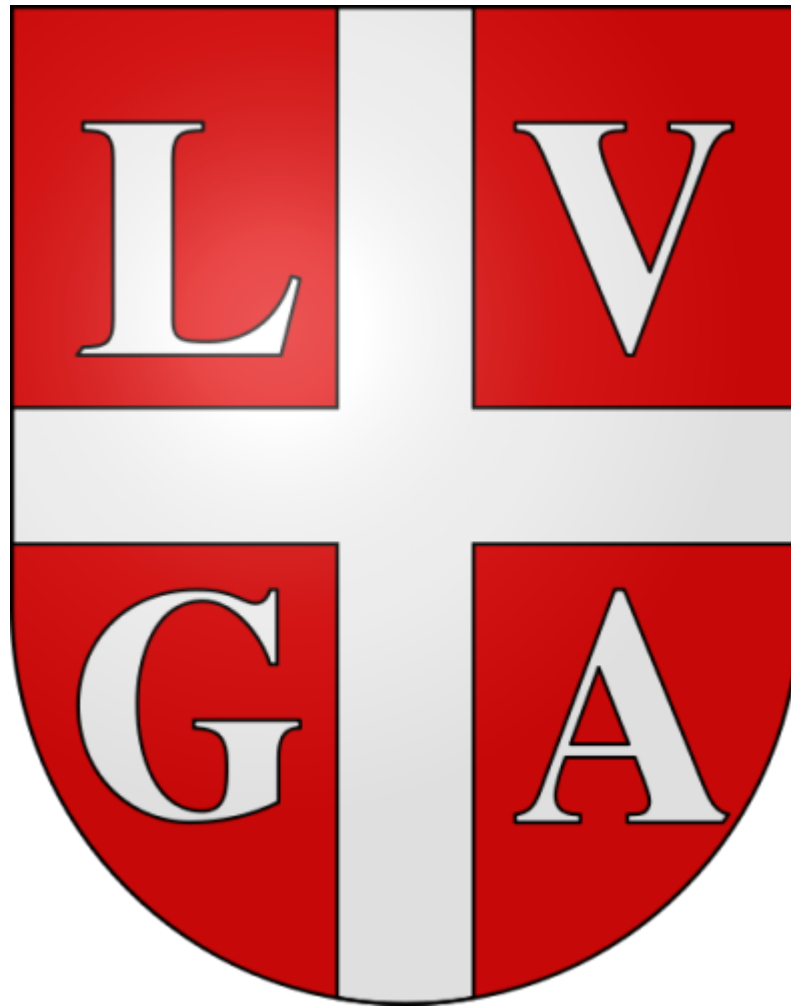


# Piano regolatore della Sezione di Pazzallo, Comune di Pazzallo



CAPITOLO I - BASE LEGALE, COMPONENTI IL PR.....	6
1 Base legale.....	6
2 Componenti il PR.....	6
CAPITOLO II - COMPENSORIO OGGETTO D'APPLICAZIONE, SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.....	7
3 Compensorio.....	7
4 Oggetto.....	7
5 Scopo e effetto.....	7
6 Ripartizione del territorio in zone.....	7
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI.....	9
7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	9
8 Aspetto estetico ed inserimento.....	9
9 Modifiche allo stato fisico dei fondi.....	9
10 Manutenzione dei fondi.....	9
11 Sistemazione del terreno.....	10
12 Opere di cinta.....	10
13 Molestia.....	11
14 Definizioni.....	11
15 Indici e loro utilizzazione.....	13
16 Distanze da confine.....	13
17 Supplemento alla distanza da confine.....	14
18 Distanza tra edifici.....	15
19 Distanza verso l'area forestale.....	15
20 Distanza verso l'area pubblica.....	15
21 Arretramenti dalle linee ad alta tensione.....	16
22 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze.....	16
23 Contiguità e edificazione a confine.....	17
24 Altezza degli edifici.....	17
25 Altezza del colmo.....	17
25bis Supplemento di altezza per terreni in pendenza.....	17
26 Supplemento per corpi tecnici.....	17
27 Costruzioni accessorie.....	18
28 Convenzione tra privati.....	18
29 Frazionamento dei fondi.....	18
30 Risanamento energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento e di occupazione).....	19
31 Piazzali da gioco, aree di svago.....	19

32	Costruzioni su grandi superfici.....	19
33	Domande di costruzione e progetti.....	20
CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....		21
A. PAESAGGIO.....		21
34	Area forestale.....	21
35	Zona di rimboschimento.....	21
36	Zona parco naturale S. Carlo.....	21
37	Zona parco naturale S. Martino.....	21
38	Zona agricola.....	22
39	Zone pericolose.....	22
40	Corso d'acqua; lago.....	22
41	Territorio senza destinazione specifica.....	23
42	Zona protetta generale.....	23
43	Zona di protezione del paesaggio.....	23
44	Elementi naturali emergenti.....	24
45	Vegetazione da conservare.....	24
46	Zone di protezione delle sorgenti.....	24
47	Grotti.....	24
48	Monumenti naturali.....	25
49	Monumenti culturali e porticati.....	25
50	Punti di vista e panoramicità.....	25
51	Immissioni rumori dalla N2.....	25
B. ZONE.....		27
52	Zone edificabili.....	27
53	Tabella disposizioni di base per le zone edificabili.....	27
54	Zona del nucleo del villaggio (NV).....	27
55	Zona residenziale molto estensiva (R1).....	29
56	Zona residenziale estensiva (R2).....	29
57	Zona residenziale estensiva speciale (R2S).....	30
58	Zona residenziale semi-intensiva (R3).....	30
59	Zona residenziale semi-intensiva speciale (R3S).....	31
60	Zona residenziale intensiva (R5).....	31
62	Zona residenziale speciale Sguancia (RSS).....	32
63	Zona artigianale/industriale (AR/IN).....	34
65bis	Zona per insediamenti commerciali.....	34

66 Zona particolare Capo S. Martino (ZP).....	36
67 Destinazione d'uso per abitazione primaria.....	36
C. TRAFFICO.....	38
68 Accessi.....	38
69 Arretramenti.....	38
70 Autorimesse e posteggi.....	39
71 Strade.....	39
72 Percorsi pedonali.....	40
72bis Pedonale attrezzato pubblico.....	40
73 Piazze di giro e piazzuole di scambio.....	40
74 Posteggi pubblici.....	40
75 Posteggi privati d'interesse pubblico.....	41
76 Posteggi privati.....	41
77 Piazze.....	41
78 Area di servizio del porto (AS).....	41
79 Porto natanti.....	41
D. ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....	42
80 Definizione.....	42
81 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune).....	42
82 Edifici di interesse pubblico EP (Comune).....	42
83 Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti).....	42
84 Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti).....	43
84bis Zona di svago attrezzata privata.....	43
E. SERVIZI TECNOLOGICI.....	44
85 Definizione.....	44
Allegati.....	45
Allegato Art. 14.....	46
Allegato Art. 17 (1/2).....	47
Allegato Art. 17 (2/2).....	48
Allegato Art. 21 (1/2).....	49
Allegato Art. 21 (2/2).....	50
Allegato Art. 51 (1/3).....	51
Allegato Art. 51 (2/3).....	52
Allegato Art. 51 (3/3).....	53
Allegato Art. 53.....	54

Zona RSS - Scala 1:1'500.....55

# **CAPITOLO I - BASE LEGALE, COMPONENTI IL PR**

## **1 Base legale**

1. Il Piano regolatore (PR) comunale si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e sulla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo Regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RLE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sulla tutela dei valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano la materia.

## **2 Componenti il PR**

Il piano regolatore di Pazzallo comprende:

- il piano del paesaggio 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 degli edifici d'interesse pubblico 1: 2'000 - N. 3/4
- il piano dei servizi tecnologici: acquedotto 1: 2'000 - N. 5
- il piano dei servizi tecnologici: canalizzazione e depurazione 1: 2'000 - N. 6
- le norme di attuazione
- la relazione tecnico-economica in cui sono illustrati in particolare il Piano di realizzazione ed il finanziamento delle opere.

