

INDICE

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile	5
Art. 2	Scopi, effetto	5
Art. 3	Componenti il P.R.	5
Art. 4	Comprensorio	5
Art. 5	Oggetto	6
Art. 6	Ripartizione del territorio in zone	6

II. NORME EDIFICATORIE

Art. 7	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	6
Art. 8	Aspetto estetico ed inserimento	6
Art. 9	Protezione del panorama	6
Art. 10	Molestia	6
Art. 11	Definizioni	6
Art. 12	Realizzazione degli indici	7
Art. 13	Indici e loro utilizzazioni	7
Art. 14	Piano abitabile	7
Art. 15	Distanza da confine	7
Art. 15.1	Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate	7
Art. 15.2	Lunghezza delle facciate (ingombro)	7
Art. 16	Distanza tra edifici	7
Art. 17	Distanze verso l'area pubblica	8
Art. 18	Convenzione tra privati	8
Art. 19	Distanza dall'area forestale	8
Art. 20	Costruzioni su fondi contigui	8
Art. 21	Altezza dei corpi tecnici	8
Art. 22	Costruzioni accessorie	8
Art. 23	Piscine	9
Art. 24	Formazione di area di svago	9
Art. 25	Verde	9
Art. 26	Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazione esistenti	9
Art. 27	Costruzioni su grandi superfici	9

NAPR 1980

BESABLO

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. Piano del paesaggio

Art. 28	Zona forestale	10
Art. 29	Zona agricola	10
Art. 30	Zona improduttiva	10
Art. 31	Corsi d'acqua	10
Art. 32	Depositi	11
Art. 33	Estrazioni	11

B. Piano delle zone

Art. 34	Finalità	11
Art. 35	Elenco delle zone	11
Art. 36	Zona residenziale estensiva, 2 piani R 2	11
Art. 37	Territorio fuori delle zone edificabili	11

C. Piano del traffico

Art. 38	Strade	12
Art. 39	Percorsi pedonali	12
Art. 40	Accessi	12
Art. 41	Autorimesse e posteggi	12

D. Piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Art. 42	Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (AP-EP)	13
---------	--	----

IV. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO E DELLA ZONA CIRCOSTANTE

A. Norme introduttive

Art. 43	Base legale, Legislazione applicabile	15
Art. 44	Scopo, effetto	15
Art. 45	Componenti il PR	15

B.	Norme edificatorie generali	
Art. 46	Condizioni per l'edificazione, in generale	15
Art. 47	Requisiti di comparto	16
Art. 48	Definizione superficie utile lorda (SUL)	16
Art. 49	Perimetro di edificazione	16
Art. 50	Distanze verso i confini	16
Art. 51	Utilizzazione della SUL	16
Art. 52	Tetti inclinati o con più falde	16
Art. 53	Inserimento nell'ambiente e sistemazione del terreno	16
C.	Norme e disposizioni pianificatorie particolari	
Art. 54	Finalità	17
Art. 55	Piano del paesaggio	17
Art. 56	Piano delle zone	17
Art. 57	Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico zone EP-AP zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico	25
Art. 58	Piano del traffico	25
Art. 59	Piani dei servizi tecnologici	26
D.	Norme finali	
Art. 60	Condizioni particolari	26

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LE	Legge edilizia cantonale (19 febbraio 1973)
RALE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (22 gennaio 1974)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
DEPT	Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (29 gennaio 1980)
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque (8 ottobre 1971)
LALIA	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (2 aprile 1975)
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada

Is.	Indice di sfruttamento
Io.	Indice di occupazione
Ie.	Indice di edificazione
SUL	Superficie utile lorda

I. 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) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con il relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).
- Legislazione applicabile
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979, quindi altre leggi o prescrizioni federali, cantonali, comunali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
- Art. 2**
Scopi, effetto
1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
- a) l'organizzazione razionale del territorio ed lo sviluppo armonico del Comune;
 - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
 - c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi ;
 - d) la tutela ed l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.
- Art. 3**
Componenti il P.R.
- Il Piano regolatore si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio
 - piano delle zone
 - piano del traffico
 - piano degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico
 - piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici) come canalizzazioni e acquedotto
 - piano particolareggiato della zona circostante il nucleo di Besazio
 - b) delle presenti norme di attuazione
 - c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione)
- Art.4**
Comprensorio
- Il Piano regolatore e le rispettive norme disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico su tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5
Oggetto
Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

Art. 6
Ripartizione del territorio in zone
Il territorio giurisdizionale del Comune è suddiviso nelle seguenti zone rappresentate nei piani in scala 1:2'000 e 1:500 e più precisamente:

- la zona forestale (indicativa)
- le zone edificabili
- le zone per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- le zone istituite dal piano del traffico
- il territorio fuori delle zone edificabili

II. NORME EDIFICATORIE

Art. 7
Condizioni per l'edificabilità di un fondo
Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art. 19 e 22 Legge federale sulla pianificazione del territorio).

Art. 8
Aspetto estetico ed inserimento
Tutte le costruzioni o attrezzature devono essere inserite in modo opportuno nell'aspetto del paesaggio tipico della regione.
Le costruzioni o attrezzature non devono compromettere l'aspetto paesaggistico ed in particolare non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

Art. 9
Protezione del panorama
Al fine di valorizzare e mantenere i punti di vista o angoli visuali, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente può imporre l'ubicazione precisa di un edificio, prescrivere la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo.

Art. 10
Molestia
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, moleste.
Per aziende non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.
Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito artigianale. Il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.
Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 11
Definizioni
Per le seguenti definizioni:

- indice di sfruttamento (I.s.)
- indice di occupazione (I.o.)
- superficie utile lorda (SUL)
- superficie edificabile

- superficie edificata
- distanze e modo di misura delle stesse (D)
- altezze degli edifici e modo di misura delle stesse (H)
- sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974.

