# Piano regolatore della Sezione di Pregassona, Comune di Pregassona



CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE ..... 6
1 Base legale e campo d'applicazione ..... 6
2 Scopo, effetto ..... 6
3 Componenti ..... 6
4 Ripartizione del territorio in aree e zone ..... 7
CAPITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI ..... 8
5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo ..... 8
6 Inserimento nel paesaggio ..... 8
7 Sistemazione del terreno ..... 8
8 Opere di cinta ..... 9
9 Definizioni ..... 9
10 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica ..... 10
10bis Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA ..... 12
10ter Corsi d'acqua intubati in ambito urbano ..... 13
10quater Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA ..... 14
11 Contiguità ed edificazione a confine ..... 14
12 Deroghe alle distanze per risanamento energetico ..... 15
13 Altezza degli edifici ..... 15
14 Supplemento per corpi tecnici ..... 16
15 Costruzioni accessorie ..... 16
16 Area di Svago ..... 17
17 Aree verdi ..... 18
18 Convenzione tra privati e frazionamento dei fondi ..... 18
19 Piani di quartiere facoltativi ..... 18
20 Abitabilità dei fabbricati ..... 20
21 Stalle, pollai e costruzioni analoghe ..... 20
22 Occupazione dell'area pubblica ..... 21
23 Utilizzazione dell'area privata ..... 21
24 Manutenzione dei terreni ..... 21
25 Piantagioni su aree pubbliche ..... 22
26 Manutenzione esterna ..... 22
27 Misure di sicurezza ..... 22
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI ..... 24
SEZIONE A ..... 24
28 Area forestale ..... 24

29 Zona agricola....24
30 Territorio senza destinazione specifica....24
31 Zone di pericolo....25
32 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica....25
33 Componenti naturalistiche....26
34 Componenti di protezione del paesaggio e beni culturali....27
34bis Perimetri di rispetto....29
35 Zona di protezione cantonale della chiesa di Pazzalino....29
36 Punti di vista....29
37 Zona di interesse archeologico....30
38 Alberature....30
39 Gradi di sensibilità al rumore....30
SEZIONE B....32
40 Zone edificabili....32
41 Tabella: riassunto disposizioni di base per le zone....32
42 Zona nuclei storici (NS)....32
43 Zona residenziale estensiva (R2)....33
44 Zona residenziale semiestensiva (R3)....33
45 Zona residenziale semi - intensiva (R4)....34
46 Zona residenziale semi - intensiva (R5)....35
47 Zona residenziale intensiva (R6)....35
48 Zona residenziale intensiva (R7)....36
49 Zona residenziale particolare (ZRP)....37
50 Zona artigianale - commerciale (AR-CO)....38
51 Zona commerciale - servizi (CO-SE)....39
52 Insediamento particolare ex. Croce Verde....41
53 Piano di quartiere comparto tra NS1- Pregassona e NS2-Sala....41
54 Piano di quartiere Prati di Viarnetto (PQ-PV)....43
54ter Parco urbano pubblico Viarno....46
SEZIONE C....49
55 Strade....49
56 Ciclopiste....49
57 Percorsi pedonali....50
58 Posteggi pubblici....50
59 Accessi....51

60 Costruzione di strade private....51
61 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta....52
SEZIONE D....54
62 Definizione....54
63 Attrezzature d'interesse pubblico AP (Comune)....54
64 Costruzioni di interesse pubblico CP (Comune)....55
66 Costruzioni d'interesse pubblico CP (altri Enti o privati)....55
SEZIONE E....57
67 Definizione....57
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE E FINALI....58
68 Domanda di costruzione e progetti....58
69 Spese....58
70 Deroghe....58
PIANO DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI, SEZIONE DI PREGASSONA....59
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI....59
1 Base legale....59
2 Legislazione applicabile....59
3 Scopo....59
4 Comprensorio....59
5 Componenti....60
6 Definizioni....60
CAPITOLO II - NORME EDILIZIE PARTICOLARI....61
7 Criteri d'intervento....61
8 Manutenzione....61
9 Risanamento conservativo....61
10 Edifici con prescrizioni particolari....62
11 Nuove edificazioni....64
13 Distanze....64
14 Spazi liberi....64
15 Spazi liberi di valore ambientale....65
16 Oggetti di valore ambientale....65
17 Porticati....65
18 Oggetti culturali....65
19 Costruzioni pregevoli....65
20 Contributi e interventi....66

21 Posteggi....66
22 Entrata in vigore....66
Allegati....68
Allegato Art. 41....69
54ter....70
Allegato Art. 63....71
Allegato Art. 64....72
Allegato Art. 66....73

# CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

## 1 Base legale e campo d'applicazione

1 La base legale del Piano regolatore è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente.

2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia e segnatamente la LALPT, il RLALPT, la LE ed il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.

3 Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune. Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano i nuclei di Pregassona, Sala, Orlino, Corte e Ligaino contemplati nel "Piano degli interventi nei nuclei", nonché il Piano di quartiere situato tra il nucleo di Pregassona e quello di Sala.

## 2 Scopo, effetto

1 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 degli interventi pubblici;
d. il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria;
e. la promozione di insediamenti residenziali, commerciali, artigianali ed industriali.

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

## 3 Componenti

Il Piano regolatore comprende:

a) il Piano del paesaggio-ambiente, comprendente il Piano dei gradi di sensibilità in scala ridotta, 1:2'000 - N. 1
b) il Piano delle zone, 1:2'000 - N. 2
c) il Piano del traffico, 1:2'000 - N. 3/4
d) il Piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP), 1:2'000 - N. 3/4

e) il Piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto, 1:2'000 - N. 5
f) il Piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni, 1:2'000 - N. 6
g) le norme di attuazione,
h) il rapporto di pianificazione di carattere indicativo
i) il programma di realizzazione di carattere indicativo

## 4 Ripartizione del territorio in aree e zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Pregassona è suddiviso nelle zone rappresentate nei Piani citati all'art. 3 in scala 1:2'000 e più precisamente:

a. l'area forestale;
b. la zona agricola;
c. il territorio senza destinazione specifica;
d. le zone di pericolo;
e. le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione;
f. le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i monumenti culturali;
g. le zone con le componenti naturalistiche ed i monumenti naturali;
h. la zona di interesse archeologico;
i. le zone insediative suddivise a seconda della destinazione;
l. i comparti in cui le modalità di utilizzo sono demandate ad indirizzi pianificatori specifici ed in particolare:
- i Piani d'intervento dei nuclei di Pregassona, Sala, Orlino, Corte, Ligaino;
- il Piano di quartiere del comparto tra i nuclei di Pregassona e Sala;
m. le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico;
n. le zone istituite dal Piano del traffico.

# CAPITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI

## 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

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

## 6 Inserimento nel paesaggio

1 Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.

2 Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico e che sia nel contempo capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.

3 Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.

4 I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone, sono definiti nel relativo Piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

## 7 Sistemazione del terreno

1 La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
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 m.
In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni in forte pendenza (oltre il 20 %), il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 m.
In tal caso, la misura eccedente i 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

2 Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.
Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuarne lo scorrimento in superficie.

3 Possono essere imposte le misure necessarie alfine 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. È riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

## 8 Opere di cinta

1 Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata, le opere di cinta non devono superare l'altezza massima di 1.60 m.
Verso la proprietà pubblica, l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.
Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze (0.50 m da confine) che l'altezza (1.25 m).
È fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.

2 Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade, si stabilisce quanto segue:
a. le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio;
b. sul confine del fondo, oltre la linea d'esproprio verso le strade, sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi. In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.

3 Alfine di salvaguardare la visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.

4 Per ciò che concerne le opere di protezione e di risanamento contro l'inquinamento fonico ed atmosferico, valgono le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

## 9 Definizioni

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

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

## 10 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica

1 La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:
a. 3.5 m per gli edifici ubicati nella zona R2;
b. 4.5 m per gli edifici ubicati nella zona R3;
c. 5.0 m per gli edifici ubicati nella zona R4, AR-CO, IP-CV e PQ-PV (parte alta);
d. 5.5 m per gli edifici ubicati nella zona R5 e PQ-PV (parte bassa);
e. 6.0 m per gli edifici ubicati nella zona R6;
f. 7.0 m per gli edifici ubicati nella zona R7 e CO-SE.
Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.

2 Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore ai valori sottoelencati, le distanze di cui al cpv. 1, devono essere aumentate di 0.5 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).
Le lunghezze delle facciate oltre le quali si computa il supplemento alla distanza da confine sono così definite:
a. lunghezza oltre i 18 m per gli edifici ubicati nella zona R2;
b. lunghezza oltre i 20 m per gli edifici ubicati nella zona R3, R4, R5 e PQ-PV;
c. lunghezza oltre i 24 m per gli edifici ubicati nella zona R6, R7 e CO-SE.
Per gli edifici ubicati nelle zone AR-CO e IP-CV, il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.

3 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 minima tra edifici deve essere di:
a. 7 m per gli edifici ubicati nella zona R2;
b. 9 m per gli edifici ubicati nella zona R3;
c. 10 m per gli edifici ubicati nella zona R4, AR-CO, IP-CV e PQ-PV (parte alta);
d. 11 m per gli edifici ubicati nella zona R5 e PQ-PV (parte bassa);
e. 12 m per gli edifici ubicati nella zona R6;
f. 14 m per gli edifici ubicati nella zona R7 e CO-SE

e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nei cpv. 2 a-b-c.
Oltre questa lunghezza del fabbricato, la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita ai cpv. 1 e 2.

4 Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 6 m.