# **CAPITOLO II - COMPENSORIO OGGETTO D'APPLICAZIONE, SCOPO E RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE**

## **3 Compensorio**

Il Piano regolatore e le rispettive norme disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Pazzallo.

## **4 Oggetto**

Oggetto di 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.

## **5 Scopo e effetto**

Gli scopi principali del Piano regolatore sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia;
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici;
- d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio;
- e) la promozione di insediamenti residenziali ed artigianali in generale e della residenza primaria in particolare.

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

## **6 Ripartizione del territorio in zone**

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

- l'area forestale (di carattere indicativo);
- le zone insediative suddivise a seconda del carattere in residenziali, artigianali, industriali e commerciali;
- le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico;
- le zone istituite dal Piano del traffico;

- la zona agricola;
- le zone pericolose;
- le zone di protezione del paesaggio;
- il territorio senza destinazione specifica.



# **CAPITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI**

## **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 (vedi art. 52 delle presenti norme);
- b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 Legge Federale sulla pianificazione del Territorio - LPT).

Per casi particolari il Municipio può inoltre richiedere la presentazione di un Piano di quartiere, indipendentemente dalle prescrizioni dell'art. 32 "Costruzioni su grandi superfici", quale condizione per l'edificabilità di un fondo.

Parimenti e quale condizione per l'edificabilità di un fondo il Municipio può richiedere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia stipulato un accordo, nella forma della Convenzione, tra i proprietari-istanti ed il Comune sulle modalità di realizzazione e di finanziamento delle opere.

## **8 Aspetto estetico ed inserimento**

Tutte le costruzioni (insediamenti, edifici, impianti) devono essere inserite nel paesaggio in ossequio ai principi pianificatori prescritti dell'art. 3 LPT.

## **9 Modifiche allo stato fisico dei fondi**

In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato.

E' riservata in particolare l'autorizzazione cantonale per i lavori che interessano i siti ed i paesaggi pittoreschi ed in generale valgono i disposti che regolano la materia nell'ambito della legislazione edilizia cantonale.

## **10 Manutenzione dei fondi**

I fondi devono essere tenuti puliti o coltivati.

Nel caso in cui il proprietario o l'affittuario non vi ottemperi il Municipio può richiamare gli stessi affinché il fondo sia pulito o coltivato entro congruo termine.

Se entro il termine fissato, il proprietario o l'affittuario non ossequia quanto prescritto, il Municipio può procedere in sua vece alla manutenzione dei fondi caricandone le spese al diretto interessato.

## **11 Sistemazione del terreno**

La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso.

La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 ml.

In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata.

In tal caso, la misura eccedente i 1.50 ml è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc.

E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

## **12 Opere di cinta**

Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta non devono superare l'altezza massima di 1.60 ml.

I muri di cinta o elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 0.70 ml e possono essere sormontati da rete metallica, legno, cancellate o siepi vive alla condizione che l'altezza totale non superi i 1.60 ml.

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota del piano dell'area pubblica sistemata.

Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze (0.50 ml da confine) che l'altezza (1.25 ml).

Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade comunali si stabilisce quanto segue:

- le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio;
- sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi.

In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale. Il Municipio può ordinare l'arretramento della cinta provvisoria di almeno 0.50 ml dal confine del fondo qualora risultasse difficoltoso od ostacolato il passaggio dei veicoli per la calla neve.

In ogni caso, per la salvaguardia della visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure che ritiene opportune limitando in particolare le altezze delle opere, stabilendo degli arretramenti particolari, ecc.

## 13 Molestia

Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste.

Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

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.

Attività con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

E' 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.

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.

Si richiama inoltre la Legge federale sulla protezione dell'ambiente e la relativa ordinanza d'applicazione.

## 14 Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (Is), dell'indice di occupazione (Io), della superficie edificabile (SEF), 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 delle LE e del RLE.

In particolare:

Indice di sfruttamento

Quale superficie utile lorda si considera la superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale (art. 11 cpv. 1 LE).

Non vengono computate (art. 11 cpv. 2 LE):

- tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, come le cantine, i solai, le lavanderie, gli stenditoi ecc. delle abitazioni;
- i locali per macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione;
- i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari;
- i vani destinati al deposito di biciclette e simili, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.;
- i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda;
- i porticati aperti, le terrazze coperte dei tetti, non chiuse lateralmente, i balconi e le logge che non servono da ballatoio, cioè che non servono per accedere agli appartamenti.

La superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella

zona edificabile oggetto della domanda di costruzione (art. 11 cpv. 3 LE).

Non vengono considerate (art. 11 cpv. 3 LE):

- le superfici viarie aperte al pubblico transito, ad esclusione di quelle riservate per i posteggi e per la circolazione all'interno del fondo;
- le superfici riservate dal PR per la costruzione o l'allagamento di strade e marciapiedi;
- le superfici per le quali il PR prevede l'espropriazione per l'esecuzione di opere d'interesse pubblico oppure un divieto di edificabilità, come zone a verde o di svago, salvo il caso in cui il PR ne preveda la possibilità di utilizzazione;
- le superfici forestali secondo la rispettiva legislazione;
- le superfici occupate da un corso d'acqua o da un lago.

### Indice di occupazione

L'indice di occupazione è il rapporto, espresso in per cento, tra la superficie edificata e la superficie edificabile del fondo (art. 10 cpv. 2 LE).

La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori (art. 11 cpv. 4 LE).

Nel computo della superficie edificata sono esclusi (art. 11 cpv 5 LE):

- i cornicioni e le gronde;
- le pensiline d'ingresso in quanto non siano chiuse su uno o più lati;
- le autorimesse interrate, sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato e aventi una copertura praticabile ricoperta di vegetazione (tappeto verde, ecc.).

La norma che prevede la copertura con vegetazione delle autorimesse interrate ha un senso solo se il RE o il PR prevedono che una certa superficie debba rimanere a verde, poiché se si può per esempio pavimentare tutto il fondo per formare piazzali, posteggi, ecc., non si vedrebbe la ragione della vegetazione sui tetti.

### Modo di misurare le distanze

a) La distanza prescritta per le nuove costruzioni è misurata nel punto in cui l'edificio più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde ed i balconi che hanno una sporgenza fino a m 1.10 e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata.

b) I balconi, se sono chiusi ai lati, sono considerati come corpi sporgenti, indipendentemente dalla loro larghezza.

### 2. Lunghezza della facciata

La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di 4.00 ml dalla facciata considerata.

### 3. L'indice di edificabilità

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

#### 4. Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

#### 5. Linea di costruzione (o allineamento)

La linea di costruzione indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

#### 6. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

#### 7. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

#### 8. Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

#### 9. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 14*

## **15 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, nel Registro degli indici, 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 RF.

## **16 Distanze da confine**

La distanza minima verso il fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 18.00 ml di lunghezza per le zone residenziali, rispettivamente 25.00 ml per la zona AR/IN, deve essere di:

- 3.00 ml per edifici fino a 4.50 ml di altezza (R1);

- 3.00 ml per edifici fino a 7.00 ml di altezza (R2, R2S);
- 3.00 ml per edifici fino a 7.00 ml di altezza (AR/IN);
- 4.00 ml per edifici fino a 10.00 ml di altezza (R3, R3S);
- 6.00 ml per edifici fino a 16.00 ml di altezza (R5);
- 7.00 ml per edifici fino a 19.00 ml di altezza (R6).

Per altezze superiori la distanza dal confine deve essere uguale alla metà dell'altezza del fabbricato.