Art. 12
Realizzazione degli indici
Non esiste nessun obbligo alla realizzazione totale degli indici di sfruttamento e di occupazione massimi previsti.
L' I.s. massimo è sottoposto alle limitazioni di altezza, al numero dei piani ed alle distanze prescritte.

Art. 13
Indici e loro utilizzazione
Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.
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. 14
Piano abitabile
È considerato abitabile ogni piano che comprende una superficie utile lorda.

Art. 15
Distanza da confine
Le distanze da confine per edifici con facciate di una lunghezza non superiore a ml 16.00 sono le seguenti:

- ml 3.00 per edifici fino a ml 7.00 di altezza
- ml 4.00 per edifici fino a ml 10.00 di altezza

Per altezze superiori a ml. 10.00 vale quale distanza da confine la misura corrispondente ai 2/3 dell' altezza dell' edificio.

Art. 15.1
Supplemento per maggiori lunghezze delle facciate
La distanza dal confine è aumentata di ml 0.50 ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i ml 16.00 e questo fino a che la distanza raggiunga la misura uguale a 2/3 dell' altezza del fabbricato.
Per facciate di lunghezza superiore a ml 30.00, vale quale distanza minima da confine la misura uguale all' altezza del fabbricato (D=H).

Art. 15.2
Lunghezza delle facciate (ingombro)
Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza della facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che inscrive la costruzione stessa.
Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 6.00 (v. schizzo illustrativo a pag. 14).

Art. 16
Distanza tra edifici
1) Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
2) Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del P.R., situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale quale distanza dal confine agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell' entrata in vigore del piano regolatore.

- Art. 17**
Distanze verso l'area pubblica
- a) la distanza di una costruzione verso un' area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b) la distanza verso piazze e strade senza linee di arretramento è:
- ml 10.00 dall'asse delle strade principali (min. ml 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede);
 - ml 7.00 dall' asse stradale per le altre strade pubbliche o aperte al pubblico (min. ml 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede);
 - ml 3.00 dal ciglio dei sentieri pedonali.
- Art. 18**
Convenzione tra privati
- Quando le distanze di cui agli art. 15 e 16 sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi, il Municipio può rilasciare la licenza edilizia solo con la presentazione di un estratto del Registro Fondiario attestante l'avvenuta iscrizione della relativa servitù e limitazione di diritto pubblico.
- Art. 19**
Distanza dall'area forestale
- Tutti gli edifici o gli impianti devono distare almeno ml 10.00 dal limite dell'area forestale attuale o prevista nell'ambito del piano.
Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali qualora dovessero essere ostacolate in modo rilevante le possibilità edificatorie.
- Art. 20**
Costruzioni su fondi contigui
- È permessa la contiguità dove questa già esiste. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona e alla condizione che le costruzioni siano eseguite contemporaneamente.
Il Municipio sentito il parere dell' autorità cantonale competente ha la facoltà di imporre la contiguità dove l' interesse per la realizzazione degli obiettivi del PR lo esige.
Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.
- Art. 21**
Altezza dei corpi tecnici
- Per corpi tecnici vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la normale copertura degli edifici e che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell' edificio stesso.
Ad esempio vani per scale di accesso al tetto, servizi per ascensori, comignoli, collettori per l' energia solare, ecc.
L' altezza va contenuta entro i limiti compatibili con la loro funzionalità.
La presente norma si applica in particolare per edifici d' abitazione o adibiti ad attività commerciali e artigianali non moleste.
- Art. 22**
Costruzioni accessorie
- Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle (indipendenti dall'edificio principale) che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.
 - Le costruzioni accessorie non possono venir trasformate in costruzioni principali, senza uniformarsi alle prescrizioni del presente regolamento.
 - Se la loro altezza non supera i ml 3.00 misurata dal terreno sistemato al filo superiore del cornicione di gronda, possono essere costruite a confine per una lunghezza massima di ml 10.00 per lato della particella (ad eccezione di posteggi coperti e non chiusi lateralmente al servizio della costruzione

principale, per i quali può essere ammessa (o lunghezza maggiore), o mantenere un arretramento minimo di ml 3.00.

In ogni caso le costruzioni accessorie devono distare:

- ml 3.00 da edifici senza aperture
- ml 4.00 da edifici con aperture

Art. 23

Piscine

Le piscine interrate o fuori terra, dovranno mantenere una distanza dal confine con fondi privati di almeno ml 1,50.

La distanza verso strade e piazze senza linee di arretramento sono quelle previste dall' art. 17b).

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 24

Formazione
di aree di svago

Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di area di svago è oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all' art. 30 cpv. 2 RALE.

Art. 25

Verde

Nella zona residenziale deve essere riservata un' occupazione minima del 20% della superficie edificabile del fondo, da mantenere a prato.

Art. 26

Sopraelevazione
di edifici
e di case
d'abitazione
esistenti

In generale la sopraelevazione di edifici esistenti (ampliamenti esclusi) è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona, quali:

- l'indice di sfruttamento;
- l'altezza massima;
- il numero dei piani massimi ammessi e le distanze minime dai confini, rispettivamente da altre costruzioni.

1) Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano, per edifici monofamiliari esistenti prima della pubblicazione del P.R., le distanze risultanti dai confini, rispettivamente da altre costruzioni, possono essere mantenute, rispettate le seguenti distanze minime.

- ml 1,50 verso fondo aperto se vi sono aperture
- ml 3.00 verso un edificio senza aperture
- ml 4.00 verso un edificio con aperture.

