

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COLLINA DI BIOGNO

---

## CAPITOLO I Norme introduttive

### Art. 1

**Base legale: richiamo  
alla legislazione  
applicabile (LE-  
RALE-NPR)**

Il Piano particolareggiato della collina di Biogno (abbreviato: PPB), le sue componenti e in particolare queste norme d'attuazione si basano sugli art. 15 e seguenti della legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (abbreviata: LE) e sugli articoli 10 e seguenti del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 22 gennaio 1974 (abbreviato: RALE).

Per quanto non esplicitamente disposto da queste norme d'attuazione, sono applicabili le norme della LE, del RALE, come pure le leggi o i regolamenti federali, cantonali e comunali riguardanti l'edilizia, le norme d'attuazione del Piano regolatore del Comune di Breganzona (abbreviate: NPR), la protezione dei valori storici ed artistici, le foreste, le acque, ecc.

### Art. 2

**Piano  
particolareggiato  
(PPB) scopo ed effetti**

Il PPB ha lo scopo di provvedere principalmente:

- a. alla tutela e all'avvaloramento ambientale della collina di Biogno in genere e alla protezione della Chiesa di Biogno in particolare;
- b. a regolare nel dettaglio l'uso delle singole proprietà; a stabilire per ciascuna di esse l'ubicazione e l'inviluppo volumetrico delle aree edificabili, le superfici da mantenere libere, la qualità architettonica degli edifici, ecc.

Il PPB crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3

**Componenti e fasi  
d'attuazione**

Il PPB si compone:

- a. di rappresentazioni grafiche, ossia il piano del paesaggio, il piano delle zone e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, il piano del traffico ed il piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici);
- b. delle presenti norme d'attuazione;
- c. della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione).

## CAPITOLO II

### Norme edificatorie generali

<b>Condizioni per l'edificazione in generale</b>	<b>Art. 4</b> Un fondo è edificabile se è comprensivo di un perimetro di edificazione che racchiude l'area effettivamente costruibile (comparti I-XIV).
<b>Requisiti di comparto</b>	<b>Art. 5</b> I requisiti particolari di edificabilità sono inoltre stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di comparto, secondo gli art. 13 e seguenti.
<b>Definizione superficie utile lorda (SUL)</b>	<b>Art. 6</b> La superficie utile lorda (abbreviata: SUL) è stabilita in base alle norme della LE e del RALE. Essa determina il grado massimo di edificabilità riferito ai singoli fondi.
<b>Quota di massima altezza consentita (QH)</b>	<b>Art. 7</b> La quota di massima altezza consentita (abbreviata: QH) determina l'altezza massima degli edifici sul livello del mare. Essa si riferisce al punto più alto del filo superiore: <ol style="list-style-type: none"><li>del cornicione di gronda o del parapetto per edifici con coperture a tetto piano;</li><li>della linea di colmo, per edifici con copertura a tetto inclinato o con più falde.</li></ol> Detta quota è stabilita in base alle NPR e per gli scopi di protezione paesaggistica.
<b>Perimetro di edificazione</b>	<b>Art. 8</b> Il perimetro di edificazione determina l'involuppo entro il quale devono essere compresi senza eccezione i volumi costruibili, sia che essi appartengono alla costruzione principale o a costruzioni accessorie e annesse, sia che si tratti di sbalzi, aggetti, sopralzi, pensiline, volumi tecnici, ecc.
<b>Distanze verso i confini</b>	<b>Art. 9</b> La distanza minima degli edifici dai confini è di m. 4.00, eccettuato laddove la stessa è definita da un perimetro di edificazione e riservati i casi di accordo sulla contiguità.  Per il modo di misurare dette distanze valgono le disposizioni della LE e del RALE.
<b>Realizzazione della SUL e della QH</b>	<b>Art. 10</b> La superficie utile lorda (SUL) e la quota di massima altezza consentita (QH) sono stabilite come misure massime: non vi è quindi obbligo alla realizzazione totale delle misure previste per i diversi comparti.

- Tetti inclinati o con più falde**
- Art. 11**
1. Di regola i tetti inclinati o con più falde non devono avere pendenze superiori al 30%.
  2. La copertura di questi tetti deve essere eseguita con coppi.
  3. Sopra i tetti inclinati o con più falde non devono sorgere manufatti accessori per ascensori.