5 Qualora particolari caratteristiche di fondi impediscano il rispetto delle distanze da confine previste per le singole zone, le distanze possono essere eccezionalmente ridotte diminuendo l'altezza della costruzione. Le costruzioni oggetto della facilitazione devono rispettare le distanze minime da confine stabilite per la zona corrispondente all'altezza effettivamente realizzata.
L'applicazione di tale facilitazione non comporta pregiudizio per i privati confinanti, che dovranno rispettare le distanze da confine previste senza supplemento dovuto alla maggior vicinanza della costruzione del confinante.
Le costruzioni realizzate in base a questa facilitazione non possono essere sopraelevate fintanto che lo stato particellare, che ha giustificato la concessione speciale, rimane immutato.

6 Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante, a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

7 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, nonché da linee di allineamento e arretramento, possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR. L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m da costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.

8 Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco accertato.
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.

9 La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
La distanza minima verso piazze, strade e corsi d'acqua è la seguente:

a. 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali;
b. 3 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali;
c. 3 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili;
d. [abrogato]

## 10bis Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA

I. Definizione

Per garantire le funzioni naturali delle acque, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque e, come pure la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, è definito lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua superficiali ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc, art. 36a) del 24 gennaio 1991 e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a) del 28 ottobre 1998.

II. Principi

1 Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione delle acque di superficie. Lo SRCA viene riportato sul piano delle zone ed ha carattere vincolante.

2 Lo SRCA si sovrappone alle zone di utilizzazione definite nel piano delle zone. Le quantità edificatorie (indici) delle aree edificabili interessate dallo SRCA possono essere computate ai fini dello sfruttamento della porzione residua del fondo, o trasferite nei limiti di cui all'art. 38a LE.

3 In assenza della delimitazione dello SRCA, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

III. Sistemazione e sfruttamento estensivi dello SRCA

1 Per la sistemazione e lo sfruttamento estensivi dello SRCA fanno stato le disposizioni dell'art. 41c OPAc, in particolare:

a) nello SRCA è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti (vedi art. 41c cpv. 1 OPAc). Sempreché non vi si oppongano interessi preponderanti, l'autorità può inoltre autorizzare, in particolare:
   - impianti conformi alla destinazione della zona in zone densamente edificate;
   - impianti conformi alla destinazione della zona al di fuori di zone densamente edificate su singole particelle non edificate all'interno di una successione di particelle edificate;

- piccoli impianti per l'utilizzazione delle acque;

b) sono ammesse misure contro l'erosione naturale delle sponde dei corsi d'acqua soltanto se sono necessarie per la protezione contro le piene o per evitare una perdita sproporzionata di superficie agricola utile (vedi art. 41c cpv. 5 OPAc);

c) gli impianti situati entro lo SRCA sono di principio protetti nella propria situazione di fatto, sempreché siano realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e siano utilizzabili conformemente alla loro destinazione (vedi art. 41c cpv. 2 OPAc);

d) nello SRCA non si possono utilizzare né concimi né prodotti fitosanitari (vedi art. 41c cpv. 3 OPAc);

e) lo SRCA può essere utilizzato a fini agricoli alle condizioni stabilite dall'art. 41c cpv. 4 OPAc.

2 Nello SRCA la realizzazione di opere di cinta può essere concessa a titolo precario esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e giustificata da motivi di sicurezza.

IV. Rinaturazione e valorizzazione dei corsi d'acqua

Nello SRCA le autorità comunali e cantonali possono promuovere interventi di rinaturazione e di valorizzazione al fine di migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

## 10ter Corsi d'acqua intubati in ambito urbano

1 Per i tratti di corsi d'acqua intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello SRCA.

2 I tracciati di questi corsi d'acqua sono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e devono essere considerati in sede di domanda di costruzione. In caso di trasformazioni importanti degli edifici o di nuove edificazioni, va valutato un tracciato alternativo delle tratte intubate per evitare una sovrapposizione con l'edificazione. Laddove possibile il corso d'acqua va rimesso a cielo aperto.

3 Per i corsi d'acqua intubati è stabilito un arretramento tecnico di 5 ml a partire dall'asse centrale del riale. Questo spazio non è edificabile ed il suo accesso deve rimanere libero per permettere opere di manutenzione ordinaria, di misurazione e di monitoraggio.

4 La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.

## 10quater Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA

2. Nel piano delle zone sono definiti i tratti di corsi d'acqua che presentano un potenziale di rivitalizzazione ai sensi dell'OPAc, ritenuti particolarmente idonei da parte del Comune, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

a) il Cantone ed il Comune promuovono, secondo le proprie competenze e le priorità stabilite nel quadro dei propri investimenti, progetti ed interventi multifunzionali, finalizzati in particolare a:
   - rivitalizzare tratti di riali intubati o incanalati;
   - valorizzare da un profilo ecologico i corsi d'acqua, le fasce ripuali ed i territori circostanti;
   - favorire una valorizzazione paesaggistica d'insieme dei comparti annessi ai corsi d'acqua;
   - realizzare nuove aree verdi pubbliche in ambito urbano;
   - migliorare le qualità naturalistiche e paesaggistiche d'insieme del territorio comunale;

b) di principio, l'ente pubblico responsabile concorda con i proprietari le modalità di realizzazione degli interventi di rinaturazione e valorizzazione delle acque;

c) onde garantire la messa in atto di tali interventi sulle superfici all'interno dello SRCA viene istituito un vincolo di interesse pubblico RIVA a favore dell'ente pubblico responsabile.

## 11 Contiguità ed edificazione a confine

1 Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona. La concezione architettonica 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 gli 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 comunale per il controllo delle quantità edificatorie.

2 La contiguità è ammessa in tutte le zone insediative salvo che nella zona AR-CO. Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità. Nelle zone insediative R6 e R7, la contiguità è ammessa esclusivamente per il piano-terreno, per gli edifici a contatto con le strade lungo le quali è istituita una linea di allineamento (Via Ceresio, Via delle Scuole, Via Boschina e prolungamento sud verso Viganello).

## 12 Deroghe alle distanze per risanamento energetico

1 Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.

2 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.

3 Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

## 13 Altezza degli edifici

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

2 L'altezza di un edificio al colmo è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del tetto.

3 Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.
Analogamente, si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi, tra i corpi situati a quote diverse, una rientranza di almeno 12 m.

4 Nel caso della costruzione di corpi attici, l'altezza alla gronda e al colmo dell'edificio devono essere misurate dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico, rispettivamente dal punto più alto del tetto dell'attico.

5 Per gli edifici in zona insediativa R6 e R7 a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole, l'altezza dell'edificio (sia alla gronda che al colmo) è misurata dalla quota stradale di riferimento.

6 Nel caso di terreni con pendenza superiore al 20% può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggiore altezza dell'edificio di 1 m rispetto alle prescrizioni delle singole zone. La pendenza è misurata in corrispondenza del tratto di facciata riferito alle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra. Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.

7 Per fondi a cavallo di due zone, vale l'altezza della zona con superficie preponderante, a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.

8 Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

## 14 Supplemento per corpi tecnici

1 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.
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.

2 Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.

3 Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

## 15 Costruzioni accessorie

1 Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
a. non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
b. non siano più alte di 3 m alla gronda e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.
La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

2 Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture.
Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
a. a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture;
b. a 4 m da edifici esistenti con aperture.
La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.

3 Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.

4 Per la realizzazione di costruzioni accessorie nelle zone R2, R3 e R4 è concesso un abbuono del 20% all'indice di occupazione di zona prescritto per le costruzioni principali.

5 Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori. Per le piscine non coperte l'indice di occupazione non è computato.

## 16 Area di Svago

1 Per le abitazioni con più di quattro appartamenti, deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

2 Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

3 Quale area di svago può essere utilizzata al massimo il 50% dell'area verde.

4 È ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

5 Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali, quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile.
In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno.

Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

## 17 Aree verdi

1 Nelle zone destinate alla residenza è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio, o depositi e possibilmente alberate.

2 Nel caso di costruzioni nelle zone residenziali multipiani più intensive (R7-R6) deve essere assicurato il libero accesso a dette aree.

3 Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

## 18 Convenzione tra privati e frazionamento dei fondi

1 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 per il controllo delle quantità edificatorie.

2 Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta. Se un fondo viene frazionato, gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

3 In caso di frazionamento dei fondi nelle zone, è data facoltà al Municipio di richiedere 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 1:1000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti.
La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

## 19 Piani di quartiere facoltativi

1 Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone R5-R6-R7, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali:
a. deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto della domanda di costruzione;
b. deroghe alle altezze degli edifici.

2 Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
a. la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 6'000 m²;
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.
Dovranno, di regola, essere osservati i seguenti indirizzi di progetto:
c. l'edificazione deve costituire un assieme armonico, adeguatamente inserito nel paesaggio;
d. planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato;
e. organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori e sotterranei per i residenti;
f. separazione del traffico pedonale da quello veicolare;
g. superficie di verde pari al 40% della superficie edificabile.
In questa superficie occorre attrezzare, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area per il gioco dei bambini pari al 25% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione;
h. per casi specifici è data facoltà al Municipio d'imporre l'allacciamento con i trasporti pubblici. L'eventualità di un esame d'impatto ambientale secondo le disposizione della legislazione sulla protezione dell'ambiente è delegata per decisione alla competente Autorità cantonale.

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:
a. dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia del terreno e della durata di insolazione
b. della concezione tecnica che dovrà permettere di ridurre al minimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo
c. delle necessità di isolamento termico e dell'energia termica delle costruzioni
d. dell'altezza massima dei locali
e. 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 dell'indice di sfruttamento è eseguito sul complesso dei sedimi.