Art. 27

Costruzioni
su grandi
superfici

1) Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone residenziali R2 il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può autorizzare realizzazioni su grandi superfici e accordare le seguenti condizioni speciali:

- a) deroghe alle distanze fra edifici all'interno del complesso edilizio;
- b) deroghe all'altezza degli edifici;
- c) abbuono dello 0.1 sull'indice di sfruttamento.

2) Per l'ottenimento delle suddette deroghe devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:

- a) la superficie del fondo deve essere di almeno mq 8000.
- b) l'edificazione deve costituire un insieme armonico, opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico della regione.

In particolare si deve tenere conto:

1. concentrazione razionale dei posteggi; almeno metà dei posti auto devono essere sotterranei;
 2. separazione del traffico pedonale e veicolare;
 3. area per il gioco dei bambini, lo svago e il verde alberato, di forma regolare, e in posizione molto soleggiata, lontana dal traffico veicolare. Superficie minima 25% della superficie edificabile del fondo;
 4. eventuali esigenze supplementari a richiesta del Municipio.
- 3) 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.
- 4) Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune.
Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso di sedimi.
- 5) La licenza di costruzione è rilasciata solo dopo l'iscrizione a Registro Fondiario delle deroghe concesse e delle servitù imposte.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. Piano del paesaggio

- Art. 28**
Zona forestale
- La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
La delimitazione di questa zona forestale ha carattere puramente indicativo.
In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.
- Art. 29**
Zona agricola
- La zona agricola, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
- Art. 30**
Zona improduttiva
- La zona improduttiva è quella parte di zona residua in cui non ci sono obiettivi pianificatori particolari.
Lo stato dei fondi potrà evolvere da prato, a terreno improduttivo e quindi a bosco, senza che gli obiettivi del piano siano compromessi.
- Art. 31**
Corsi d'acqua
- Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente, devono tener conto degli obiettivi del piano.
Di regola dovrà essere tenuta una distanza di almeno ml 6.00 dal filo esterno

degli argini, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti.
Deroghe possono essere concesse, caso per caso, dopo esame da parte del Municipio e della SEA.

Art. 32
Depositi
Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti.

Art. 33
Estrazioni
Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere. In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione. Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

B. Piano delle zone

Art. 34
Finalità
La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 35
Elenco delle zone
Sono stabilite le seguenti zone:
- Zona del piano particolareggiato (v. normative cap. IV)
- Zona residenziale estensiva 2 piani R2
- Territorio fuori delle zone edificabili.

Art. 36
Zona residenziale estensiva, 2 piani R2
Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosa.
È permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti.
Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.
L'indice di sfruttamento massimo è 0,4.
L'indice di occupazione massimo è il 30%.
Il numero dei piani ammesso è di 2 compreso il piano terreno.
Il piano cantinato può sporgere per un'altezza massima di ml 1,20 dal terreno sistemato.
L'altezza massima è di ml 7,00.
Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.
Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 15.
Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 41.

Art. 37
Territorio fuori delle zone edificabili
1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano del paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

C. Piano del traffico

Art. 38
Strade Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade principali
- strade collettrici
- strade di quartiere.

Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

Di regola, le caratteristiche tecniche (segnate sul piano) delle singole strade (pendenza, sezioni, ecc.) sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alle caratteristiche tecniche sia in relazione alla realizzazione a tappe delle singole opere ed in via eccezionale quando si verificano delle condizioni oggettive che giustifichino una deroga.

Art. 39
Percorsi pedonali I percorsi pedonali previsti dal piano regolatore sono di due tipi:

- interni
- esterni (sentieri)

Il tracciato dei nuovi percorsi pedonali ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

Art. 40
Accessi Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

In particolare:

- a) autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5,00 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- b) cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5,00 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- c) per una profondità di ml 5,00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
Qualora per motivi tecnici questa pendenza non può essere rispettata, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, fermo restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

Resta riservato il giudizio delle competenti Autorità cantonali per quanto riguarda l'accesso alla strada principale (cantonale).

Art. 41
Autorimesse e posteggi Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS.

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- 1 posto auto per ogni 30 mq di superficie utile lorda per negozi e 40 mq di superficie utile lorda per uffici;
- per artigianato, industrie, laboratori il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto per auto per addetto;
- 1 posto auto per ogni 6 mq di superficie utile lorda per esercizi pubblici quali ristoranti e bar;
- 1 posto auto per ogni camera per alberghi e pensioni.

Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte il computo del numero di posteggi od autorimessa deve essere fatto in senso cumulativo.

- Per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile.

In tale caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

D. Piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Art. 42
Attrezzature
ed edifici
d'interesse
pubblico
(AP-EP)

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde.

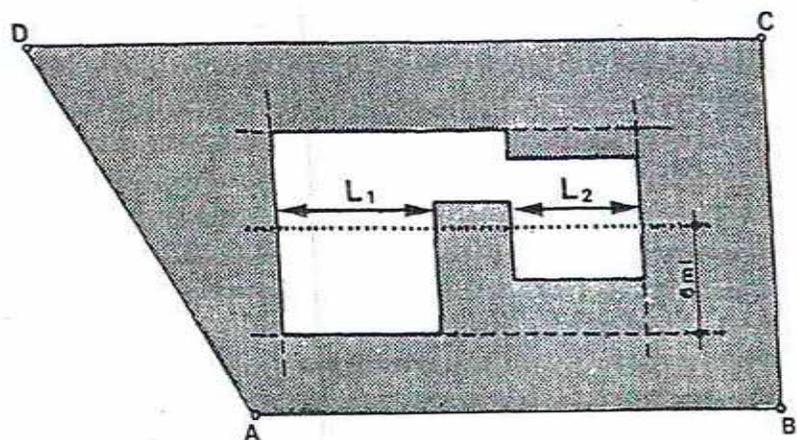
Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pubblico quali scuole, casse dei bambini, uffici amministrativi, attrezzature sportive, la formazione di piazze pubbliche, ecc.