Per la zona del comprensorio Pian Scairolo valgono le seguenti disposizioni in merito alla distanza minima verso il fondo privato:

- 4.00 ml per la zona AR/IN di pian Scairolo;
- 5.00 ml per la zona CO/AR;

indipendentemente dalla lunghezza del fabbricato.

Sono riservate le disposizioni particolari sulle distanze ed il posizionamento dei fabbricati nella zona Residenziale Speciale Sguancia (RSS) nonché quelle relative alla distanza verso i fondi vicini della Legge Rive Lago.

Nelle zone R2S e R3S sono ammesse costruzioni in contiguità.

## **17 Supplemento alla distanza da confine**

Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali (R1-R2-R2S-R3-R3S-R5-R6) valgono le seguenti disposizioni:

per edifici con facciate di una lunghezza oltre i 18.00 ml le distanze di cui all'art.16 devono essere aumentate di 0.50 ml ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata oltre i 18.00 ml fino che sia raggiunta una misura pari all'altezza del fabbricato (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante) e per una lunghezza massima del fabbricato di:

- 21.00 ml in zona R1;
- 26.00 ml in zona R2 e R2S con costruzioni singole;
- 30.00 ml in zona R3, R3S e R2S con costruzioni congiunte;
- 30.00 ml in zona R5 e R6.

Per gli edifici in zona AR/IN destinati ad attività artigianali o industriali il supplemento alla distanza da confine viene calcolato solo per una lunghezza della facciata oltre i 25.00 ml e valgono le seguenti disposizioni:

per lunghezza delle facciate oltre i 25.00 ml le distanze da confine stabilite all'art. 16 devono essere aumentate di 0.50 ml ogni metro o frazione di maggior lunghezza fino ad una misura pari all'altezza del fabbricato (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante) e per una lunghezza massima del fabbricato di 33.00 ml;

Per gli edifici ubicati nelle zone CO/AR, AR/IN di Pian Scairolo non viene calcolato il

supplemento per la distanza da confine.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 17 (1/2)*

*Allegato Art. 17 (2/2)*

## **18 Distanza tra edifici**

La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza tra edifici deve essere in generale uguale al doppio della distanza prevista per la zona ed al minimo di:

- 6.00 ml per le zone R1, R2, R2S, AR/IN;
- 7.00 ml per le zone R3, R3S;
- 9.00 ml per la zona R5;
- 11.00 ml per la zona R6;

e ciò fino ad una lunghezza del fabbricato di 18.00 ml per le zone residenziali (R1-R2-R2S-R3-R3S-R5-R6) rispettivamente 25.00 ml nella zona AR/IN.

Oltre queste lunghezze del fabbricato la distanza tra fabbricati è pari al doppio della distanza da confine stabilita all'art. 17 e ciò fino al doppio della distanza risultante dalla lunghezza massima della facciata (vedi schemi allegati 1A e 1B).

Per costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme.

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alle condizioni che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR ed in particolare la distanza minima tra edifici e per un'altezza massima di 7.00 ml.

## **19 Distanza verso l'area forestale**

Tutte le costruzioni devono distare 8.00 ml dal limite del bosco.

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 dovrà essere di almeno 6.00 ml.

## **20 Distanza 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, strade, corsi d'acqua è definita dalle linee di arretramento.

Dove non sono istituite le linee di arretramento valgono le seguenti disposizioni:

- 4.00 ml dal ciglio delle strade e piazze cantonali;
- 4.00 ml dal ciglio delle strade e piazze comunali. Per il fabbricato A in zona IC possono essere concesse deroghe fino ad un minimo di 2.50 ml. Restano riservate le disposizioni delle linee di allineamento.
- 3.00 ml dal ciglio dei percorsi pedonali interni alle zone, sentieri e strade private;
- 6.00 ml dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua.

c) Sono riservate le disposizioni dell'art. 9 LRL sulla distanza verso il lago.

d) Dall'autostrada sono istituite le seguenti linee di arretramento:

- 30.00 ml dall'asse;
- 25.00 ml dall'asse della corsia di accelerazione (entrata in direzione sud).

## **21 Arretramenti dalle linee ad alta tensione**

Le costruzioni devono rispettare in generale la servitù di arretramento dalle linee 150 kV indicate sul Piano (linea a puntini esterna).

Eccezionalmente le costruzioni possono essere ubicate all'interno della linea di arretramento alla condizione che sia ossequiata la distanza minima di 13.50 ml dal filo inferiore dell'alta tensione al tetto.

Altre condizioni particolari possono essere imposte dagli enti competenti.

Vedi schemi alle pagine seguenti

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 21 (1/2)*

*Allegato Art. 21 (2/2)*

## **22 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze**

Le finestre ed ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti apertisi sulla stessa se non all'altezza di 4.50 ml.

Corpi sporgenti (gronde, balconi, pensiline, logge, ecc.) verso strade e piazze possono essere costruiti ad un'altezza di almeno 4.00 ml dal piano del marciapiede esistente o di progetto e la sporgenza non può superare la larghezza del marciapiede.

Qualora la sporgenza supera la larghezza del marciapiede l'altezza dal campo stradale o marciapiede deve essere di 4.50 ml.

Qualora non esiste e non sia nemmeno previsto un marciapiede l'altezza del corpo sporgente dal Piano stradale deve essere di almeno 4.50 ml ritenuta una sporgenza



massima ammessa sul campo stradale di 0.90 ml.

Il Municipio ha la facoltà di deroga alle disposizioni soprammenzionate nel caso in cui le sporgenze siano su sentieri, vicoli e viuzze e se la costruzione di serramenti apertisi sull'area pubblica (in particolare gelosie) è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali.

## **23 Contiguità e edificazione a confine**

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti della prescrizione di zona. La concezione architettonica, riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale, dovrà essere il più possibile unitaria.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il Piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel Registro degli indici.

## **24 Altezza degli edifici**

L'altezza di un edificio è misurata dalla quota del terreno sistemato a valle al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. 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.

## **25 Altezza del colmo**

L'altezza del colmo è la distanza tra il terreno sistemato a valle fino al punto più alto del tetto. Per il punto di misura del terreno sistemato a valle valgono le disposizioni dell'art. 24.

## **25bis Supplemento di altezza per terreni in pendenza**

Per terreni con pendenze superiori al 30% è concesso un supplemento di altezza di 1.00 ml.

## **26 Supplemento per corpi tecnici**

Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Ad es. sono

considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.50 ml alla condizione che la loro superficie sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20 % di quella dell'edificio.

## **27 Costruzioni accessorie**

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

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- non siano alte più di 3.00 ml 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 ml sarà autorizzata l'edificazione su 7.00 ml.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 ml se con aperture.

Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a 3.00 ml da edifici esistenti senza aperture;
- a 4.00 ml da edifici esistenti con aperture.

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 ml.

## **28 Convenzione tra privati**

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici.

La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici.

Per gli accessori non è concessa nessuna deroga alle distanze da confine.

## **29 Frazionamento dei fondi**

In caso di frazionamento dei fondi nelle zone residenziali di una superficie edificabile iniziale di più di 1'000 mq è obbligatoria la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.

Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti all'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti. Una documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

### **30 Risanamento energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento e di occupazione)**

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 e ciò fino ad un massimo di 12 cm.

Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.

### **31 Piazzali da gioco, aree di svago**

Nelle zone destinate alla residenza con case di 4 e più appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente sistemata, da riservare al gioco dei bambini od area di svago pari ad almeno il 20% della superficie edificabile del fondo.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio preleva un contributo compensativo pari al 25 % del costo dell'opera che si dovrebbe realizzare incluso il costo del terreno.

### **32 Costruzioni su grandi superfici**

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone R2S, R3S e CO-AR, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali:

- a) riduzione della distanza minima tra edifici all'interno dell'area facente oggetto della domanda di costruzione;
- b) deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di 1 piano in più nella zona R2S e CO-AR sud;
- c) abbuono dello 0.1 sull'indice di sfruttamento.