5 Il Piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione e più precisamente come prescritto all'art. 21 RLALPT.

Le componenti del Piano di quartiere sono quelle fissate nell'art. 20 RLALPT.

## 20 Abitabilità dei fabbricati

1 Nessun fabbricato può essere utilizzato, ed in particolare destinato ad abitazione, prima di avere ottenuto dal Municipio la dovuta autorizzazione di abitabilità, che deve essere chiesta tempestivamente per iscritto dal proprietario; tale obbligo vale anche in caso di sistemazione di locali esistenti.
Il deposito anticipato di mobili non crea la presunzione di abitabilità.

2 L'abitabilità è concessa per il complesso del fabbricato se rispetta le norme igieniche e di sicurezza e se corrisponde ai Piani approvati.
Per negozi, condomini o destinazioni speciali, il Municipio può concedere l'autorizzazione parziale, a condizione che anche le parti in comune dell'edificio possano essere dichiarate abitabili.

3 In caso di inosservanza viene applicata una multa ai proprietari e può essere intimato lo sgombero immediato dei locali.

4 Valgono le disposizioni della legge cantonale "Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato".

## 21 Stalle, pollai e costruzioni analoghe

1 La costruzione di stalle, porcili e simili all'interno dell'abitato o nelle immediate vicinanze di edifici di abitazione o di uso collettivo è vietata.

2 Nelle zone dove esistono aree che conservano un carattere rurale, il Municipio può autorizzare la costruzione di nuovi pollai e conigliere ad uso famigliare, a condizione che essi abbiano un aspetto decoroso e che non rechino molestia alle abitazioni circostanti.

3 La loro ubicazione deve essere il più lontano possibile dalle costruzioni esistenti e dalle proprietà pubbliche.

4 L'autorizzazione non solleva il beneficiario da una corretta manutenzione e pulizia.

5 Se le situazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o le nuove costruzioni non presenteranno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio previa diffida può ordinarne la soppressione oppure può imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

6 Restano riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

## 22 Occupazione dell'area pubblica

1 Ogni occupazione temporanea di area pubblica comunale per impianti di cantiere, steccati, ponteggi, scavi e depositi di materiale, può essere concessa dal Municipio su domanda scritta accompagnata da due copie del Piano delle installazioni (estratto di mappa). Per la concessione viene prelevata una tassa secondo il Regolamento comunale.

2 Quando per motivi di circolazione il campo stradale deve rimanere completamente libero, il ponteggio deve essere costruito a portico oppure a sbalzo con altezza minima di 4.5 m, con doppio pavimento che garantisca la sicurezza del pubblico.

3 Nell'interesse della viabilità o per ragioni di sicurezza, il Municipio può indurre o modificare le dimensioni dell'area concessa, fare spostare il tracciato, revocare la concessione oppure imporre tutte quelle misure di sicurezza tecnicamente realizzabili a salvaguardia degli utenti della strada.

4 I lavori che richiedono l'occupazione di area pubblica devono continuare senza interruzione ed essere portati a termine nel minor tempo possibile.
Il Municipio può fissare l'epoca dei lavori.

5 L'occupante è responsabile per ogni danno derivante dall'occupazione dell'area pubblica e ne è tenuto alla riparazione. In caso di rifiuto o di cattiva esecuzione della riparazione, il Comune provvederà direttamente al suo rifacimento a regola d'arte a spese dell'occupante.

## 23 Utilizzazione dell'area privata

1 Il Municipio, per ragioni di pubblico interesse e previa notifica scritta al proprietario, può far collocare su proprietà privata elementi di illuminazione appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi e per delimitazione, targhe per denominazioni di piazze e vie, segnali stradali, idranti, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti e tiranti per fili, ecc.

2 Il proprietario deve essere indennizzato quando l'uso dell'area privata comporta una sensibile limitazione della proprietà medesima, tale da costituire un'espropriazione di fatto.

## 24 Manutenzione dei terreni

1 I terreni privati, edificati o liberi, devono essere mantenuti dai proprietari in modo che non derivi pregiudizio al decoro, all'estetica, alla salubrità ed all'incolumità dei terzi.

2 I proprietari devono in particolare prendere tutte le misure necessarie per evitare ogni pericolo ed inconveniente verso le proprietà private e pubbliche confinanti, quali i cedimenti di muri, i franamenti, lo scolo di acque, la caduta di sassi, ecc.

3 In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.

## 25 Piantagioni su aree pubbliche

1 Il Municipio è autorizzato ad eseguire piantagioni su strade pedonali e piazze pubbliche, anche a distanze inferiori a quelle previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.

2 I proprietari fronteggianti l'area pubblica dovranno tenere tagliati i rami sporgenti sulle piazze, le strade e percorsi pedonali. Il Municipio può esonerarli da tale obbligo quando gli inconvenienti siano compensati da vantaggi estetici ambientali. È vietato lasciare crescere piante ed arbusti che ostacolino la visuale e la viabilità per il traffico.
In tutti i casi di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.

## 26 Manutenzione esterna

1 Le facciate, i serramenti esterni, i muri di cinta, le insegne, ecc., devono essere tenuti in stato di buona manutenzione e di decoro.

2 La tinteggiatura è soggetta all'approvazione del Municipio.

3 Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie per il pubblico decoro, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per il funzionamento delle tombinature private, ecc.

4 In caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari il Municipio, riservata l'applicazione delle penalità previste dalla legge, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.

## 27 Misure di sicurezza

1 Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri verso vie pubbliche o private devono essere prese tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza del pubblico.

2 Gli steccati e le altre protezioni o ripari verso le strade e piazze devono avere un aspetto decoroso. Il Municipio può imporre ripari per tutta l'altezza dell'edificio.
Sono riservate le disposizioni della legge sulla circolazione stradale.

# CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

## SEZIONE A

### 28 Area forestale

1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel piano regolatore a titolo indicativo ed eccezione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone.
In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area indicata nel PR, la stessa, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di Piano regolatore.

### 29 Zona agricola

1 La zona agricola indicata nel Piano del paesaggio comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni idonei all'utilizzazione agricola che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.

2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.

3 Alla zona è attribuito il GdS III.

### 30 Territorio senza destinazione specifica

1 Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.
Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, ma che non sono attribuiti ad un'area forestale oppure sedimi rocciosi o semplici spazi di risulta.

2 Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

## 31 Zone di pericolo

In generale: tutti gli interventi nelle zone esposte a pericolo di flussi di detrito devono rispettare le pertinenti Direttive e Raccomandazioni delle Autorità federali e cantonali.
Le specifiche domande di costruzioni dovranno dimostrare che vengono adottate le necessarie misure a livello tecnico costruttivo ed ev. gestionale atte a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità delle parti esposte a pericolo, secondo quanto riportato ai punti successivi per i vari gradi di pericolo. Valgono inoltre le seguenti norme particolari.

1 Zona esposta a pericolo alto: in questa zona è vietata qualsiasi costruzione. Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e ristrutturazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi alcun aumento del numero di persone esposte a pericolo e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rinforzo delle pareti esterne, posa di serramenti stagni).

2 Zona esposta a pericolo medio: in questa zona trasformazioni e adeguamenti di edifici esistenti già destinati al soggiorno di persone possono essere autorizzati nella misura in cui non si verifichi un aumento significativo del numero delle persone esposte a pericolo e vengano nel contempo eseguiti adeguati interventi tecnico-costruttivi sull'edificio atti a ridurne la vulnerabilità (per es. rinforzo dei muri, chiusura delle aperture dalla parte del pericolo, chiusure stagne, (ecc.). In questa zona, oltre alle trasformazioni, possono essere autorizzate nuove costruzioni alle stesse condizioni previste sopra per le trasformazioni e i cambi di destinazione.

3 Zone esposte a pericolo basso e a pericolo residuo: in queste zone per ogni intervento (nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni) devono essere eseguiti adeguati interventi tecnico-costruttivi sull'edificio o sul mappale atti a ridurne la vulnerabilità (per es. costruzione di muri di protezione o rinforzo dei muri perimetrali, adeguata disposizione dello stabile e delle aperture, ecc.). Per interventi che prevedono una concentrazione importante di persone, essi sono autorizzati unicamente se l'intensità attesa del fenomeno è debole e se sono di conseguenza adottate adeguate misure protettive a livello costruttivo.
Lavori di manutenzione: in tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.

## 32 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica

1 [abrogato]
2 Sul Piano è pure segnalato il pozzo di captazione in via Maraini e le sorgenti di Capor, Martinetto Ferro di Cavallo, Nava e Ravee, con le rispettive zone di protezione I-II-III.

In queste zone valgono le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque rispettivamente le restrizioni previste dalle Direttive dell'UFPA del 1982.

3 Le costruzioni situate all'interno della zona di protezione III del pozzo di captazione dovranno avere una profondità massima di 6.0 m (incluse le fondazioni).
L'insediamento di industrie e di attività artigianali che utilizzano, depositano, travasano o producono sostanze o prodotti particolarmente nocivi alle acque è proibito.

4 [abrogato]

## 33 Componenti naturalistiche

1 La zona di protezione della natura è soggetta alle disposizioni delle legislazioni federali e cantonali concernenti la protezione della flora e della fauna.