SCHIZZI ILLUSTRATIVI

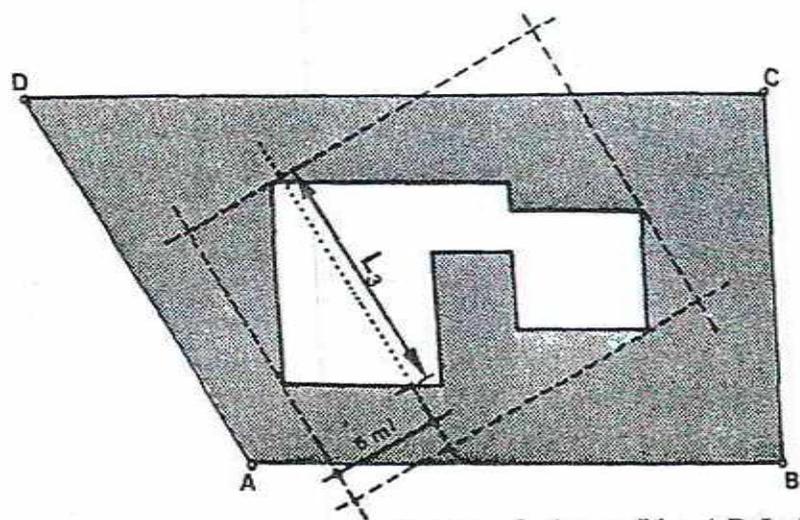
Art. 15.2
Lunghezza
delle facciate
(ingombro)

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza della facciata si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che inscrive la costruzione stessa.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6.00



Lunghezza facciata per il lato A-B: $L = L_1 + L_2$



Lunghezza facciata per il lato A-D: $L = L_3$

Analogamente si procederà per gli altri lati della particella.

IV. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO E DELLA ZONA CIRCOSTANTE

A. Norme introduttive

- Art. 43**
Base legale
1. Il Piano Particolareggiato del nucleo e della zona circostante (PP) prende origine dalla Legge Federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge Edilizia Cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e relativo regolamento di applicazione della Legge Edilizia del 22 giugno 1974 (RALE).
- Legislazione
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle seguenti norme di attuazione sono applicabili le norme della LE, del RALE, unitamente alla Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979, quindi le altre leggi o prescrizioni federali, cantonali, sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
- Art. 44**
Scopo, effetto
1. Il Piano Particolareggiato ha lo scopo di provvedere:
- a) alla tutela e all'avvaloramento ambientale del nucleo storico di Besazio e della zona circostante in genere, ed alla protezione della parte alta del territorio comunale che fa da sfondo al villaggio e sulla quale sorge la chiesa di St. Antonio.
 - b) a regolare nel dettaglio l'uso delle singole proprietà, a stabilire per ciascuna di esse l'ubicazione e la volumetria delle aree edificabili, le superfici da mantenere libere, la qualità architettonica degli edifici, ecc.
2. Il PPB crea con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

- Art. 45**
Componenti
il PP
- Il Piano Particolareggiato si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - Piano del paesaggio
 - Piano delle zone, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico
 - Piano del traffico
 - Piano di ricomposizione particellare
 - b) delle presenti norme d'attuazione.

B. Norme edificatorie generali

- Art. 46**
Condizioni
per
l'edificazione,
in generale
1. Comparti I-II-IV-V
Un fondo è edificabile se comprende un perimetro di edificazione che rappresenta l'area effettivamente costruibile.
2. Comparto III
Un fondo è edificabile se è inserito nel perimetro del comparto

- Art. 47**
Requisiti di comparto
- I requisiti di edificabilità sono inoltre stabiliti dalle norme dalle disposizioni edificatorie di comparto, secondo gli Art. 55 e seguenti.
- Art. 48**
Definizione superficie utile lorda (SUL)
1. La superficie utile lorda (abbreviata SUL) è stabilita in base alle norme della LE e del RALE.
 2. Essa determina il grado massimo di edificabilità riferito ai singoli fondi.
- Art. 49**
Perimetro di edificazione
- Il perimetro di edificazione determina l'involuppo entro il quale devono essere compresi senza eccezioni i volumi costruiti, sia che essi appartengano alla costruzione principale o a costruzioni accessorie e annesse, sia che si tratti di sbalzi, aggetti, pensiline, volumi tecnici, ecc.
- Art. 50**
Distanze verso i confini
1. Per le distanze dai confini fanno stato le normative particolari di comparto. Dove non espressamente specificato valgono le norme di attuazione di PR (art. 15)
 2. Per il modo di misurare le distanze valgono le disposizioni della LE e del RALE.
- Art. 51**
Utilizzazione della SUL
- La superficie utile lorda (SUL) è stabilita come misura massima: non vi è quindi l'obbligo alla realizzazione totale della misura prevista per i diversi comparti.
- Art. 52**
Tetti inclinati o con più falde
1. Di regola i tetti inclinati o con più falde non devono avere pendenze superiori o inferiori al 30%.
 2. La copertura di questi tetti deve essere eseguita con coppi per gli edifici all'interno del perimetro del nucleo di vecchia formazione e per le chiese, mentre per tutte le altre costruzioni la copertura deve essere eseguita con tegole rosse tipo LUDOWICI.
 3. Sopra i tetti inclinati o con più falde non devono sorgere manufatti accessori per ascensori, prese luce, ecc.
- Art. 53**
Inserimento nell'ambiente e sistemazione del terreno
1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni e trasformazioni devono essere progettati con la massima cura per i problemi di inserimento nell'ambiente.
 2. L'andamento altimetrico del terreno deve essere rigorosamente rispettato, salvo nei casi descritti dalle norme particolari di comparto. Non sono consentiti spianamenti e modificazioni del terreno se non in corrispondenza delle superfici effettivamente coperte dalle costruzioni e dalle strade di accesso ad esse.
Le costruzioni stesse devono adattarsi il più possibile alle variazioni naturali del terreno sul quale sorgono; tutti gli spazi esterni che non sono direttamente e immediatamente prospicienti le costruzioni devono conservare le caratteristiche attuali dei singoli fondi.