- Inserimento nell'ambiente e sistemazione del terreno**
- Art. 12**
1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono essere progettati con la massima cura per i problemi di inserimento nell'ambiente, intendendo che tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi (attraverso la ripetizione di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale), ma interpretando, attraverso l'uso di tecnologie e materiali anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente; questi si manifestano dalle impostazioni degli impianti distributivi alle soluzioni dei più minuti particolari.
  2. 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 dalle costruzioni e dalle strade di accesso ad esse. Le costruzioni stesse devono adattarsi il più possibile alle vaziazioni naturali del terreno sul quale sorgono. Tutti i 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 s'intende sviluppare sui singoli fondi, devono essere caratterizzate unicamente dalle specie indigene.
  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 a cespuglio. La loro massima altezza deve essere di m. 1.20, misurata se i fondi confinanti non sono allo stesso piano, dal piano più elevato.

### CAPITOLO III

#### Norme e disposizioni edificatorie particolari

- Finalità**
- Art. 13**
- La divisione del territorio assoggettato al PPB in comparti è stabilita dal piano delle zone, che ne precisa i caratteri, la destinazione, i requisiti e i vincoli edificatori.

- Destinazione particolare dei comparti IV-V VI-VII**
- Art. 14**
- La destinazione particolare dei comparti IV-V-VI-VII è la seguente:
- a. Comparti IV-V-VII: Comparti destinati alla costruzione di edifici a scopo sociale per altri bisogni comunitari e per costruzioni residenziali;

- b. Comparto VI: Comparto nel quale, oltre al mantenimento della destinazione attuale, sono anche consentiti il riattamento o la trasformazione a scopo residenziale, sociale e per altri bisogni comunitari.

### **Art. 15**

**Piano del Paesaggio  
Area non edificabile**

Rientrano nell'area non edificabile quelle superfici del territorio assoggettato al PPB non diversamente definite e destinate:

- a. alla salvaguardia della visibilità e della prospettiva della Chiesa di Biogno, come pure alla tutela dell'ambiente necessario circostante;
- b. al mantenimento della distanza dalle strade (arretramento) per la sicurezza della circolazione e per garantire la possibilità di future correzioni stradali.

Quest'area è vincolata a un divieto permanente di costruzione.

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 colture specializzate; 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.

Nuove alberature d'alto fusto sono possibili a condizione che non creino ostacolo alle visuali esistenti dai punti di vista e dalle visuali continue dirtte sulla Chiesa di Biogno.

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 o le migliorie che non comportino modificazioni alle strutture esterne delle costruzioni, oltre alle opere imposte dalla legge o da provvedimenti amministrativi da parte delle competenti autorità.

### **Art. 16**

**Piano delle zone**

**Comparto I (part. no. 362)**

Per il comparto I valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 585 mq;
- b. Quota di massima altezza: 463.0 m/slm;
- c. Le nuove costruzioni devono sorgere alla distanza di m. 3.00 dal ciglio di Via Fontanella;
- d. Il tetto deve essere inclinato o con più falde e conformarsi ai disposti dell'art. 11, inoltre la linea di colmo deve essere tracciata parallelamente alle curve di livello naturali del terreno;
- e. Le murature esterne devono essere intonacate oppure costituite da pietrame a superficie irregolare e lasciato in vista; i colori dell'intonaco devono adeguarsi a quelli già usati per gli edifici più rappresentativi del nucleo di Biogno; in ogni modo l'uso del colore bianco è vietato;
- f. Le aperture in facciata devono essere quadrangolari o rettangolari, quest'ultime disposte con il lato più lungo nel senso verticale;

- g. Le porte e le finestre, munite quest'ultime unicamente di gelosie, devono essere in legno lasciato naturale e verniciato;
- h. Le ringhiere in facciata devono essere in ferro o in legno: in ambo i casi di semplice disegno;
- i. Dall'entrata in vigore del PPB ognuno dei proprietari dei comparti I (part. no. 362) e II (part. no. 360) può chiedere, con lettera raccomandata, la permuta prevista nel Piano delle zone. Tale permuta deve essere accordata entro tre mesi;
- j. Nell'intento di mantenere e potenziare l'omogeneità dei caratteri morfologici ed architettonici del nucleo di Biogno, è ammessa sui due comparti I (part. no. 362) e II (part. no. 360) la contiguità e l'edificazione a confine.

#### **Art. 17**

**Comparto II (part. no. 360)** Per il comparto II valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 530 mq.
- b. Quota di massima altezza: 465.5 m./slm.
- c. Le nuove costruzioni devono sorgere alla distanza di m. 3.00 dal ciglio di Via Fontanella e alla distanza minima di m. 3.00 dal confine del fondo adiacente: particella no. 361.
- d. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16, lett. da d) a i).