2 In questa zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a valorizzare i biotopi presenti e a conservare le popolazioni vegetali ed animali protette. Sono vietati in particolare:
- il pascolo di bestiame;
- la raccolta e la manomissione di vegetali;
- l'uccisione e la cattura di animali;
- l'introduzione di specie vegetali ed animali estranee all'ambiente;
- ogni forma di occupazione, anche temporanea (recinzioni, depositi, ecc.);
- l'uso di fertilizzanti;
- l'aratura;
- l'incanalamento di riali;
- i dissodamenti.

Deroghe per scopi scientifici o per esigenze ecologiche possono essere concesse da parte delle Autorità cantonali competenti.

3 Gli elementi naturali protetti indicati sul Piano sono tutelati in quanto di particolare pregio naturalistico e segnatamente:
- i corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale;
- gli alberi isolati o a gruppi;
- i prati magri (prato aridofilo di Probello);
- i boschetti
- i muri a secco;
- i siti di riproduzione degli anfibi;
- gli habitat per rettili;
- i quartieri estivi di pipistrelli;
- i boschetti.

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto,

le caratteristiche o l'equilibrio biologico.
Nel caso di modifiche dello stato fisico dei fondi, ed in particolare nel caso di edificazione, il Municipio, d'accordo con l'Ufficio cantonale di protezione della natura, definisce le misure e le strategie adeguate a tutela degli elementi naturali protetti.
Le condizioni specifiche saranno introdotte nell'ambito della licenza edilizia.

4 Attorno agli elementi naturali protetti è definita una fascia di rispetto di 6 m.
In questa fascia di rispetto sono vietati:
a. interventi edili di qualsiasi genere (edifici, muri, pavimentazione, ecc.);
b. depositi di qualsiasi genere (inerti, compostaggio, legname, veicoli);
c. qualsiasi forma intensiva di gestione (campicoltura, serre, tunnel di plastica, utilizzo di pesticidi, ecc.).

5 Sono in particolare stabilite le seguenti disposizioni:
a. gli interventi di pulizia dei corsi d'acqua (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo criteri ecologici;
b. i prati magri vanno gestiti in maniera estensiva; è inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione;
c. di principio è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura dovrà essere affidato a personale specializzato;
d. è vietata l'eliminazione e qualsiasi manomissione dei muri a secco che ne alteri i contenuti naturalistici;
e. i siti con le colonie di pipistrelli vanno tutelati.
In caso d'interventi edilizi dovranno essere rispettate le disposizioni dell'Autorità cantonale competente.

## 34 Componenti di protezione del paesaggio e beni culturali

1 Le componenti di protezione del paesaggio indicate nel Piano comprendono:
- le aree che dal profilo morfologico e dell'utilizzatore rappresentano degli spazi liberi del territorio a grande scala e segnatamente:
- la zona in località Dosso di Ventuno - Ruggì - Prati della Gerra;
- la zona compresa nel comparto "nucleo di Sala - Via Guioni - Prati di Viarnetto;
- gli spazi liberi puntuali quale complemento al disegno del territorio di grande scala;
- i beni culturali.

2 Nella zona di protezione del paesaggio in località Dosso di Ventuno - Ruggì - Prati della Gerra devono essere salvaguardate le componenti di utilizzazione che formano il quadro paesaggistico.
Sono pertanto proibiti tutti quegli interventi che dovessero modificare la configurazione morfologica, la copertura vegetale ed arborea nonché costruzioni ed installazioni non compatibili con le finalità di tutela del paesaggio.

3 Per la zona compresa tra il nucleo di Sala, Via Guioni ed i Prati di Viarnetto sono stabilite delle modalità di tutela degli spazi liberi nell'ambito delle disposizioni delle singole zone comprese nel comparto (Piano di quartiere "Prati di Viarnetto" e zona residenziale particolare).

4 Gli spazi liberi puntuali, indicati nel Piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto elementi d'articolazione e suddivisione degli spazi insediativi.
Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni sia principali che accessorie.

5 Beni culturali
I beni culturali segnalati sul Piano sono stati classificati in due categorie:

a. Beni culturali di importanza cantonale
Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
1. La Chiesa di S. Maria a Pazzalino - mapp. 584
2. L'Oratorio di S. Pietro e Paolo ad Orlino - mapp. 150
3. La facciata con affresco detto "della Madonna della tenda verde" a Ligaino - mapp. 130

b. Beni culturali di importanza locale

b1 Testimonianza storica
4. Gli affreschi interni ed esterni su ex-Casa Tunesi nel nucleo di Corte Ventuno - mapp. 107
5. L'edificio dell'800 nel nucleo di Pregassona - mapp. 397
6. L'edificio dell'800 (sede UTC) nucleo di Pregassona - mapp. 405
7. L'edificio del 600 nel nucleo di Sala - mapp. 1127
8. Il portale del 1739 nel nucleo di Ligaino - mapp. 137
9. La casa Pedrozzi nel nucleo di Ligaino - mapp. 227 sub.a
10. La casa colonica a Ligaino - mapp. 123
11. L'affresco nel nucleo di Orlino - mapp. 31

b2 Percorrenze storiche
12. Via Salita Cappelletta
13. Via Salita al Ronco
14. Sentiero Ruggì - Via Ventuno

b3 Testimonianze religiose

15. La Cappella di Lourdes vicino alla Chiesa S. Maria - mapp. 594
16. L'Oratorio di S. Giuseppe - nucleo di Pregassona - mapp. 382
17. L'Edicola votiva nel nucleo di Orlino - mapp. 26
18. La Chiesa di S. Giovanni Battista e M. Kolbe alla Terzerina - mapp. 1423
19. La Chiesetta di Fatima alla Bozzoreda - mapp. 168

6 In generale sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.
Il Municipio può concedere sussidi per le opere di restauro e di manutenzione dei beni culturali d'importanza locale, realizzate secondo i principi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LPBC).
Il Municipio esercita la vigilanza sui beni culturali protetti o degni di protezione e segnala al Consiglio di Stato qualunque fatto o situazione suscettibile di compromettere un bene culturale locale.

## 34bis Perimetri di rispetto

A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale, è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
- complesso monumentale di Pazzalino
- Oratorio dei Santi Pietro e Paolo a Orlino
Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali.
Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

## 35 Zona di protezione cantonale della chiesa di Pazzalino

1 Comprende quella zona indicata sul Piano con un contorno a tratteggio nero.

2 Valgono le disposizioni del Piano di protezione cantonale della Chiesa di Pazzalino.

## 36 Punti di vista

1 Sul Piano sono segnalati i principali punti di vista e le tratte panoramiche più importanti.

2 A valle dei punti di vista le costruzioni devono essere contenute sotto il fascio di rette inclinate di 10° sotto l'orizzontale e tracciate a partire dal confine del fondo ad un'altezza di

1 m sopra il campo viabile.

## 37 Zona di interesse archeologico

1 Le zone di interesse archeologico indicate nel Piano sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

2 I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cap. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cap. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cap. 3).

## 38 Alberature

1 Lungo le strade dove sono previste delle alberature, il Comune provvederà alla messa a dimora di piante di altezza massima 5 m; l'alberatura è compresa esclusivamente su sedimi di proprietà pubblica.
Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

2 Lungo i percorsi pedonali dove sono previste delle alberature, il Comune provvederà alla messa a dimora di piante sia che esse siano previste su suolo pubblico, sia su sedimi di proprietà privata. In entrambi i casi, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.
Salvaguardata la possibilità di messa a dimora di alberi, l'area privata dove è prevista l'alberatura rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato nel rispetto delle norme di PR.

## 39 Gradi di sensibilità al rumore

1 I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.

2 Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) ed in particolare:
- nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione;
- sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione.

3 Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali e ferroviari.

4 All'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite, così come indicati nel piano delle zone, dovranno essere presi in considerazione, di regola, i seguenti interventi di protezione:
- disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto rispetto alla fonte di rumore .
- utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre, ecc.)
La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi.

# SEZIONE B

## 40 Zone edificabili

Le zone edificabili stabilite dal Piano regolatore sono:

a. i nuclei storici NS
b. la zona residenziale estensiva R2
c. la zona residenziale semi estensiva R3
d. le zone residenziali semi-intensive R4/R5
e. le zone residenziali intensive R6/R7
f. la zona residenziale particolare ZRP
g. la zona artigianale-commerciale AR-CO
h. l'insediamento particolare Clinica di Viarnetto IP-CV
i. la zona commerciale-servizi CO-SE
l. le zone oggetto di Piano regolatore particolareggiato PRP1/PRP2
m. la zona oggetto di Piano di quartiere PQ
n. tutte le zone per costruzioni d'interesse pubblico CP
o. le seguenti zone per attrezzature d'interesse pubblico AP6-AP7-AP12-AP19

## 41 Tabella: riassunto disposizioni di base per le zone

La presente tabella ha un carattere non vincolante.

*Vedi allegati*
*Allegato Art. 41*

## 42 Zona nuclei storici (NS)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore marrone ed in particolare i seguenti nuclei:
a. NS1 Pregassona
b. NS2 Sala;
c. NS3 Ligaino;
d. NS4 Corte;
e. NS5 Orlino.

2 Valgono le disposizione del "Piano degli interventi nei nuclei".

3 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 43 Zona residenziale estensiva (R2)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore rosa chiaro.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 0.5
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 7.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 9.5 m
e. distanza minima da confine 3.5 m
f. distanza minima tra fabbricati 7.0 m
g. area verde minima 40%

4 Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 per i Piani di quartiere facoltativi.