3. Le piantagioni di medio ed alto fusto, che si intende sviluppare sui singoli fondi, devono essere caratterizzate unicamerale dalle specie indigene; sono esclusi perciò i sempre verdi e le piante esotiche.
4. Le recinzioni possono essere attuate preferibilmente a mezzo di siepi di qualità vegetale locale, oppure a mezzo di manufatti di diversa natura ricoperti però con piante rampicanti o cespuglio.
La loro massima altezza deve essere di ml. 1,20 misurata, se i fondi confinanti non sono al medesimo piano dal piano più elevato. Sono riservate le disposizioni particolari dei singoli comparti.

C. Norme e disposizioni pianificatorie particolari

Art. 54
Finalità

La divisione del territorio assoggettato al PPB in comparti è stabilita dal piano delle zone, che ne precisa i caratteri, la destinazione, i requisiti ed i vincoli edificatori.

Art. 55
Piano
del paesaggio

1. Rientrano nell'area non edificabile quelle superfici del territorio assoggettato al PPB non diversamente definite e destinate:
 - a) alla salvaguardia della zona circostante il nucleo di Besazio ed in particolare alla protezione della zona alta del villaggio come pure alla tutela dell'ambiente necessario circostante.
 - b) al mantenimento delle distanze dalle strade (arretramento), dal bosco, ecc.
2. Quest'area è vincolata ad un divieto permanente di costruzione.
3. Nell'area non edificabile sono concessi: il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione nonché degli orti e dei giardini esistenti, lo sfruttamento agricolo e di culture specializzate (escluse le coltivazioni in serra), l'esercizio di attività ricreative praticate all'aria aperta, purché non risultino in aperto contrasto con i caratteri ambientali del comprensorio e con lo scopo del PPB e le cui eventuali immissioni siano solo di natura aleatoria (esclusi gli impianti e le attrezzature sportive).
Nuove alberature d'alto fusto sono possibili a condizione che non creino ostacolo alle visuali esistenti dai punti di vista.
4. Per gli edifici esistenti nell'area non edificabile sono autorizzate solo le opere rese necessarie dall'uso normale, per la conservazione dell'immobile, per la tutela dell'igiene e le migliorie che non comportino modificazione delle strutture esterne delle costruzioni, oltre alle opere imposte dalla legge o provvedimenti amministrativi da parte delle competenti autorità.

Art. 56
Piano
delle zone

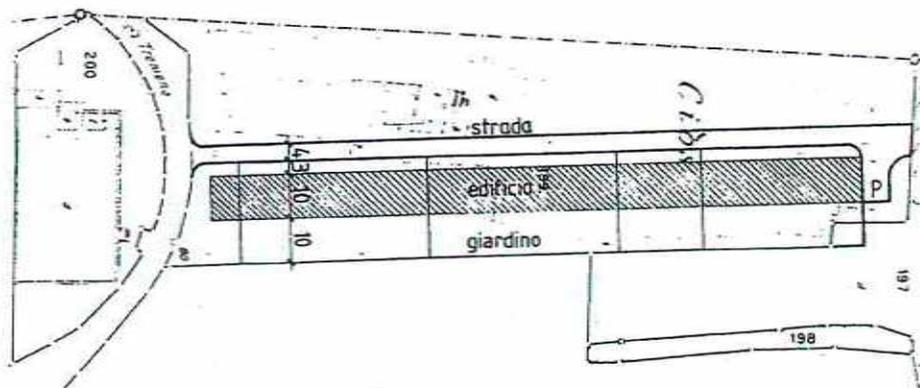
1. **Comparto I (Part. n.ro 197/198/199/17/8)**
Per il comparto I valgono le seguenti norme edificatorie particolari.
 - a) comprende la porzione di terreno al mappale N.ro 199 RFD definita superficie edificabile del comparto. L'edificazione in questa zona è quindi subordinata all'accordo dei proprietari per una nuova ricomposizione particellare dei mappali N.ri 197/198/199/17/8 (vedi piano N.ro 4). Nel

contempo i proprietari si accorderanno con il Comune l'iscrizione a loro carico di un onere di passo pubblico della larghezza di 3 ml. e diritto di piantagione in deroga al CCS in modo di poter realizzare il percorso pedonale così come previsto dal PPB.

La realizzazione delle infrastrutture di comparto è interamente a carico dei privati interessati (strada SQ 4.00, canalizzazione, AP, ecc.).

- b) è permessa unicamente la costruzione di abitazioni mono e bifamiliari.
- c) la superficie edificabile del comparto è di 3'300 mq. suddivisa per i diversi mappali secondo i calcoli del piano N.ro 4.
- d) la superficie utile lorda è di mq. 1'240.
La superficie da edificare è di mq. 1'440.
- e) l'edificazione così definita dal PPB permette il raggiungimento dei seguenti indici:
 - i.s. ca. 0.30
 - i.o. ca. 35%calcolati sulla superficie pianeggiante del fondo definita "superficie edificabile".
- f) il numero massimo dei piani è 1 compreso il P.T.
- g) l'altezza massima dal terreno sistemato al colmo del tetto è di ml. 5.50, misurata a valle.
- h) i tetti dovranno essere a due falde, e disposte longitudinalmente rispetto alla costruzione.
- i) la distanza minima dal confine è di ml. 3.00. Non sono applicabili in questo comparto le disposizioni date dall'art. 15 e seguenti NPR.
È permessa la contiguità come ai disposti dell'art. 20 delle NPR. La contiguità è consigliata per l'edificio principale (abitazione) ed è obbligatoria per le costruzioni accessorie (autorimesse, ecc.). Queste ultime potranno essere eseguite in confine indipendentemente dall'esecuzione dei lavori sulla proprietà confinante.

m) è obbligatorio il rispetto delle linee del perimetro di edificazione e delle linee di arretramento che sono così definite nello schema allegato.