#### **Art. 18**

**Comparto III (part. 1337-1338)** Per il comparto III valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 480 mq.
- b. Quota di massima altezza: 476.5 m./slm.
- c. L'edificabilità delle part. no. 1337 e 1338 deve risolversi senza eccezione all'interno del perimetro di edificazione del comparto III così definito nel Piano delle zone.
- d. Le nuove costruzioni possono sorgere alla distanza minima di m. 4.00 dall'edificio principale esistente ubicato sul fondo contiguo part. no. 361 D. Qualora la distribuzione sul terreno delle nuove costruzioni definisce una veduta obliqua, la distanza stabilita di m. 4.00 può essere ridotta di un quarto.
- e. Nell'intento di mantenere e potenziare l'immagine ambientale costituita principalmente dalla dimensione allungata sull'orizzonte dei partiti architettonici relativi all'area cimiteriale, alla Chiesa di Biogno ed alla Casa parrocchiale, è ammessa l'aggregazione di edifici contigui in modo da ottenere un'unità edilizia che completa la menzionata caratterizzazione formale dell'ambiente preesistente.
- f. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 lett. da d) a h).

#### **Art. 19**

Per i comparti IV e V valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- Comparti IV-V (part. 632 + 591 parziali)**
- a. Superficie utile lorda complessiva: 965 mq.
  - b. Quota di massima altezza per comparto IV: 477.5 m./slm. Per comparto V: 475.5 m./slm.
  - c. La possibilità di edificare è subordinata all'approvazione di un progetto di edificazione sulla superficie complessiva dei due comparti, il quale deve prevedere l'esecuzione, con criteri unitari, di un complesso edilizio omogeneo, tale da inserirsi in maniera conveniente nell'ambiente.
  - d. Dati i criteri formatori il PPB in genere, come pure la desinazione dei comparti di cui all'art. 14 cpv. 2 lett. d) in particolare; il citato progetto di edificazione, la configurazione delle costruzioni e delle infrastrutture devono essere concepiti in modo da risolvere l'eliminazione di qualunque "barriera ed ostacolo architettonici" secondo le norme SNV 521500: "Misure architettoniche per andicappati motori" (1974), elaborate dal Centro svizzero di studio per la razionalizzazione dell'edilizia (CRB).
  - e. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 lett. da e) a h).

#### **Art. 20**

**Comparto VI (part. 632 parziale)** Per il comparto VI valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 820 mq.
- b. Quota di massima altezza per sub. E: 477.9 m./slm. Per sub. F-G-I: 478.0 m./slm.
- c. Il riattamento o la trasformazione delle costruzioni comprese in questo comparto ed in particolare quelle ai sub. F-G-I devono rispettare inoltre le norme di cui all'art. 16 lett. da d) a h).

#### **Art. 21**

**Comparto VII (part. 630-1255-734 e 632 + 591 parziali)** Per il comparto VII valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 1'800 mq.
- b. Quota di massima altezza: 478.0 m./slm.
- c. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 lett. da e) a h) e all'art. 19 lett. c) e d).

#### **Art. 22**

**Comparto VIII (part. 844)** Per il comparto VIII valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- a. Superficie utile lorda: 518 mq.
- b. Quota di massima altezza: 466.5 m./slm.
- c. Il tetto deve essere inclinato o con più falde.
- d. Inoltre deve essere rispettata la norma di cui all'art. 16 lett. e).

#### **Art. 23**

Per il comparto IX valgono le seguenti norme edificatorie particolari:

- Comparto IX (part. 371)**
- a. Superficie utile lorda: 280 mq.
  - b. Quota di massima altezza: per sub. A: 451.0 m./slm. Per sub. F: 452.5 m./slm.
  - c. È ammesso il riattamento o la trasformazione delle costruzioni e dei relativi impianti distributivi per adeguarli alle esigenze di una nuova destinazione senza tuttavia alterare le principali articolazioni dei volumi e le loro caratterizzazioni formali. I tetti a falde e le relative linee di colmo devono mantenere la loro struttura e le loro direzioni attuali.
  - d. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 lett. da e) ad h).

#### **Art. 24**

- Comparti X-XI-XII-XIII (part. 374-1285-1218-378)**
- Per i comparti X-XI-XII-XIII valgono le seguenti norme edificatoie particolari:
- a. Superficie utile lorda: per comparto X 216 mq. Per comparto XI 254 mq. Per comparto XII: 253 mq. Per comparto XIII: 308 mq.
  - b. Quota di massima altezza: per comparto X: 459.0 m./slm. Per comparto XI: 459.0 m./slm. Per comparto XII: 459.0 m./slm. Per comparto XIII: 461.0 m./slm.
  - c. La misura di m. 1.20, definita sul Piano delle Zone quale larghezza della prevista gradinata che da Via Sarera si sviluppa lungo il confine reale sud della particella no. 1218, va calcolata nel computo della distanza minima di un'eventuale edificazione su detto comparto dal confine del fondo adiacente: particella no. 1285.