2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 3'000 mq;
- b) l'edificazione è da progettare e realizzare in modo unitario. Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio.

Saranno particolarmente osservate le seguenti condizioni:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico, bene inserito nell'aspetto paesaggistico della zona;
- planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato;
- organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori;
- separazioni del traffico pedonale e veicolare;
- per le zone R2S e R3S la superficie verde pari al 40% della zona edificabile; in questa superficie occorre attrezzare, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area pari al 15% della superficie edificabile, per il gioco dei bambini.

3. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da un'ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento. Più precisamente si terrà conto:

- dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia del terreno e della durata di insolazione;
- della concezione tecnica che dovrà permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo;
- delle necessità di isolamento termico e dell'energia termica delle costruzioni;
- dell'altezza massima dei locali;
- dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.

4. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano volontariamente impegnati per un'edificazione in comune. Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

### **33 Domande di costruzione e progetti**

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.

Contemporaneamente alla presentazione della domanda, le modificazioni dello stato dei luoghi conseguenti all'opera devono essere segnate sul terreno mediante picchetti e modine.

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.

Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con indicato un caposaldo e le sezioni.

# **CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

## **A. PAESAGGIO**

### **34 Area forestale**

L'area forestale inserita nel Piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

In caso di dissodamento l'area sottratta al bosco è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.

Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo di un'area indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

### **35 Zona di rimboschimento**

La zona di rimboschimento inserita nel Piano è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

Le modalità di intervento (in particolare le specie arboree) dovranno essere definite in accordo con le competenti Autorità forestali. Il sedime in località Castellana è riservato a favore del Comune come AP0 (vedi art. 81).

All'interno del quartiere la Sguancia è istituito un vincolo di destinazione a carico dei proprietari interessati.

### **36 Zona parco naturale S. Carlo**

La zona definita parco naturale, ubicata in zona forestale, ha per scopo la creazione di un supporto operativo ad un progetto di valorizzazione e recupero dei contenuti floristici ed in particolare delle speci vegetali presenti solo sul S. Salvatore e di quelle rare.

E' proibita la raccolta delle piante rare secondo l'Ordinanza di Esecuzione del 27.12.1966 della Legge Federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

Il vincolo di riserva del sedime a favore del Comune come AP0 è specificato all'art. 81 delle presenti norme.

### **37 Zona parco naturale S. Martino**

La zona definita parco-bosco, ubicata in zona forestale, ha per scopo la valorizzazione delle componenti naturali e storico-monumentali con l'obiettivo di una valorizzazione sportivo-ricreativa (porto natanti, giardino pubblico, passeggiate a lago).

Il vincolo di riserva del sedime a favore del Comune come AP0 è specificato all'art. 81 delle presenti norme.

### **38 Zona agricola**

La zona agricola, indicata nel piano, comprende i fondi che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se conformi alla destinazione di zona ed indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola.

L'ubicazione, la volumetria e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve 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 paesaggistico.

L'ubicazione dovrà essere stabilita di conseguenza.

Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT ed al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio rispettivamente non siano in contrasto con esigenze di protezione del paesaggio.

### **39 Zone pericolose**

Sul Piano sono indicate:

- la zona instabile "Sora Pazzallo" situata completamente in zona forestale e valgono in particolare le disposizioni per la sistemazione idraulica stabilite dalle Autorità cantonali competenti;

- la zona di instabilità pendii e caduta sassi che interessa il versante est del Monte San Salvatore.

Per le zone di pericolo dovrà essere presentata una perizia geologica-geotecnica di verifica del grado di pericolosità prima della concessione di un'eventuale licenza edilizia.

Questa documentazione dovrà essere prodotta dal proprietario-istante.

E' inoltre stabilito il vincolo idrogeologico per i pendii con inclinazione superiore a 25° (ca. 50 %).

### **40 Corso d'acqua; lago**

Sul Piano sono segnalati sia la zona lago che i principali corsi d'acqua del comprensorio di pianificazione che interessa il versante nord-ovest del Monte San Salvatore.

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del Piano.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Lungo i riali indicati sul Piano è istituito un arretramento di 6.00 ml da osservare dall'argine per tutte le costruzioni.

## **41 Territorio senza destinazione specifica**

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale d'applicazione.

Per gli edifici abitativi esistenti ai mapp. 453 e 454 non sono ammessi riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni ed ampliamenti secondo le disposizioni dell'art. 14 delle presenti norme.

## **42 Zona protetta generale**

La zona protetta generale indicata sul Piano è quella del Monte San Salvatore.

La stessa comprende la montagna dolomitica con flora particolare, interessante serie stratigrafica corrispondente alla trasgressione permotriassica, fossili, grotte, ecc.

La zona ha per oggetto di protezione l'insieme delle componenti naturali dell'ambiente.

I limiti della zona coincidono con quelli dell'oggetto N. 1810 dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti di importanza nazionale (IFP).

Tutti gli interventi dovranno ossequiare i criteri di protezione contenuti nel "Regolamento sulla protezione della flora e della fauna" del 15.07.1975.

Oltre a questo disciplinamento generale il Municipio può allestire un Piano di dettaglio di protezione.

L'utilizzazione di questa zona soggiace comunque ai disposti dell'art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale di applicazione.

## **43 Zona di protezione del paesaggio**

Nelle zone di protezione del paesaggio deve essere salvaguardato l'aspetto paesaggistico attuale costituito dagli spazi liberi significativi.

Sono ammesse le utilizzazioni di base come colture agricole secondo quanto previsto dal Piano del paesaggio. Sono escluse piantagioni di alto fusto ed altri interventi tali da compromettere lo scopo della protezione.

Sono parimente proibiti la posa di linee aeree ad alta tensione, scavi, depositi, ecc.

Sono ammesse piccole costruzioni al servizio della destinazione di zona previste in particolare all'art. 38 (zona agricola) alla condizione che le stesse siano compatibili con la necessità di integrazione nel paesaggio tendente alla massima salvaguardia dell'aspetto naturale.

Sono ammesse costruzioni di carattere accessorio di dimensioni contenute compatibilmente con lo scopo della protezione.

L'utilizzazione di questa zona soggiace comunque ai dispositivi dell'art. 24 LPT ed della legislazione cantonale d'applicazione.

#### **44 Elementi naturali emergenti**

Le componenti costitutive degli elementi naturali emergenti (topografia, vegetazione, spazio libero) devono essere salvaguardati.

Gli interventi che dovessero interessare tali zone devono essere adeguatamente verificati sulla scorta di un piano di sistemazione paesaggistica che ne garantisca e valorizzi le componenti costitutive.

#### **45 Vegetazione da conservare**

La vegetazione da conservare indicata sui piani deve essere mantenuta come componente degli elementi naturali emergenti e di articolazione, suddivisione e mascheramento degli insediamenti.

La vegetazione esistente può essere sostituita, in accordo con il Municipio, con altra specie.

#### **46 Zone di protezione delle sorgenti**

Nelle zone di protezione delle sorgenti (I, II, III) valgono, oltre alle disposizioni di PR (area forestale e territorio senza destinazione specifica), le prescrizioni del Piano di protezione delle sorgenti di Molago del Comune di Paradiso del 1978 ratificate dall'Autorità cantonale l'8 marzo 1979 ed in particolare:

- zona I: divieto assoluto di qualsiasi costruzione ed acquisto da parte del Comune di Paradiso;
- zona II: divieto assoluto di edificazione ma solo utilizzazione agricola senza concimazione;
- zona III: divieto di scavo, esercizio di cave, pozzi perdenti ed industrie inquinanti. Ammessa, se prevista dal PR, una edificazione residenziale estensiva.