- linea facciata posteriore a ml. 3 dalla strada coattiva di nuova formazione
- linea facciata anteriore a ml. 13 dalla medesima strada.

n) le facciate dovranno essere massicce ed intonacate. Si consiglia l'esecuzione dell'intonaco a 3 strati con stabilitura al naturale (colore della calce) o tinteggio al minerale. In ogni caso sono vietati l'uso del bianco, di intonaci e tinteggi sintetici.

o) è permessa la sistemazione del terreno, limitatamente alla zona pianeggiante, mediante riempimenti e scavi non superiori a ml. 0,50, formazione di muri di sostegno integrati nell'aspetto architettonico dell'edificio ed aventi un'altezza non superiore a ml. 0,50, formazione di opere di cinta con siepi (esclusi i muretti) e piantagione con alberi della regione.

È inoltre permessa la formazione di muri di cinta, altezza ml. 2,00 e lunghezza ml. 5,00 oltre la linea di arretramento della facciata anteriore (solo nel caso di costruzioni contigue). Questi muri dovranno essere inseriti armoniosamente nell'aspetto dell'edificio ed integrati utilizzando il medesimo materiale previsto per le murature dell'edificio.

p) per i parcheggi valgono le prescrizioni dell'art. 41 NPR. Le autorimesse dovranno essere arretrate a ml. 5,50 dal ciglio della strada coattiva, per realizzare un piccolo piazzale e acconsentire la sosta del veicolo.

È vietata la posa di cancelli sul piazzale, è però permessa la cinta della restante porzione di sedime tra la strada e la facciata posteriore dell'edificio.

- q) il Municipio, sentito il preavviso della Autorità Cantonale competente e del progettista del PP, può richiedere modifiche ai progetti di costruzione se questi creino pregiudizio alla corretta e armoniosa formazione del nuovo quartiere residenziale.

2. Comparto II (Part. Nr. 66/67/73/196).

Per il comparto II valgono le seguenti norme edificatorie particolari.

- a) comprende la porzione di terreno ai mappali Nr. 66/67/73/196 RFD
- b) è permessa unicamente la costruzione di abitazioni mono e bifamiliari.
- c) la superficie edificabile del comparto è di mq. 4'070.
- d) la superficie utile lorda è di mq 1'630.
La superficie da edificare è di mq 1'220.
L'edificazione così definita dal PPB permette il raggiungimento dei seguenti indici:
i.s. ca. 0.4
i.o. ca. 30%
- e) il numero massimo dei piani è di 2 compreso il P.T.
- f) l'altezza massima è di ml. 7,50 misurata a valle.
- g) il tetto dovrà essere a falde con copertura in tegole rosse tipo LUDOWICI.
Non sono ammessi altri tipi di copertura e altri materiali.
- h) la distanza minima dal confine è di ml. 3. Per i supplementi fanno stato le norme di attuazione di PR.
Non è ammessa la contiguità.
- i) per i parcheggi valgono le prescrizioni dell'art. 41 NPR.
Per gli accessi e le autorimesse, valgono le disposizioni dell'Ufficio Strade Cantionali.

3. Comparto III (Part. Nr. 83/87/88/90/91/93/158/171/207/208 RFD).

Per il comparto III valgono le seguenti norme edificatorie particolari.

- a) comprende la porzione di terreno ai mappali Nr. 83/87/88/89/90/91/93/158/171/207/208 RFD.
- b) è permessa la costruzione di abitazioni mono e bifamiliari, di negozi e ristoranti compatibili con le abitazioni. Non sono ammesse costruzioni industriali, possono essere eccezionalmente concesse attività artigianali non moleste.
- c) la superficie edificabile del comparto è di mq. 10'750.

- d) l'indice di sfruttamento massimo è di 0.4.
L'indice di occupazione massimo è il 30%.
- e) il numero massimo dei piani è di 2 compreso il P.T.
- f) l'altezza massima è di ml. 6,50. Non è permessa la sistemazione del terreno mediante formazione di rilevati e muri di sostegno.
- g) il tetto dovrà essere piano. Non sono ammessi altri tipi di copertura.
- h) la distanza minima dal confine è di ml. 3. Per i supplementi fanno stato le norme di attuazione di PR. Non è ammessa la contiguità.
- i) per i parcheggi valgono le prescrizioni dell'art. 41 NPR.
- l) per le distanze dell'area pubblica fanno stato le disposizioni dell'art. 17 del NPR.

4. Comparto IV (zona del nucleo tradizionale colorata nel piano marrone Part. N.ro 22/23/24).

Il comparto IV comprende l'agglomerato tradizionale di Besazio.