5 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosa chiaro, è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

6 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

7 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 44 Zona residenziale semiestensiva (R3)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore rosa scuro.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 0.7
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 10.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 12.5 m
e. distanza minima da confine 4.5 m
f. distanza minima tra fabbricati 9.0 m
g. area verde minima 40%

4 Non sono ammessi Piani di quartiere facoltativi secondo le disposizioni dell'art. 19.

5 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosa scuro, è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

6 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

7 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 45 Zona residenziale semi - intensiva (R4)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore arancio chiaro.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 0.9
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 13.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 15.0 m
e. distanza minima da confine 5.0 m
f. distanza minima tra fabbricati 10.0 m
g. area verde minima 40%

4 Non sono ammessi Piani di quartiere facoltativi secondo le disposizioni dell'art. 19.

5 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e arancio chiaro, è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

6 I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei; il terreno residuo dovrà essere convenientemente sistemato a verde.

7 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

8 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 46 Zona residenziale semi - intensiva (R5)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore arancio scuro.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 1.0
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 16.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 18.0 m
e. distanza minima da confine 5.5 m
f. distanza minima tra fabbricati 11.0 m
g. area verde minima 40%

4 Sono ammessi Piani di quartiere facoltativi secondo le disposizioni dell'art. 19.

5 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e arancio scuro, è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

6 I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei; il terreno residuo dovrà essere convenientemente sistemato a verde.

7 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

8 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 47 Zona residenziale intensiva (R6)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore rosso.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.
I locali con affaccio sul campo stradale al piano-terreno ed al 1° piano degli edifici a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole devono essere destinati ad attività lavorative.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 1.2
b. indice di occupazione 30%

c. altezza massima alla gronda del fabbricato 19.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 21.5 m
e. distanza minima da confine 6.0 m
f. distanza minima tra fabbricati 12.0 m
g. area verde minima 30%
L'altezza massima dei fabbricati a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole, misurata dalla quota stradale di riferimento, è di 18 m alla gronda e di 20 m al colmo.

4 Gli edifici a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole dovranno rispettare le linee di allineamento istituite dal Piano.
Deroghe all'allineamento ed alla volumetria possono essere concesse per parti di fabbricato se giustificate da soluzioni architettoniche qualificate.
È ammessa la contiguità limitatamente al piano terreno dei fabbricati con facoltà di formazione di portici con vicolo di diritto di passo pubblico.
L'altezza delle alberature deve essere, di regola, non superiore ai 5.0 m.

5 Sono ammessi Piani di quartiere facoltativi secondo le disposizioni dell'art. 19.

6 I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei; il terreno residuo dovrà essere convenientemente sistemato a verde.

7 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

8 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 48 Zona residenziale intensiva (R7)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore rosso scuro.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza. I locali con affaccio sul campo stradale al piano terreno ed al 1° piano degli edifici a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole devono essere destinati ad attività lavorative.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 1.4
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 22.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 24.0 m
e. distanza minima da confine 7.0 m
f. distanza minima tra fabbricati 14.0 m

g. area verde minima 30%
L'altezza massima dei fabbricati a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole, misurata dalla quota stradale di riferimento, è di 18 m alla gronda e di 20 m al colmo.

4 Gli edifici a contatto con Via Ceresio e Via delle Scuole dovranno rispettare le linee di allineamento istituite dal Piano.
Deroghe all'allineamento ed alla volumetria possono essere concesse per parti di fabbricato se giustificate da soluzioni architettoniche qualificate.
È ammessa la contiguità limitatamente al piano-terreno dei fabbricati con facoltà di formazione di portici con vicolo di diritto di passo pubblico.
L'altezza delle alberature deve essere, di regola, non superiore ai 5.0 m.

5 Sono ammessi Piani di quartiere facoltativi secondo le disposizioni dell'art. 19.

6 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosso scuro, è esclusa la costruzione di edifici principali ed il fondo dovrà mantenere le caratteristiche originarie e svolgere le funzioni di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

7 I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei; il terreno residuo dovrà essere convenientemente sistemato a verde.

8 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

9 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 49 Zona residenziale particolare (ZRP)

1 Comprende il comparto formato dai mapp.524 e 1381p. in località Sala - Via Guioni, indicati sul Piano con colore lilla.

2 La destinazione ammessa è di tipo residenziale con possibilità di deroga per attività lavorative compatibili con la residenza.

3 L'edificazione deve tener conto dei seguenti obiettivi generali di progetto:
a. L'asse pedonale centrale è l'elemento orientatore dell'edificazione e degli spazi liberi sul mapp. 524. Su questo fondo devono essere realizzati 4 corpi edilizi con orientamento speculare rispetto al percorso pedonale centrale: due fabbricati nella parte a monte e due fabbricati nella parte a valle.
b. Dovranno essere rispettate le linee di allineamento istituite attorno al pedonale centrale

e le aree con esclusione dell'edificazione.
c. Gli spazi liberi del comparto devono costituire un insieme armonico con il percorso pedonale centrale.
d. Il tracciato del percorso pedonale, di una larghezza di 6 m, è vincolante. Sul mapp. 524 esso sarà realizzato dal proprietario come parte integrante del progetto di edificazione, mentre il Comune provvederà alla messa a dimora delle alberature. Lungo il pedonale sul mapp. 524 è istituito un diritto di passo pubblico.
e. Si richiama in particolare l'art. 35 relativo alle zone di protezione del paesaggio.

4 Valgono i seguenti parametri edilizi:
a. è definito un indice di sfruttamento di 0.6; ad ogni sedime è attribuita la seguente quantità edificatoria (superficie utile lorda massima):
- mapp. 524: 8'000 m², da ottenere tramite realizzazione di 4 corpi edilizi di 2'000 m2 SUL cadauno, 2 situati nella parte a monte e 2 nella parte a valle del sedime.
b. Ingombro volumetrico massimo:
- mapp. 524
* corpi a monte: 4 piani, 362.00 m.s.m. quota max,
* corpi a valle: 4 piani, 359.20 m.s.m. quota max,
c. Distanza minima da confine: 4.0 m
d. Distanza minima tra fabbricati: 8.0 m
e. Non sono definiti indici d'occupazione ed area verde minima.

5 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e lilla, è esclusa la costruzione di edifici principali in quanto quest'area è compresa nella zona di protezione del paesaggio: il fondo dovrà mantenere le caratteristiche originarie e svolgere le funzioni di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.

6 I posteggi devono essere in misura preponderante sotterranei; il fabbisogno è calcolato sulla base dell'art. 61 NAPR.

7 Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 per i Piani di quartiere facoltativi.

8 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

9 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 50 Zona artigianale - commerciale (AR-CO)

1 Comprende tutta la zona indicata sul Piano con colore azzurro.

2 Sono ammesse unicamente attività artigianali e commerciali al servizio del quartiere di

Pregassona-Viganello definito dalla scheda 10.4.2.5b del Piano direttore cantonale. In particolare non possono insediarsi grandi attrattori di traffico.
La residenza è proibita ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti. Di regola l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di edificabilità 4 $m^3/m^2$
b. indice di occupazione 30%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 14.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 16.5 m
e. distanza minima da confine 5.0 m
f. distanza minima tra fabbricati 10.0 m
g. area verde minima 30%

4 Non è ammessa la traslazione dell'indice di edificabilità sui sedimi contigui.

5 Non è ammessa la contiguità.

6 Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 per i Piani di quartiere facoltativi.

7 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e azzurro, è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno.
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

8 Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".

9 Alla zona è attribuito il GdS III.

10 Si richiamano le disposizioni dell'art. 32 cpv. 4 NAPR "Acque di superficie e del sottosuolo".

## 51 Zona commerciale - servizi (CO-SE)

1 Comprende la zona indicata sul Piano con colore viola.

2 Le costruzioni devono, di regola, essere destinate ad attività commerciali e servizi d'alto valore aggiunto al servizio del quartiere definito dal Piano direttore cantonale. In particolare non possono insediarsi grandi attrattori di traffico.
È ammessa la residenza nella misura massima pari al 25% della superficie utile lorda.

Questa clausola non è applicabile agli stabili residenziali esistenti.
La continuità delle attività lavorative esistenti è ammessa.
È ammesso l'ampliamento delle superfici destinate al lavoro delle aziende esistenti, fino al massimo del 20% della SUL, nel caso in cui, in mancanza di questo ampliamento, risulterebbe compromessa la continuità delle stesse.
La valutazione e le decisioni di merito sulla tipologia delle nuove attività lavorative (d'alto valore aggiunto) sarà effettuata dal Municipio che si avallerà di consulenti in materia.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. indice di sfruttamento 1.4
b. indice di occupazione 40%
c. altezza massima alla gronda del fabbricato 22.5 m
d. altezza massima al colmo del fabbricato 24.0 m
e. distanza minima da confine 7.0 m
f. distanza minima tra fabbricati 14.0 m
g. area verde minima 30%

4 Gli edifici a contatto con il prolungamento di Via Boschina dovranno rispettare le linee d'allineamento istituite dal Piano. Deroghe all'allineamento ed alla volumetria possono essere concesse per parti di fabbricato se giustificato da soluzioni architettoniche qualitative.

5 Non è ammessa la contiguità.

6 Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 per i Piani di quartiere facoltativi.

7 Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e viola, è esclusa la costruzione di edifici ed il fondo dovrà mantenere le caratteristiche originarie e svolgere le funzioni di distacco, articolazione e suddivisione delle zone insediative rispettivamente di salvaguardia di future opere viarie.

8 I posteggi per i residenti e gli addetti devono essere previsti sotterranei; quelli per i visitatori e clienti possono essere previsti in superficie.
I posteggi in superficie dovranno essere pavimentati con sagomati ed arredati con alberature.
Il terreno residuo dovrà essere convenientemente sistemato a verde.