#### **47 Grotti**

Sul piano sono indicati gli edifici adibiti a grotto. Sono ammessi interventi per la manutenzione ed il riattamento alla condizione della salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, ambientali e di materiali degli edifici esistenti.

Ampliamenti sono ammessi a titolo eccezionale ed una volta tanto se indispensabili per la continuazione dell'utilizzazione attuale e non vi si oppongono degli interessi preponderanti, ad esclusione della costruzione sul mapp. 7 per la quale non sono ammessi ampliamenti. Valgono inoltre i disposti della Legge Federale sulla Pianificazione del territorio (LPT) e della legislazione cantonale di applicazione.



## **48 Monumenti naturali**

La vegetazione ad alto fusto di un certo pregio indicata nei diversi mappali è protetta globalmente.

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti nonché tutti quelli che ne potrebbero ostacolare la vista o comunque deturpanti l'ambiente circostante.

Il taglio degli alberi e gli interventi di manutenzione sono soggetti a licenza comunale.

## **49 Monumenti culturali e porticati**

I monumenti culturali segnalati sul Piano sono:

- la villa sul mapp. 12 (N. 1);
- la Chiesetta nel nucleo di Pazzallo (N. 2);
- le cappelle di Senago e Morchino (N. 3 e N. 4);
- i porticati nel nucleo

In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità ed il valore dei monumenti nonché di tutti quelli che ne potrebbero ostacolare la vita o comunque deturpanti l'ambiente circostante.

Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

## **50 Punti di vista e panoramicità**

I punti di vista principali sono quelli segnalati sul piano.

Per la salvaguardia della vista il Municipio ha la facoltà di limitare l'altezza del colmo degli edifici e l'ubicazione degli stessi sulle particelle sottostanti il punto di vista.

Sono proibite le cinte o altri manufatti che potrebbero ostacolare la vista.

## **51 Immissioni rumori dalla N2**

Sul piano sono indicate le zone con immissioni di rumore riferite alla destinazione specifica prevista dal PR rispettivamente secondo il livello sonoro L50 dB (A) (rumore di fondo) effettivamente misurato dal luglio/agosto 1982 valevole per il giorno (06.00-22.00) e per la notte (22.00-06.00).

In generale sono escluse nuove costruzioni adibite a residenza tra la linea L50 e l'autostrada e segnatamente nella zona residenziale speciale R3S (zona residenziale).

Qualora tra la linea L50 indicata sul Piano ed il confine di zona verso l'autostrada si realizzassero degli stabili con un ingombro in altezza fino al massimo di 1 o 2 piani questa porzione di zona potrà essere edificata.

Per tutte le zone interessate alle immissioni di rumore della N2 il Municipio ha la facoltà di

richiedere le misure tecnico-edilizie che riterrà opportune al fine di una riduzione del livello sonoro delle immissioni entro limiti compatibili con le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

Valgono in particolare le disposizioni EMPA/USN illustrate nelle pagine seguenti.

Si richiama inoltre la Legge federale sulla protezione dell'ambiente e la relativa Ordinanza di applicazione.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 51 (1/3)*

*Allegato Art. 51 (2/3)*

*Allegato Art. 51 (3/3)*

## **B. ZONE**

### **52 Zone edificabili**

Le zone edificabili nell'ambito del Piano regolatore sono:

- la zona di nucleo del villaggio (NV)
- la zona residenziale molto estensiva (R1)
- la zona residenziale estensiva (R2)
- la zona residenziale estensiva speciale (R2S)
- la zona residenziale semi-intensiva (R3)
- la zona residenziale semi-intensiva speciale (R3S)
- la zona residenziale intensiva (R5)
- la zona residenziale speciale Sguancia (RSS)
- la zona artigianale/industriale (AR/IN)
- la zona per insediamenti commerciali (IC)
- la zona particolare di capo S. Martino (ZP)
- le zone destinate ad attrezzature e costruzioni di interesse pubblico ad eccezioni di quelle incluse in area forestale e cioè:
  - le zone AP0 e segnatamente:
    - \* rimboschimento "la Castellana";
    - \* parco naturale "S. Carlo";
    - \* parco-bosco "Capo S. Martino";
  - le zone EP8, EP10 e EP14 con i serbatoi ed i locali pompe esistenti.

### **53 Tabella disposizioni di base per le zone edificabili**

(Allegato)

*Vedi allegati*  
*Allegato Art. 53*

### **54 Zona del nucleo del villaggio (NV)**

1. La zona definita nucleo del villaggio comprende tutta la zona segnata sul Piano con colore marrone e segnatamente Pazzallo-Paese; Senago; Gaggio.

2. Sono ammesse trasformazioni, riattamenti e ricostruzioni di edifici esistenti. Nuove costruzioni, come completazione dell'edificazione esistente negli spazi liberi, sono ammesse solo nei nuclei di Senago e Gaggio. Nelle corti è esclusa qualsiasi tipo di costruzione.

E' ammessa la contiguità.

In generale le demolizioni sono proibite.

3. Per le trasformazioni ed il riattamento di edifici esistenti è ammesso un piccolo ampliamento della volumetria (ampliamento in verticale) nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici contigui ritenuto che la superficie occupata resti come quella dell'edificio primitivo. Per le nuove costruzioni in sostituzione di edifici esistenti (ricostruzioni) dovranno essere rispettati i criteri di una volumetria semplice e simile a quella degli edifici vicini del nucleo in ossequio all'allineamento storico.

L'altezza della gronda dovrà essere in generale uguale a quella dell'edificio primitivo e si dovrà tendere a soluzioni estetico-architettoniche che si integrano negli edifici contigui. Nuove costruzioni sono ammesse solo negli spazi liberi dei nuclei di Senago e Gaggio e dovranno rispettare le volumetrie dominanti del contesto edilizio in cui sono inserite rispettandone le caratteristiche architettoniche e gli allineamenti storici (restauro morfologico esterno).

Gli spazi liberi esterni al nucleo di Pazzallo-Paese devono essere salvaguardati nella loro struttura e configurazione attuale.

Non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle di carattere accessorio (corpi garages) alla condizione che siano orientate in ossequio a criteri di salvaguardia della visibilità del fronte del nucleo a cui sono riferite.

Valgono le seguenti distanze minime:

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

Per casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle proposte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa approvazione da parte delle competenti Autorità cantonali.

4. Devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettoniche seguenti:

- il tetto deve essere a falde e la copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale. Non sono ammessi squarci sui tetti per la formazione di terrazze ed è esclusa la posa di pannelli solari;
- le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco e il colore;
- le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti);
- le chiusure possono essere previste con gelosie e porte in legno. Sono escluse le lamelle, gli avvolgibili o simili;
- i porticati devono essere mantenuti e conservati secondo criteri architettonici ed ambientali intesi al recupero delle preesistenze storiche dominanti;
- le chiusure dei loggiati sono possibili solo su un piano arretrato rispetto a quello esterno a filo-facciata e non possono essere suddivise in maglie.

In ogni caso deve essere salvaguardato l'effetto della profondità visuale del loggiato;

- per i parapetti dei balconi e loggiati devono essere utilizzati materiali tradizionali e sono in particolare esclusi parapetti silico-calcarei o simili, lastre di cemento-amianto o eternit, lamiere, lastre traslucide ed ogni materiale non idoneo per un opportuno inserimento ambientale.

5. Il Municipio ha la facoltà di derogare per altre norme di PR la cui applicazione dovesse risultare impossibile per ragioni tecniche (ad. es. la formazione di aree di svago, di posteggi o autorimesse, arretramenti dalle strade comunali, ecc.).

## **55 Zona residenziale molto estensiva (R1)**

La zona residenziale estensiva comprende tutta la zona segnata sul Piano con colore rosa.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.25;
- l'indice di occupazione massimo è il 40%;
- l'altezza massima del fabbricato è di 4.50 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 21.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 3.00 ml.