- a) per il comparto IV si applica il criterio del risanamento conservativo. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni salvo nei casi particolari definiti dal punto b) per i mappali Nr. 22/23/24 RFD.
Sono per contro ammesse le riattazioni, trasformazioni e ricostruzioni degli edifici esistenti. Le stesse devono intonarsi alle caratteristiche ambientali. Le parti strutturali principali (muri portanti, porticati, loggiati ecc.) non possono essere alterate, la volumetria e le altezze degli edifici non devono essere modificate, sono ammesse le aggiunte indispensabili per il mantenimento dell'abitazione o delle attività preesistenti, ritenuto che siano integrate nell'aspetto architettonico dell'edificio e non creino danni di natura igienica.
Devono inoltre essere rispettate le caratteristiche architettoniche ambientali, in particolare:
- I tetti devono di regola essere mantenuti nella loro conformazione e nelle loro pendenze.
La copertura deve essere eseguita in coppi. Non è permessa la posa di impianti per la captazione solare.
 - Le facciate devono essere in muratura intonacata da tingeggiare al minerale. Sono esclusi tutti i tinteggi sintetici ed i colori fondamentali puri (bianco, rosso, blu, ecc.). I colori delle facciate devono riprendere quelli usati nella tradizione locale.
 - Per le nuove aperture deve essere mantenuta la strutturazione delle facciate con prevalenza del pieno sul vuoto, mantenendo dei ritmi regolari orizzontali e le corrispondenze verticali.

Le finestre devono presentare una forma rettangolare allungata verso l'alto con dimensioni tradizionali. I serramenti e le gelosie devono essere in legno verniciato.

Le finestre al piano terreno non devono essere munite di gelosie ma di inferriate.

Le aperture e gli squarci del sottotetto non devono avere gelosie.

Non sono ammesse protezioni solari quali rolladen e simili.

I portoni devono essere mantenuti e non possono essere sostituiti con normali porte d'automobile.

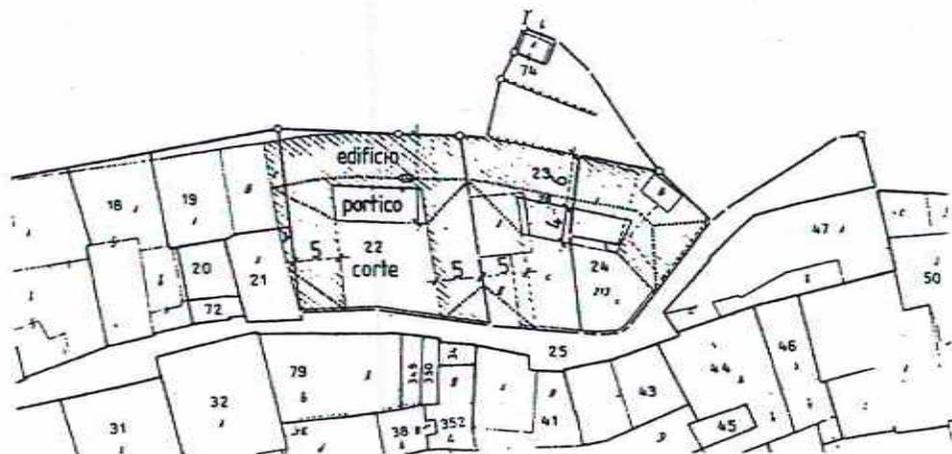
- Gli oggetti di pregio artigianale o artistico esistenti all'esterno della costruzione (affreschi, stucchi, colonne, capitelli, ecc.) devono essere mantenuti.
- Gli spazi liberi ed i manufatti esterni (corti, orti, androni, muri, giardini, ecc.) non possono essere alterati nella loro forma e nei loro materiali.

Per le nuove costruzioni ammesse valgono le seguenti distanze:

- In confine o a ml. 1,50 da confine verso un fondo aperto.
- ml. 3,00 verso un edificio senza aperture, oppure in contiguità.
- ml. 4,00 verso un edificio con aperture.

b) per i mappali Nr. 22/23/24 RFD è permessa la nuova edificazione a completazione del tessuto del nucleo (zona indicata sul piano con colore marrone scuro), con la realizzazione di due edifici a corte adibiti ad abitazione.

Per l'edificazione devono essere rispettati scrupolosamente il perimetro e la tipologia indicata qui di seguito. La superficie da edificare risultata di ca. 600 mq.



Le caratteristiche della nuova costruzione devono rispettare quanto espresso al punto a).

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- Il numero massimo dei piani è di 3 compreso il P.T., verso la viuzza comunale, e di 2 a monte.
- L'altezza massima è definita dal filo del cornicione di gronda della costruzione al mappale Nr. 21.
- Il cortile può essere chiuso con muri e portali simili a quelli della tradizione locale.

5. Comparto V (Part. Nr. 51).

Per il comparto V valgono le seguenti norme edificatorie particolari.