9 Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

10 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 52 Insediamento particolare ex. Croce Verde

1 Comprende la zona indicata sul Piano in colore arancione con tratteggio particolare.

2 Sono ammesse costruzioni ed attività residenziali o attività lavorative compatibili con la residenza.

3 Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
a. Superficie utile lorda massima (compreso l'edificio esistente) 2'000 m²;
b. Altezza massima alla gronda del fabbricato 13.5 m;
c. Altezza massima al colmo del fabbricato 15.0 m;
d. Distanza da confine 5.0 m;
e. Distanza tra fabbricati 10.0 m;
f. Area verde minima 40%.

4 Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

5 Alla zona è attribuito il GdS II.

## 53 Piano di quartiere comparto tra NS1- Pregassona e NS2-Sala

1 Il perimetro di studio del piano di quartiere comprende la zona indicata sul piano con colore viola con reticolo a quadretti, segnatamente i mappali 413-414-415-1242.

2 Per l'edificazione in questa zona è obbligatorio l'allestimento di un piano di quartiere conformemente alle disposizioni della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

3 Entro questo perimetro l'edificabilità è vincolata al piano di quartiere allestito secondo gli indirizzi urbanistici indicati di seguito.

4 La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
Sono ammesse attività lavorative di carattere artigianale-commerciale non molesto, compatibili con la residenza.
Il grado di sensibilità ai rumori secondo l'OIF è II.

5 Sono stabiliti i seguenti indirizzi urbanistici:
a. il piano di quartiere deve essere concepito come testata insediativa est dello sviluppo del Viale Cassone e deve tener conto della presenza del NS1-Pregassona (a nord) e del NS2-Sala (a sud)
b. il quartiere deve prevedere la formazione di uno spazio d'aggregazione ad uso pubblico (piazza con arredo specifico)

c. i posteggi privati, da prevedere in numero pari al fabbisogno secondo la superficie utile lorda delle diverse destinazioni, sono da prevedere sotterranei
d. i posteggi pubblici P7 sono da prevedere con una dimensione di 32 stalli in superficie.
e. l'accesso veicolare del quartiere è da prevedere sul lato ovest a contatto con Viale Cassone. Il progetto dovrà prevedere la formazione di percorsi pedonali a contatto con le strade sul lato est e sud dell'area di quartiere.

6 Il tracciato del riale Cassone non può essere modificato.
Per ragioni di sicurezza idraulica, l'edificazione deve mantenere almeno 5 metri di distanza dal riale Cassone. Al di sopra di quest'area non possono essere previste edificazioni principali o secondarie. Per quanto concerne i pericoli naturali, oltre a quanto previsto dall'art. 31 delle presenti norme, si segnala che:
- nei mappali esposti a pericolo medio l'edificazione è ammessa a condizione che le aperture a lato monte (lato est, provenienza flusso Cassone) devono essere previste ad un'altezza minima di 1 metro dal piano campagna. I muri perimetrali lato est devono essere adeguatamente rinforzati e realizzati in c.a. fino ad un'altezza di 50 cm dal piano di campagna;
- nei mappali esposti a pericolo basso o residuo sono da adottare accorgimenti tecnici idonei a ridurre la vulnerabilità dell'edificio, quale protezione ed innalzamento di eventuali pozzi luce e adeguato posizionamento delle aperture.
In generale nei limiti consentiti dalla distribuzione dell'area oggetto di variante, il PQ dovrà essere concepito ed approvato mirando a posizionare le costruzioni e le aree con servizi a minore vulnerabilità (come ad esempio i posteggi) sui mappali interessati da pericolo medio e gli edifici con presenza continua di persone sui mappali esposti a pericolo debole.

7 Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:
a. è ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti sui mapp. 413-414-415 secondo il principio della sostituzione edilizia
b. indice di sfruttamento 1.0
c. stralciato come da decisione del CdS ris. 1746 del 09.04.2014
d. distanza dall'area pubblica, da strade e percorsi pedonali secondo linee d'arretramento indicate nel piano delle zone e nel Piano del traffico. Dal riale Cassone 5 metri lineari.
e. altezza del fabbricato 11 m
f. contiguità ammessa
g. è richiesta la presentazione di un modellino in scala 1:500 da cui risultino chiaramente le intenzioni progettuali sia per ciò che concerne l'impianto dei fabbricati sia per ciò che concerne l'arredo (alberature e pavimentazioni).

8 a. Nel caso in cui si rendesse necessario un riordino fondiario per la realizzazione del PQ lo stesso deve avvenire secondo il principio della compensazione reale delle superfici in gioco.
b. Il riordino è promosso dai promotori secondo la procedura di Legge.

9 a. Il programma di realizzazione deve essere coordinato con il Comune.
b. La realizzazione del PQ deve essere suddivisa in tappe di realizzazione sia per gli interventi di carattere privato sia per quelli di carattere pubblico.
c. Gli investimenti per le singole tappe devono comprendere quelli a carico del Comune con la relativa chiave di finanziamento.

10 Sono stabiliti i seguenti requisiti minimi:
a. il quartiere deve avere chiari rapporti funzionali e spaziali con gli insiemi urbani circostanti, deve tener conto delle tipologie architettoniche esistenti e della presenza di edifici o manufatti storici;
b. il quartiere deve costituire un'unità territoriale specifica con una propria identità;
c. lo spazio costruito e quello libero devono formare un'unità chiaramente riconoscibile attraverso un disegno specifico;
d. gli spazi liberi non devono costituire semplici aree di risulta;
e. particolare attenzione deve essere data al disegno e all'arredo degli spazi d'uso collettivo, che devono contribuire a formare l'identità e l'immagine del quartiere;
f. i fronti degli edifici che si affacciano verso gli spazi collettivi quali strade o spazi comuni devono essere particolarmente curati nella loro espressione architettonica;
g. le percorrenze interne al quartiere devono essere disegnate ed arredate con cura, in particolare i percorsi pedonali, eventuali ciclopiste, i raccordi stradali, le aree per i parcheggi esterni. Le aree asfaltate vanno ridotte al minimo indispensabile.

## 54 Piano di quartiere Prati di Viarnetto (PQ-PV)

1 Il Piano di quartiere Prati di Viarnetto comprende la zona indicata sul Piano con colore viola con reticolo a quadretti, segnatamente i mappali 1244-455-1452-1609.
Per l'edificazione in questa zona è obbligatorio lallestimento di un Piano di quartiere conformemente alle disposizioni della Legge cantonale d^applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).
Il Piano di quartiere può essere strutturato in settori di progetto comprendenti al minimo il mapp. 1244, il mapp. 455 e i mapp. 1452-1609.

2 La destinazione ammessa è di tipo residenziale con possibilità di deroga per attività lavorative compatibili con la residenza e che non comportano un incremento del traffico veicolare indotto.

3 Il Piano di quartiere deve tenere conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:
a. il Piano di quartiere deve essere strutturato secondo le componenti settoriali del paesaggio, degli insediamenti e dei trasporti nonché del Piano delle opere di

urbanizzazione;

b. il concetto urbanistico dovrà tener conto della lettura morfologica del sito e dal pedonale centrale come elemento generatore del quartiere;

c. dovranno essere rispettate le linee di arretramento istituite attorno al pedonale centrale;

d. gli spazi liberi del quartiere devono essere, di regola, raggruppati in un unico sedime di forma e dimensione opportune.
Il sedime con gli spazi liberi deve essere disegnato in modo tale che lo stesso crei un'immagine qualificata del quartiere;
Il sedime deve essere correlato attraverso il pedonale centrale con gli insediamenti di progetto.
Le aree di svago possono essere previste all'interno del sedime in cui sono raggruppati gli spazi liberi;

e. la tipologia architettonica deve essere, di regola, prevista in modo unitario per tutto il comparto PQ. Sono per contro ammesse variabili d'impianto, materiali e colore degli intonaci;

f. il tracciato del pedonale di una larghezza di 10.0 m, costituisce un sedime con vincolo d'acquisizione a favore del Comune.
Il sedime è ceduto gratuitamente al Comune siccome le qualità edificatorie attribuite ad ogni mappale sono comprensive anche delle potenzialità relative ai sedimi destinati al pedonale.
Qualora il proprietario non dovesse aderire alla richiesta di cessione gratuita le quantità edificatorie assegnate saranno proporzionalmente ridotte in rapporto alla superficie edificabile del fondo occupata dal pedonale;

g. le opere di cinta sono di regola escluse.
Per casi particolari, dovuti a necessità imprescindibili di tutela della sicurezza per i fruitori del quartiere, potranno essere previste delle opere di cinta con tipologie e materiali unitari;

h. il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 61 NAPR.
I posteggi devono essere sotterranei, ad eccezione di quelli per i visitatori che possono essere raggruppati in superficie e devono servire tutto il comparto o singoli settori del PQ;
Eccezioni all'ubicazione sono ammesse se conformi agli obiettivi del modello urbanistico scelto.

i. si richiamano in particolare l'art. 34 relativo alla tutela delle componenti naturalistiche e degli elementi naturali protetti e l'art. 35 relativo alle zone di protezione del paesaggio.

4 Il Comune, conformemente alle disposizioni della LALPT, ha la facoltà di ordinare una ricomposizione particellare se ciò fosse necessario per l'attuazione del PQ.

5 Fino alla crescita in giudicato dei Piani di quartiere i fondi non possono essere modificati. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione normale per terreni ed edifici.