Il tetto deve essere a falde con una pendenza minima del 30 % e la copertura in coppi o tegole brune.

Il Piano delle falde più a valle dovrà tendere al parallelismo con il Piano dell'andamento naturale del terreno.

La facciata principale dovrà in generale essere orientata parallelamente all'andamento delle curve di livello.

Il Municipio può imporre la limitazione del colmo e l'orientamento degli edifici sul mapp. 6-41 per la salvaguardia del punto di vista.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

## **56 Zona residenziale estensiva (R2)**

La zona residenziale estensiva comprende tutta la zona segnata sul Piano con colore arancio.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.4;
- l'indice di occupazione massimo è il 25%;
- l'altezza massima del fabbricato è di 7.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 26.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 3.00 ml.

Il tetto deve essere a falde con una pendenza minima del 30 % e la copertura in coppi o tegole brune.

Il Piano delle falde più a valle dovrà tendere al parallelismo con il Piano dell'andamento naturale del terreno.

Sia nelle parti più alte che in quelle centrali della zona R2 sono stabilite delle zone con esclusione delle costruzioni.

Nella zona R2 a contatto con il sentiero panoramico a monte il Municipio ha la facoltà di limitare l'altezza del colmo per la salvaguardia della panoramicità.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

## **57 Zona residenziale estensiva speciale (R2S)**

La zona residenziale estensiva comprende tutta la zona segnata sul Piano in colore arancio reticolato a quadretti.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.4;
- l'altezza massima del fabbricato è di 7.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 26.00 ml nel caso di costruzioni singole e di 30.00 ml nel caso di costruzioni contigue (vedi art. 17);
- la distanza minima da confine è di 3.00 ml.

Valgono i seguenti criteri generali di intervento:

- l'edificazione deve essere concepita sulla scorta di uno schema di quartiere in cui siano definiti gli elementi funzionali principali come accessi veicolari, pedonali, concentrazione dei posteggi, aree di svago.

Il Municipio in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetrica, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

## **58 Zona residenziale semi-intensiva (R3)**

Comprende la zona segnata sul Piano in colore rosso.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.6;
- l'indice di occupazione massimo è il 30%;
- l'altezza massima del fabbricato è di 10.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 30.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 4.00 ml.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico. Per le particelle N° 98 e 99, limitatamente all'area contrassegnata da un tratteggio blu nel piano delle zone, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una perizia fonica che certifichi il rispetto dei valori di Pianificazione dell'OIF GdS II.

## **59 Zona residenziale semi-intensiva speciale (R3S)**

Comprende la zona segnata sul Piano con colore arancione e reticolo a quadretti.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.6;
- l'indice di occupazione massimo è il 30%;
- l'altezza massima del fabbricato è di 10.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 30.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 4.00 ml.

Valgono i seguenti criteri generali di intervento: l'edificazione deve essere concepita sulla scorta di uno schema di quartiere in cui siano definiti gli elementi funzionali principali come accessi veicolari, pedonali, concentrazione dei posteggi, aree di svago.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 51 circa le immissioni di rumore della N2.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico- architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Il progetto di Piano di quartiere deve prevedere un posteggio sotterraneo di cui 8 stalli saranno ad uso pubblico per il nucleo di Senago (realizzazione e spese a carico del privato). Le condizioni di utilizzo del posteggio pubblico sono stabilite mediante apposita convenzione o contratto di diritto pubblico.

## **60 Zona residenziale intensiva (R5)**

Comprende la zona segnata sul Piano in colore rosso.

Valgono le seguenti disposizioni:

- l'indice di sfruttamento massimo è 0.6;
- l'indice di occupazione massimo è il 25%;
- l'altezza massima del fabbricato è di 16.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 30.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 6.00 ml.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura

di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico. Valgono inoltre le norme della zona contigua sul Comune di Paradiso.

## **62 Zona residenziale speciale Sguancia (RSS)**

Comprende la zona segnata sul Piano con colore viola e reticolo a quadretti. Valgono le seguenti disposizioni:

1. Le superfici utili lorde massime (SUL) per fabbricato sono le seguenti:

edificio C 2'559.08 mq  
edificio D 4'454.34 mq  
edificio F 1'443.37 mq  
edificio G 1'131.01 mq  
Centro commerciale / Residence 5'580.27 mq  
Torre Alfa 3'741.93 mq  
Torre Beta 3'750.25 mq  
Torre Gamma 3644.49 mq  
Torre Delta 3'704.66 mq  
Totale SUL 30'009.40 mq

2. Le superfici edificate massime (SE) per fabbricato sono le seguenti:

edificio C 594.60 mq  
edificio D 988.08 mq  
edificio F 785.01 mq  
edificio G 883.56 mq  
Centro commerciale / Residence 2'844.81 mq  
Torre Alfa 645.00 mq  
Torre Beta 449.76 mq  
Torre Gamma 465.72 mq  
Torre Delta 466.37 mq  
Totale SE 8'122.91 mq

3. L'edificabilità è ammessa solo nell'ambito di un Piano di quartiere che ossequi le seguenti disposizioni:

i. Posizionamento dei fabbricati (vedi planimetria ridotta in scala 1:1500 allegata).

ii. Distanze da confine (vedi planimetria ridotta in scala 1:1500 allegato 5) e segnatamente  
- edificio C 6.50 ml  
- Torre Delta 8.50 ml



iii. Distanze tra fabbricati (vedi posizionamento secondo planimetria ridotta in scala 1:1500 allegata).

iv. Distanze dalla strada:

- - dalla tratta A-B (dorsale) 4.00 ml

- - dalle altre strade 3.00 ml

v. Le altezze e le quote massime dei singoli edifici sono così stabilite:

edificio C 17.00 ml altezza, 343.00 m.s.m quota

edificio D 16.00 ml altezza, 346.00 m.s.m quota

edificio F 9.70 ml altezza, 355.70 m.s.m quota

edificio G 13.20 ml altezza, 370.58 m.s.m quota

CC / Residence 19.50 ml altezza, 352.15 m.s.m quota

Torre Alfa 35.80 ml altezza, 378.08 m.s.m quota

Torre Beta 38.00 ml altezza, 394.00 m.s.m quota

Torre Gamma 35.80 ml altezza, 385.80 m.s.m quota

Torre Delta 38.35 ml altezza, 396.15 m.s.m quota

vi. Le lunghezze massime dei fabbricati sono le seguenti:

edificio C 39.00 ml

edificio D 72.20 ml

edificio F 57.90 ml (19.20+19.20+19.50)

edificio G 44.40 ml

CC / Residence 144.00 ml

Torre Alfa 20.32 ml

Torre Beta 20.32 ml

Torre Gamma 20.32 ml

Torre Delta 20.32 ml

vii. Landamento planimetrico ed il calibro stradale delle strade all'interno del quartiere sono indicati nella planimetria ridotta 1:1'500 allegata.

viii. L'ubicazione e l'estensione delle aree di svago di servizio del quartiere sono indicate sulla planimetria ridotta 1:1500 allegata.

ix. L'ubicazione e la capacità delle aree a posteggio sono indicate sulla planimetria ridotta 1:1'500 allegata

4. La soluzione architettonica dovrà essere di carattere unitario per ciò che concerne la tipologia, gli elementi architettonici ed i materiali.

5. La destinazione d'uso è quella indicata sulla planimetria ridotta 1:1500 allegato 5 e più precisamente:

- Centro Commerciale : fino al 100% SUL destinazione commerciale.
- Residence: fino al 100% SUL destinazione turistica.
- Resto dei fabbricati: fino al 100% SUL destinazione residenza di cui min. 50% per residenza primaria.