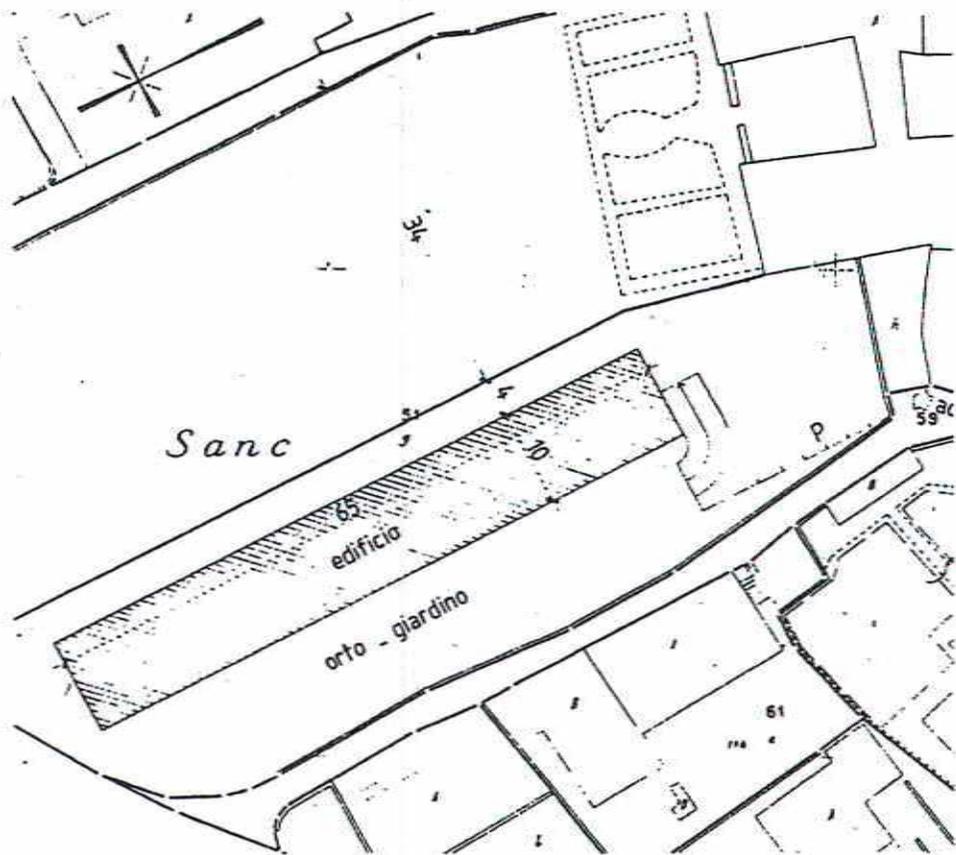
- a) comprende la porzione di terreno al mappale Nr. 51 RFD.
- b) è permessa unicamente la costruzione di abitazioni.
- c) la superficie edificabile del comparto è di mq. 2455.
- d) la superficie utile lorda è di mq. 1'300. La superficie da edificare è di mq. 650.
L'edificazione così definita dal PPB permette il raggiungimento dei seguenti indici:
i.s. ca. 0,5
i.o. ca. 25%
- e) il numero massimo dei piani è di 2 compreso il P.T.
- f) l'altezza massima è di ml. 6,50 misurata a valle.
Non è permessa la sistemazione del terreno mediante rilevati e muri di sostegno.
- g) il tetto dovrà essere a falde con copertura in tegole rosse tipo LUDOWICI.
Non sono ammessi altri tipi di copertura e altri materiali.
La direzione del colmo delle due falde uguali è quella dell'asse dell'edificio.
- h) è obbligatoria la contiguità.
- i) per le facciate dovrà prevalere il pieno sul vuoto.
Le aperture dovranno avere forma rettangolare allungata verso l'alto e proporzionate con la facciata.
Le finestre devono essere munite di imposte in legno verniciato. È ammessa la formazione di loggiati.
- l) per le facciate è obbligatorio l'uso di intonaco tradizionale a 3 strati con stabilitura alla calce o tinteggio con colori al minerale.

m) per i parcheggi valgono le prescrizioni dell'art. 111 NPR. L'accesso veicolare al nuovo complesso residenziale dovrà essere organizzato dal piazzale d'accesso della villa attraverso il portale esistente nel muro di cinta.

n) nel caso di costruzioni monofamiliari a schiera è permessa la delimitazione degli orti a sud dell'edificio con muri di h. 2,00 ml. perpendicolari al muro esistente.

In ogni caso quest'area dovrà essere utilizzata solo come giardino.

o) schizzo illustrativo.



Art. 57
Piano degli
edifici e
attrezzature
d'interesse
pubblico
Zone EP-AP
Zone per edifici
e attrezzature
d'interesse
pubblico

1. Le zone EP-AP (zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico) comprendono le superfici nuove ed esistenti, previste per tali scopi, così definite dal PPB.
2. Le zone EP/AP comprendono i seguenti sedimi:
 - a) attrezzatura pubblica, parcheggio e ampliamento cimitero particella N.ro 202 RFD.
 - b) edifici/attrezzature pubbliche, aree verdi particella N.ro 2 RFD.
 - c) attrezzature pubbliche, vecchio cimitero e verde naturale al mappale N.ro 3 RFD.

Per la tutela del promontorio della chiesetta di St. Antonino le zone AP-EP al capoverso b) e c) dovranno essere mantenute integralmente a verde pubblico.

3. Per le attrezzature d'interesse pubblico previste valgono le seguenti prescrizioni particolari.
 - a) l'andamento altimetrico del terreno deve essere rigorosamente rispettato. Non sono consentiti spianamenti e modificazioni del terreno se non in corrispondenza delle superfici effettivamente coperte dai manufatti.
 - b) le superfici d'usura degli spazi e dei percorsi pedonali devono essere lastricate.
 - c) eventuali recinzioni devono essere attuate a mezzo di siepi di qualità vegetale locale. Manufatti di sostegno devono essere costruiti da pietrame superficie irregolare e lasciato a vista (rasa pietra).
 - d) nuove alberature d'alto fusto sono possibili a condizione che siano costituite da essenze locali e si integrino in modo convenientemente nell'ambiente circostante.

Art. 58
Piano del
traffico

1. Il piano del traffico indica la rete delle strade locali e dei percorsi pedonali esistenti o progettati (di nuova formazione). Gli arretramenti, come pure i parcheggi pubblici e le loro caratteristiche, così definiti dal PP.
2. Le superfici d'usura di detti percorsi devono essere trattate con i seguenti materiali:
 - a) manto bituminoso per le strade di servizio.
 - b) lastre di pietra o simili per i percorsi pedonali.

Art. 59
Piano
dei servizi
tecnologici

Per il piano dei servizi tecnologici fa stato il piano definito al PR.

D. Norme finali

Art. 60
Condizioni
particolari

Per la salvaguardia di tutta la zona definita dal PP, indicata sul piano con tratto "Punto/Linea/Punto", per tutti gli interventi, anche quelli soggetti a sola notifica (giusto l'art. 36 RALE), dovrà essere ottenuto il permesso da parte dell'Autorità cantonale competente.