6 Lo studio ed i costi di progettazione del Piano di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.

7 L'attuazione del Piano deve essere previsto a tappe.

8 Valgono i seguenti parametri edilizi:
a. Quantità edificatorie massime (superficie utile lorda):
- mapp. 1244: 8'750 m²
- mapp. 455: 11'400 m²
- mapp. 1452: 3'000 m²
- mapp. 1609: 3'350 m²

b. Altezza massima del fabbricato:
- mapp. 1244: 16.5 m gronda, 18.0 m colmo
- mapp. 455: 16.5 m gronda, 18.0 m colmo
- mapp. 1452: 13.5 m gronda, 15.0 m colmo
- mapp. 1609: 13.5 m gronda, 15.0 m colmo

c. Le aree di svago e gioco dei bambini minime attribuite ad ogni singolo mappale sono le seguenti:
- mapp. 1244: 1'750 m²
- mapp. 455: 2'280 m²
- mapp. 1452: 600 m²
- mapp. 1609: 670 m²
Le aree di svago possono essere ubicate e raggruppate negli spazi liberi del quartiere.

d. Distanza minima da confine (verso l'esterno del Piano di quartiere)
- mapp. 1244-455: 5.5 m
- mapp. 1452-1609: 5.0 m
Verso i confini dei fondi all'interno del Piano di quartiere sono ammesse distanze inferiori.

e. Distanza minima tra fabbricati (verso l'esterno del Piano di quartiere):
- mapp. 1244-455: 11.0 m
- mapp. 1452-1609: 10.0 m
Verso i confini dei fondi all'interno del Piano di quartiere sono ammesse distanze inferiori.

9 È ammessa la contiguità.

10 Sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 per le costruzioni su grandi superfici.

11 Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

## 54ter  Parco urbano pubblico Viarno

1. Il piano di quartiere "Parco urbano pubblico Viarno" comprende la zona indicata sul piano
con reticolo a quadretti, segnatamente i mappali 1381parz.-1382-524parz.-535parz.
Per l'edificazione in questa zona è obbligatorio l'allestimento di un piano di quartiere conformemente alle disposizioni della legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

2. Il piano di quartiere può essere strutturato in settori di progetto comprendenti come dotazione minima:
- le aree del parco urbano intese come "aree verdi di medie e grandi dimensioni preservate dall'urbanizzazione, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto ed opportunamente attrezzate, che hanno lo scopo di garantire e promuovere lo svolgimento di attività ricreative, sociali, culturali, didattiche, di riposo e di osservazione della natura";
- le aree riservate per gli insediamenti all'interno del parco;
- le strutture al servizio del parco, da realizzare come opere interrate (magazzini e depositi per la manutenzione e posteggio pubblico).

3. Gli insediamenti all'interno del Parco urbano devono essere destinati ad attività di interesse pubblico compatibili con l'uso del Parco. In particolare saranno ammesse destinazioni di carattere ludico, ricreativo, culturale, didattico, aggregativo e simili.

4. Il piano di quartiere deve essere elaborato tenendo conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:
a) Il concetto urbanistico dovrà tener conto della lettura morfologica del sito e i nuovi insediamenti dovranno essere caratterizzati da una tipologia architettonica unitaria (forme, materiali, colori), che permetta un'integrazione ottimale con i contenuti naturalistici e paesaggistici del parco e con l'edificio esistente nelle sue parti fondamentali (Villa Viarnetto), che va salvaguardato come valore di
memoria storica;

b) dal profilo edificatorio valgono, con riferimento al Piano
delle categorie d'intervento esposto al cpv. 7, le seguenti disposizioni particolari:

EDIFICI ESISTENTI
- Edificio A
Il volume originario dell'edificio esistente (Villa Viarnetto) deve essere mantenuto e deve essere oggetto di un riattamento conservativo, senza ampliamento, con interventi mirati alla riqualifica e alla valorizzazione della struttura originaria dell'edificio.
- Edificio B
Questo volume deve essere completamente demolito, al più tardi al momento del riattamento dell'edificio A.

NUOVE EDIFICAZIONI
- Area di nuova edificazione C
All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio al servizio della villa, da realizzare con struttura leggera e tetto piano. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- SUL massima: 200 m2
- SE massima: 200 m2
- altezza massima: 4.00 m
- distanza minima da Villa Viarnetto: 4.00 m

- Area di nuova edificazione D
All'interno di quest'area è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio con sviluppo su due livelli, di cui un piano completamente sotterraneo rispetto alla quota stradale (via Guioni) e un piano a livello stradale.
La superficie di copertura dell'edificio deve essere integrata nelle aree di svago del parco, mentre gli spazi liberi tra il nuovo edificio e via Guioni devono essere sistemati a piazza.
Valgono i seguenti parametri edilizi:
- SUL massima: 1'500 m2
- SE massima: 2'000 m2
- altezza massima: 7.50 m
- distanza minima dalle strade: secondo art. 10 cpv. 9 NAPR
- è ammessa una deroga alla distanza minima dalle strade verso la rotatoria terminale di via Guioni (strada comunale con ciclopista affiancata);

c) gli spazi liberi di pertinenza degli insediamenti dovranno far parte di un disegno unitario degli spazi liberi ed essere integrati e collegati alle aree del Parco urbano (aree di sosta, aree di gioco, aree verdi, ecc.);
d) il sistema viario all'interno del parco deve essere limitato all'accesso dei veicoli di servizio necessari per la manutenzione del parco e all'accesso al posteggio pubblico, evitando nuove immissioni di rumore del parco;

e) il sistema pedonale deve garantire un ottimale collegamento a tutte le aree all'interno del Parco urbano (aree di sosta, aree di gioco, aree verdi, ecc.), nonché verso l'esterno (fermate trasposti pubblici; continuità dei percorsi pedonali; ecc.);

f) il posteggio pubblico al servizio del parco deve essere ubicato al piano sotterraneo dell'edificio nell'area di nuova edificazione D e deve essere dimensionato in base al fabbisogno degli insediamenti secondo il Regolamento cantonale posteggi pubblici (Rcpp), a cui vanno aggiunti ulteriori 21 stalli al servizio della zona residenziale limitrofa e della scuola materna "Piccolo Mondo";
g) in generale si richiamano le Linee guida sui Piani di quartiere elaborate dall'Ufficio della natura e del paesaggio.

5. Fino alla crescita in giudicato del piano di quartiere i fondi non possono essere modificati e sono ammessi unicamente interventi di sistemazione e arredo del parco.

6. L'attuazione del piano di quartiere può essere prevista a tappe.

7. Gli interventi edificatori sono definiti dal seguente Piano delle categorie d'intervento.

8. Alla zona è attribuito il GdS II.

*Vedi allegati*
*54ter*

# SEZIONE C

## 55 Strade

(Cpv. 1 e 2 variante di Piano regolatore in corso).
1 Le strade previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:
- strade di collegamento principale;
- strade di raccolta principali;
- strade di raccolta secondarie;
- strade di servizio principali;
- strade di servizio secondarie;
- strade di servizio secondarie a fruizione pedonale privilegiata.

2 Il tracciato (planimetria) delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti definitivi.
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 definitivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR. La larghezza minima del campo stradale prevista delle sezioni-tipo è in ogni caso vincolante sino a quando un progetto definitivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.

3 Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni dell'art. 10 cpv. 9.
Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.
Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.
Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni dalla legislazione sui contributi di miglioria.

4 Sul Piano sono indicati gli interventi di moderazione del traffico (esistenti o di progetto) che permettono la riduzione della velocità di transito dei mezzi motorizzati. L'ubicazione di questi interventi ha carattere indicativo, l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti definitivi.

## 56 Ciclopiste

1 Sulle ciclopiste, indicate con colore azzurro, è ammesso unicamente il transito di biciclette e pedoni.

2 Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3.0 m dal limite esterno della ciclopista.

Per ciò che concerne le eventuali deroghe vale quanto esposto all'art. 55.
Sono riservate le disposizioni relative alle linee di arretramento o di allineamento.

3 Il sedime ex-tram annesso alla ciclopista non è incluso in zona edificabile. All'interno di questo sedime è ammessa unicamente la realizzazione di strutture di arredo (panchine, pannelli segnaletici, illuminazione, ecc.).

## 57 Percorsi pedonali

1 I percorsi pedonali pubblici previsti dal Piano regolatore sono di quattro tipi:
a. i marciapiedi accostati alle strade (viola);
b. i percorsi pedonali indipendenti interni alle zone (verde);
c. i diritti di passo pedonale pubblico all'interno delle zone (tratteggio viola);
d. i sentieri esterni alle zone (tratteggio nero).

2 Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3 m dal limite esterno del campo del percorso pedonale interno alle zone o dei sentieri.
Per ciò che concerne le eventuali deroghe, vale quanto esposto all'art.55.
Sono riservate le disposizioni relative alle linee di arretramento o di allineamento.