6. Eventuali deroghe alle disposizioni soprammenzionate possono essere concesse dal Municipio per ciò che concerne:

- la superficie utile lorda rispettivamente la superficie edificata per ogni singolo fabbricato ritenuto che la SUL e SE complessiva per tutto il quartiere rimangano costanti (SUL = 30'009.40 mq; SE = 8'122.91 mq);
- un cambiamento della destinazione d'uso dei fabbricati;
- l'ubicazione, l'estensione e le modalità di sistemazione delle aree di svago e di posteggio alla condizione che la superficie totale delle aree di svago rispettivamente il numero di posteggi rimangano costanti e cioè 6'320 mq e 401 posteggi. Resta riservato l'adattamento del numero di posteggi ad eventuali cambiamenti della destinazione d'uso.

7. Nella licenza edilizia comunale il Municipio, oltre a quanto soprammenzionato, stabilisce le condizioni e le modalità di presentazione dei piani di dettaglio della sistemazione del terreno, delle aree di svago, dei posteggi e delle strade.

Esso può inoltre specificare in una Convenzione le modalità di finanziamento delle opere.

### **63 Zona artigianale/industriale (AR/IN)**

La zona AR/IN è tutta quella indicata a strisce blu e rosso-porpora sul Piano delle zone.

E' proibita la residenza salvo quella per i custodi o il personale di sorveglianza degli stabilimenti.

- l'indice di edificabilità è di 3.00 mc/mq;
- l'indice di occupazione è del 50%;
- l'altezza del fabbricato è di 7.00 ml;
- la lunghezza massima del fabbricato è di 33.00 ml;
- la distanza minima da confine è di 4.00 ml.

Il Municipio, in accordo con le Autorità cantonali competenti, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

### **65bis Zona per insediamenti commerciali**

La zona per insediamenti commerciali è quella indicata sul Piano con contorno puntinato nero.

#### a) Destinazione

In questa zona sono ammesse in particolare nuove costruzioni destinate prevalentemente ad attività commerciali.

La residenza è ammessa per un massimo pari al 20% della superficie utile lorda (SUL).

In generale l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso.

#### b) Ambiente/paesaggio

Le parti non occupate dagli edifici (spazi liberi) dovranno di regola essere sistemati a verde e l'arredo dovrà essere previsto in modo dettagliato per ciò che concerne il disegno, i materiali, le specie arboree e le eventuali strutture previste.

Le superfici dei posteggi pubblici e privati dovranno essere realizzate con elementi sagomati in cui è possibile la crescita della vegetazione.

#### c) Orientamento delle costruzioni; caratteristiche architettoniche

Gli edifici in zona IC (nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni) devono essere costruiti lungo le linee di costruzione stabilite.

Eccezioni all'allineamento sono ammesse per parti di fabbricato nel caso di qualificate soluzioni architettoniche ed urbanistiche.

L'ubicazione e le dimensioni dei fabbricati (vedi superficie edificata massima ammessa indicata con contorno arancio sul Piano delle zone) hanno carattere indicativo, nel rispetto delle altre normative (linea di costruzione, SUL massima, spazi liberi tra i fabbricati, ecc.)

#### d) Parametri urbanistici

I principali parametri urbanistici sono i seguenti:

- non sono fissati gli indici di sfruttamento e di occupazione;
- la SUL massima ammessa per singolo fabbricato è così stabilita:
  - fabbricato A SUL 3'500 mq
  - fabbricato B SUL 3'000 mq
  - fabbricato C SUL 3'000 mq
  - fabbricato D SUL 1'500 mq
- la SE massima non dovrà superare l'indicazione grafica riportata nei piani;
- l'altezza degli edifici deve essere compresa tra 15.00 e 20.00 ml misurata dal livello della strada a cui è riferita la linea di costruzione;
- è auspicato il tetto piano con deroghe per sporgenze di corpi tecnici o di elementi per la penetrazione della luce naturale.

#### e) altre disposizioni

Gli accessi ai posteggi devono essere previsti dalla strada cantonale.

Tuttavia si dovrà provvedere ad un'organizzazione interna nell'area di posteggio per formare un unico accesso per area di posteggi e lo spazio di manovra deve essere ubicato

fuori dal campo stradale.

Per il fabbricato A possono essere concesse delle deroghe alla distanza dal ciglio delle strade comunali fino ad un minimo di 2.50 ml.

Restano riservate le disposizioni delle linee di costruzione.

#### f) Inquinamento fonico

1. Alla zona Insediamenti Commerciali (IC) è attribuito il grado di sensibilità III ai rumori, ai sensi dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

2. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.

3. In particolare, dato che la zona IC è sottoposta ad immissioni foniche superiori (di giorno) al valore-limite di 65 dB(A), dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti interventi possibili di protezione:

- disposizioni dei locali sensibili ai rumori sul lato dell'edificio opposto al rumore stesso;
- contenuti residenziali disposti verso il lato dell'edificio opposto al rumore stesso;
- utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre).

4. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.

5. 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 della zona e se le immissioni provocate rispettano i valori di pianificazione stabiliti per la zona (60 dBA di giorno). Per la valutazione delle emissioni bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto.

## **66 Zona particolare Capo S. Martino (ZP)**

Comprende la zona segnata sul Piano con colore marrone-scuro.

Sono ammessi gli interventi di riattamento degli edifici esistenti nei limiti planimetrici definiti dalla zona particolare.

Non è ammesso un aumento volumetrico rispetto alla situazione attuale.

Il Municipio, in accordo con le competenti Autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico.

Restano riservate le disposizioni della Legge sulla protezione delle rive dei laghi del 20 novembre 1961 e del relativo Regolamento d'esecuzione del 3 agosto 1962.

## **67 Destinazione d'uso per abitazione primaria**

Le costruzioni devono essere destinate alla residenza primaria nella misura:

- del 100% della superficie utile lorda per le zone:

- nucleo del villaggio di Pazzallo NV;
- zona residenziale semi-intensiva R3;
- zona residenziale semi-intensiva speciale R3S;
- di almeno il 50% della superficie utile lorda per i fabbricati in zona residenziale speciale Sguancia, ad eccezione del Centro Commerciale e del Residence (vedi art. 62 pto. 5).

Deroghe possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico;
- b) di attività lavorative come ad es. artigianato non molesto, negozi, uffici, esercizi pubblici;
- c) edifici che per dimensioni e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati;
- d) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari;
- e) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
- f) in cui il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria;
- g) in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione ad es. benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di pubblico interesse, attività socio-economiche di interesse locale o generale.

Le utilizzazioni a scopi di residenza secondaria o altri esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano regolatore possono essere mantenute.

In caso di alienazioni o interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, le stesse dovranno ossequiare le disposizioni precedenti sulla destinazione d'uso a residenza primaria.

A garanzia della salvaguardia a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a Registro fondiario.

## **C. TRAFFICO**

### **68 Accessi**

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

L'accesso diretto è permesso di regola solo su strade comunali di raccolta e di servizio, rispettivamente private di urbanizzazione particolare.

Di regola autorimesse con accessi direttamente sulle strade comunali e private devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal limite esterno del campo stradale o marciapiede esistente o di progetto. Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa devono esserci una piazzuola di almeno 4.00 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%. Qualora, per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possono essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio rispettando in ogni caso gli arretramenti previsti dal PR.

Gli accessi privati sulle strade cantonali sono disciplinati dal diritto cantonale e valgono in particolare le seguenti disposizioni:

per le strade di collegamento principale (SCP):

non sono autorizzati nuovi accessi, né sostanziali cambiamenti o intensificazioni nell'uso di quelli esistenti. Gli accessi pericolosi o intralcianti dovranno venir risanati e tutti quelli che possono venir sostituiti senza eccessivo dispendio dovranno essere soppressi;

per le strade di raccolta (SR):

sono autorizzati accessi solo in numero limitato e se non esiste altra ragionevole alternativa. Di regola devono servire più fondi, essere conformi alle norme di sicurezza e non causare disturbi alla circolazione.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade di collegamento principale e di raccolta (cantonali).