#### **Art. 25**

- Comparto XIV (part. 1067)**
- Per il comparto XIV valgono le seguenti norme edificatoie particolari:
- a. Superficie utile lorda: 736 mq.
  - b. Quota di massima altezza: 464.7 m./slm.
  - c. L'accesso carrabile per questo comparto deve aprirsi sulla strada di nuova formazione riportata sul Piano delle zone e che da Via alla Chiesa si sviluppa lungo il confine reale sud della particella no. 844.
  - d. Le nuove costruzioni devono sorgere sul limite nord-ovest del perimetro di edificazione, contiguo con la particella no. 376.
  - e. Inoltre devono essere rispettate le norme di cui all'art. 16 lett. da d) ad h).

#### **Art. 26**

**Piano degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico.**

<sup>1</sup> Le zone EP-AP (zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico) comprendono le superfici esistenti e previste per tali scopi, così definite dal PR.

**Zone EP-AP Zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico**

<sup>2</sup> Le zone di cui al primo capoverso comprendono le seguenti superfici da riservare, oltre a quelle già di proprietà o d'uso comune:

- a. attrezzatura ricreativa, part. no. 364 e 874.

<sup>3</sup> Per le attrezzature d'interesse pubblico previste (part. no. 364 e 874) 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 dagli elementi ricreativi isolati e dai percorsi pedonali di accesso ad essi.
- b. Le superfici d'usura degli spazi con elementi ricreativi isolati e dei percorsi pedonali devono essere trattati con lastre o blocchetti di granito, posati su uno strato di sabbia e non giuntati.
- c. Eventuali recinzioni devono essere attuate a mezzo di siepi di qualità vegetale locale. Manufatti di sostegno devono essere costituiti da pietrame a superficie irregolare e lasciato in vista. La quota di coronamento di detti manufatti non deve superare i 470.0 m/slm.
- d. Nuove alberature d'alto fusto sono possibili a condizione che esse si integrino in modo conveniente ed articolato nell'ambiente circostante.

<sup>4</sup> Per gli edifici d'interesse pubblico vale inoltre la norma di cui all'art. 15 cpv. 4.

#### **Art. 27**

##### **Piano del traffico**

<sup>1</sup> Il Piano del traffico indica la rete delle strade locali e dei percorsi pedonali esistenti o progettate (di nuova formazione), gli arretramenti, come pure i parcheggi pubblici e le loro caratteristiche, così definiti dal P.R.

<sup>2</sup> Le superfici d'usura di detti percorsi devono essere trattate con i seguenti materiali:

- a. Manto bituminoso per la strada di servizio: via Carà-via Fontanella-via alla Chiesa-tratto via Maolino/via Crucis.
- b. Lastre o blocchetti di granito per i percorsi pedonali pubblici ed i marciapiedi.
- c. Terra battuta per le strade agricole private.

<sup>3</sup> Per la strada agricola privata, il cui sviluppo è previsto sulle part. no. 372 e 374, valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a. La parte di tracciato ubicata sulla part. 374 deve essere realizzata entro i limiti definiti sul Piano del traffico; il relativo ciglio stradale verso valle deve essere opportunamente cintato con una rete metallica di m. 1.00 d'altezza a delimitazione delle rispettive proprietà.
- b. L'uso di detta strada, a partire dalla Via Crucis e fino all'imbocco con il percorso pedonale via Sarera-Salita Don Storni, deve essere unicamente privato e riservato agli scopi previsti dal PPB.
- c. L'altezza massima dei relativi manufatti di sostegno non deve superare la misura di m. 1.70; gli stessi, almeno per la parte eccedente l'area boschiva, devono essere costituiti da pietrame a superficie irregolare lasciato in vista e possibilmente ricoperti con piante rampicanti.



<sup>4</sup> A carico del fondo part. no. 372 viene costituita una servitù di passo pubblico a favore del Comune di Breganzona, conformemente al tracciato di percorso pedonale (via Sarera-Salita Don Storni) indicato sul piano del traffico.

#### **Art. 28**

**Piano dei servizi  
tecnologici**

<sup>1</sup> Il Piano dei servizi tecnologici delimita e determina i servizi pubblici, come canalizzazione e acquedotto, così definiti dal P.R.

<sup>2</sup> Il Piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.

### **CAPITOLO IV**

#### **Norme finali**

#### **Art. 29**

**Entrata in vigore**

<sup>1</sup> Il PPB e queste norme d'attuazione entrano in vigore secondo la LE e il RALE.

<sup>2</sup> Esse abrogano ogni altra norma contraria o incompatibile dei regolamenti comunali sin qui in vigore.