E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

### **69 Arretramenti**

Tutte le costruzioni dove non sono istituite le linee di arretramento dovranno essere arretrate di 4.00 ml dal ciglio delle strade comunali (vedi art.20). Per il fabbricato A in zona IC possono essere concesse deroghe alla distanza dal ciglio stradale fino ad un minimo di 2.50 ml. Restano riservate le disposizioni delle linee di allineamento.

Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere una deroga all'arretramento prescritto dalle strade comunali, qualora non siano compromessi i collegamenti pedonali esistenti o previsti.

Valgono inoltre i disposti dell'art. 20 per ciò che concerne le distanze dai percorsi pedonali, dalle strade private, da quelle cantonali e dai corsi d'acqua.

## 70 Autorimesse e posteggi

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti Svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore; per costruzioni con 4 o più appartamenti è necessario riservare, oltre al minimo di posteggi prescritto, il 20% di posteggi in più per visitatori;

b) per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

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 del nucleo.

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.

## 71 Strade

Le strade previste dal Piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione e proprietà:

- strada nazionale, autostrada (Confederazione);
- strade di collegamento principali (Cantone);
- strade di raccolta o collettrici (Comune, Cantone);
- strade di servizio o di quartiere (Comune).

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

In ogni caso, fino all'adozione dei progetti esecutivi, il vincolo di PR esplica effetti verso i terzi (confinanti).

Il tracciato (planimetria e direzioni di allargamento) delle strade esistenti è vincolante sia per l'ente realizzatore delle opere sia per i terzi (confinanti).

Deroghe alle direzioni di allargamento (con modifica degli effetti del vincolo verso i terzi) potranno essere concesse solo in base ad un progetto esecutivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR.

La larghezza minima del campo stradale prevista dalle sezioni-tipo è in ogni caso vincolante sino a quando un progetto esecutivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.

Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni della legislazione sui contributi di miglioria.

Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.

## **72 Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali pubblici previsti (riservati) dal Piano regolatore sono di 4 tipi:

- i marciapiedi (viola);
- interni alle zone di due categorie:
  - a colore verde scuro,
  - a colore verde scuro con cerchietti bianchi;
- esterni alle zone (sentieri).

Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3.00 ml dal limite esterno del percorso pedonale interno alle zone o dei sentieri (vedi art. 20).

Per ciò che concerne le eventuali deroghe vale quanto esposto all'art. 71 "Strade".

Sono riservate le disposizioni stabilite con linee di arretramento o di costruzione.

## **72bis Pedonale attrezzato pubblico**

Il pedonale attrezzato a contatto con la strada cantonale dovrà avere una larghezza minima di 2.50 ml misurati dal ciglio del campo viario.

A contatto con i fabbricati A e B lo stesso dovrà essere esteso fino a filo-facciata oppure al muro particolare

## **73 Piazze di giro e piazzuole di scambio**

Le aree riservate per la formazione di piazze di giro e piazzuole di scambio non possono essere utilizzate per altri scopi. Una modifica delle loro dimensioni ed ubicazione è solo possibile tramite un progetto esecutivo che permetta delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

Per le distanze valgono i disposti dell'art. 20.

## **74 Posteggi pubblici**

Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle indicate sul Piano e segnatamente:

P1 (Stazione Funicolare)

P2 (Via alla Fontana)

P3 (Centro-paese)



P4 (Fano)  
P5 (Levina)  
P6 (Senago)  
P7 (Sguancia)  
P8 (Cantonale)  
P9 (Centro di Manutenzione)

## **75 Posteggi privati d'interesse pubblico**

I posteggi privati d'interesse pubblico sono quelli indicati sul Piano con contorno giallo (P). La destinazione della zona può essere esclusivamente quella di area a posteggio. Trattasi dei posteggi con vincolo di destinazione a carico dei privati. Sono dichiarati di interesse pubblico e quindi aperti al pubblico. Il Municipio può stabilire particolari condizioni realizzative delle opere ed in particolare definire una loro sistemazione (arredo).

## **76 Posteggi privati**

Sul Piano è indicato un posteggio privato al servizio del quartiere situato in zona residenziale semi-intensiva speciale (R3S). La destinazione della zona può essere esclusivamente quella di area a posteggio. Trattasi di posteggi con vincolo di destinazione a carico dei privati.

## **77 Piazze**

Le aree PZ (piazze) sono riservate come sedimi comunali.

## **78 Area di servizio del porto (AS)**

L'area di servizio del porto non può essere utilizzata per altri scopi che a sostegno delle attività portuali. Una modifica della dimensione ed ubicazione è solo possibile tramite un progetto esecutivo che permetta delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

## **79 Porto natanti**

Il porto natanti non può essere modificato nella sua ubicazione e dimensione a meno che un progetto esecutivo non permetta una diversa soluzione.

## **D. ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **80 Definizione**

Il Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP/EP) comprende:

- attrezzature di interesse pubblico (Comune) vincolo a favore del Comune (AP - verde chiaro);
- edifici di interesse pubblico (Comune) vincolo a favore del Comune (EP - grigio pieno);
- attrezzature di interesse pubblico (altri Enti) vincolo a carico di altri Enti (AP - contorno verde);
- edifici di interesse pubblico (altri Enti) vincolo a carico di altri Enti (EP - contorno grigio).

### **81 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)**

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

- AP0: rimboschimento Castellana;
- AP0: parco-bosco Capo S. Martino;
- AP0: parco naturale S. Carlo;
- AP2: giardino pubblico sopra Biegno;
- AP3: parco-giochi bambini di tutte le età (nucleo di Pazzallo);
- AP4: attrezzature sportivo-ricreative (Fano);
- AP6: giardino pubblico (Ronco);
- AP8: giardino con punto panoramico (nucleo di Pazzallo);
- AP/EP10: piazzale sosta PTT;
- AP/EP11: attrezzature comunali;
- AP/EP13: attrezzature sportive.

### **82 Edifici di interesse pubblico EP (Comune)**

Gli edifici di interesse pubblico (EP-Comune) sono:

- EP1: amministrazione comunale (nucleo di Pazzallo);
- EP2: ex-Casa Comunale;
- EP3: scuola materna e scuola elementare (Fano);
- EP12: sezione scuola materna (prevista negli edifici del quartiere Sguancia).

### **83 Attrezzature di interesse pubblico AP (altri Enti)**

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

- AP7: Cimitero consortile Pazzallo - Pambio Noranco - Paradiso;

- AP12: Cimitero israelita (Comunità israelita di Lugano).

## **84 Edifici di interesse pubblico EP (altri Enti)**

Gli edifici di interesse pubblico (EP-altri Enti) sono:

- EP4: la Chiesa su sedime patriziale;
- EP5: la cappella a Morchino su proprietà privata;
- EP6: la cappella a Senago su proprietà privata;
- EP8: serbatoi e locali pompe (in zona forestale) (AAP Paradiso);
- EP9: serbatoio intermedio (AAP Pazzallo);
- EP10: serbatoio alto (in zona forestale) (AAP Pazzallo);
- EP13: uffici autostradali (polizia cantonale - centro manutenzione autostradale - TCS);
- EP14: serbatoio di Molago (AAP Paradiso).

## **84bis Zona di svago attrezzata privata**

Questa zona dovrà essere disegnata ed attrezzata a carico dei privati del mapp. 164 e dovrà essere utilizzata come area di svago e piazza-giardino. La fruibilità di questa struttura dovrà essere estesa a tutti gli abitanti della zona.

## **E. SERVIZI TECNOLOGICI**

### **85 Definizione**

I piani dei servizi tecnologici (di carattere indicativo) specificano gli interventi inerenti alla realizzazione dell'acquedotto ed alla eliminazione delle acque luride canalizzazioni e depurazione) in relazione agli obiettivi di PR.