3 Sulle percorrenze pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali.

## 58 Posteggi pubblici

Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle indicate sul Piano con colore giallo e la lettera P e segnatamente:

P1: Lungo la nuova strada E17, nuovo, decisione sospesa (30P)
P2: Ufficio Tecnico Comunale, esistente, 4 posti-auto
P4: Via Probello, esistente, 7 posti-auto
P5: Via al Fiume, esistente, 26 posti-auto
P6: Quartiere Bozzoreda, esistente da ampliare, 32 posti auto / decisione sospesa (ampliamento 40P)
P7: Nuclei di Pregassona e Sala, esistente, 32 posti-auto
P8: Chiesa di Pazzalino e Cimitero, esistente, 46 posti-auto
P9: Scuola media, esistente, 34 posti-auto
P10: Via Vedreggio, esistente, 11 posti-auto
P11: Via Ronchetto - Nucleo di Orlino, esistente, 8 posti-auto
P12: Via Ronchetto, esistente, 8 posti-auto
P13: Via Ramello, esistente, 11 posti-auto
P14: Scuola Materna Terzerina, esistente, 8 posti-auto

P15: Via delle Scuole, esistente, 7 posti-auto
P16: Via Industria, nuovo, decisione sospesa (5P)
P17: Via Boschina, esistente, 31 posti-auto
P18: Via Cantonale - Via al Ronco, esistente, 6 posti-auto
P19: Via Cantonale - Via Probello, esistente, 20 posti-auto
P20: Via Cantonale - Nucleo di Ligaino, nuovo, 10 posti-auto

## 59 Accessi

Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.
Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

a. Autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede.
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.

b. Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.

c. Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5.0 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.

d. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità secondo quanto previsto nell'art. 8 cpv. 3.

e. Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso, è riservata l'applicazione della Legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

## 60 Costruzione di strade private

1 La costruzione di strade private di accesso ad uno o più fondi è soggetta a permesso di costruzione.

2 La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e da Piani dettagliati, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni, i raccordi con le strade pubbliche e il sistema di approvvigionamento idrico e di evacuazione delle acque.

3 Valgono le disposizioni in merito alle distanze stabilite nell'art. 10 cpv. 9; il Municipio stabilisce le linee di arretramento e di allineamento.

4 Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di 3.5 m. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, il Municipio può imporre aumenti di larghezza, marciapiede, piazza di scambio e piazza di giro.

5 A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di 6.0 m a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione minima viabile di 5.2 m, una pendenza massima del 10% e i raggi di curvatura dei raccordi orizzontali di almeno 3.0 m.

6 La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli scopi del PR o se interferisce negativamente con la rete varia, con le attrezzature pubbliche o con la suddivisione delle zone insediative prevista dal PR.

7 La manutenzione delle strade private incombe ai proprietari; essi sono in particolare responsabili delle conseguenze che la strada può avere nei confronti dei terzi, quanto a sicurezza, pulizia e salubrità, e specialmente nei raccordi con le strade pubbliche per quanto attiene in particolare agibilità, visuale, manutenzione del manto stradale, scolo delle acque ed illuminazione. In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari, a spese del proprietario.

## 61 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta

1 Per costruzioni, ricostruzioni e riattazioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS, nelle seguenti quantità minime:
a. 1 posto auto per appartamento; per appartamenti superiori a 100 m², 1 posto auto ogni 100 m² di superficie utile lorda o frazione;
b. per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

2 Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile.

3 Per particolari esigenze di salvaguardia estetica ed ambientale - in particolare nei nuclei - può essere fatto divieto di formazione di posteggi o autorimesse.

4 Nei casi in cui ai punti 2 e 3 il Municipio impone un contributo nella misura del 25% della

spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno).

# SEZIONE D

## 62 Definizione

Il Piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP/CP) comprende:

a. attrezzature d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (AP-verde pieno);

b. edifici d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP-viola pieno);

c. attrezzature d'interesse pubblico
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP-tratteggio verde);

d. edifici d'interesse pubblico
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP-tratteggio viola).

## 63 Attrezzature d'interesse pubblico AP (Comune)

1 Le attrezzature d'interesse pubblico (AP-Comune) sono:

AP1 Giardino pubblico, esistente, mapp. 755
AP3 Attrezzature per lo svago e il tempo libero, esistente, mapp. 266p
AP4 Parco-giochi per bambini (Orlino), nuovo, mapp. 43p
AP5 Area di protezione Chiesetta di S. Pietro, esistente, mapp. 148
AP7 Giardino pubblico e posteggio pubblico, esistente (da adattare), mapp. 160
AP9 Orti comunali, esistente, mapp. 820
AP10 Giardinetto pubblico, esistente, mapp. 1086p
AP11 Piazzetta (Via del Sole), esistente, mapp. 1043p - 465p
AP13 Campetto di calcio, nuovo, mapp. 902p
AP14 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Boschina), esistente, mapp. 473
AP15 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Probello), esistente, mapp. 1085p
AP16 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Terzerina), esistente, mapp. 1169p
AP17 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Industria), nuovo, mapp. 1501p
AP18 Satellite raccolta separata rifiuti (Ventuno), nuovo, mapp. 70p
AP20 Giardino pubblico, esistente, mapp. 550
AP21 Serbatoio acqua potabile, nuovo, mapp. 689p - 690 - 691p
AP22 Parco urbano pubblico Viarno, nuovo, mapp. 1381 - 1382 - 524 p - 535 p

2 Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori: Allegato

*Vedi allegati*
*Allegato Art. 63*

## 64 Costruzioni di interesse pubblico CP (Comune)

1 Le costruzioni d'interesse pubblico (CP-Comune) sono:

CP1 Sede del Municipio (possibile trasformazione parziale in scuola materna), esistente, mapp. 902p
CP3 Edificio amministrativo (sede UTC), esistente, mapp. 405
CP4 Casa per anziani, nuovo mapp. 328 - 329 - 1174p
CP5 Scuola elementare Sala, esistente, mapp. 902p
CP6 Scuola elementare Bozzoreda, esistente, mapp. 449 - 450 - 871 - 1110
CP7 Scuola materna Piccolo Mondo, esistente, mapp. 537
CP8 Scuola materna Terzerina, esistente, mapp. 926
CP9 Scuola materna Bozzoreda, nuovo, mapp. 440p - 226p
CP10 Area di svago e per il tempo libero e attività di carattere ricreativo e culturale, nuovo, mapp. 418 - 419 - 1634
CP11 Destinazione da definire (attuale sede magazzino comunale), esistente, mapp. 273 - 272

2 Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori: Allegato

3 A tutte le costruzioni d'interesse pubblico (CP-Comune) è assegnato il grado II di sensibilità al rumore ad eccezione delle seguenti zone alle quali è assegnato il grado III:
- CP 11 Destinazione dal definire (attuale sede magazzino comunale)

*Vedi allegati*
*Allegato Art. 64*

## 66 Costruzioni d'interesse pubblico CP (altri Enti o privati)

1 Le costruzioni d'interesse pubblico (CP - altri Enti o privati) sono:

CP13 Cimitero ed ev. ampliamento (Consorzio), esistente, mapp. 583 - 582
CP14 Chiesa parrocchiale di Pazzalino, esistente, mapp. 584 - 585 - 594
CP15 Chiesetta di S. Pietro, esistente, mapp. 150
CP16 Chiesetta di Fatima, esistente, mapp. 168 - 1023p - 235p

CP17 Chiesa di S. Giovanni Battista e M. Kolbe, esistente, mapp. 1423p
CP18 Scuola Media Cantonale, esistente, mapp. 1196
CP21 Sala multiuso parrocchiale, esistente, mapp. 580

2 Sono stabiliti i seguenti parametri pianificatori: Allegato

3 A tutte le costruzioni d'interesse pubblico (CP-altri Enti o privati) è assegnato il grado II di sensibilità al rumore ad eccezione della zona CP 20 "Centro Trasporti Pubblici Luganesi (TPL)" alla quale è assegnato il grado III.

*Vedi allegati*
*Allegato Art. 66*

# SEZIONE E

## 67 Definizione

I Piani dei servizi pubblici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.
I Piani hanno carattere indicativo.

# CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

## 68 Domanda di costruzione e progetti

1 Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato i disposti della legislazione edilizia.

2 Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

## 69 Spese

Sono a carico del proprietario dell'opera le spese per i seguenti interventi:
- tracciamenti;
- definizione di quote altimetriche;
- tasse di iscrizione a Registro fondiario;
- onorario del medico delegato per l'accertamento dell'abitabilità.

## 70 Deroghe

1 Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.

2 La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
- esistenza di una situazione eccezionale;
- rispetto delle finalità e dello spirito del Piano regolatore;
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato.

3 La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.

# PIANO DEGLI INTERVENTI NEI NUCLEI, SEZIONE DI PREGASSONA

## CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### 1 Base legale

Il Piano degli interventi ammessi nei nuclei di Pregassona si basa sull'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 12 agosto 1980 con risoluzione n. 2609.

### 2 Legislazione applicabile

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti prescrizioni sono applicabili:
- le Leggi e prescrizioni federali e cantonali che riguardano direttamente o indirettamente la materia;
- le prescrizioni comunali stabilite dalle Norme di attuazione e dal Regolamento edilizio del PR in vigore.

### 3 Scopo

Il Piano si prefigge i seguenti obiettivi:
- salvaguardare l'impianto urbanistico degli agglomerati di Orlino, Corte, Ligaino, Sala, Pregassona e dei loro immediati dintorni;
- proteggere i caratteri morfologici e tipologici del tessuto antico e delle costruzioni di interesse architettonico e ambientale;
- disciplinare gli interventi edilizi di risanamento e di trasformazione della struttura edilizia;
- consentire nuove edificazioni su alcune perticelle ai margini del tessuto antico.

### 4 Comprensorio

Il Piano degli interventi nei nuclei è applicabile nella zona di nucleo indicata sui Piani di dettaglio in scala 1:500, comprendente gli agglomerati antichi di:
- Orlino;
- Corte;
- Ligaino;
- Pregassona;
- Sala.

## 5 Componenti

Il Piano si compone dei seguenti allegati:

- Piani degli interventi ammessi nei nuclei, in scala 1:500:
  Piano n. 1: nuclei di Pregassona e Sala;
  Piano n. 2: nuclei di Orlino, Corte, Ligaino;
- Piani delle varianti di azzonamento al Piano delle zone edificabili in vigore, in scala 1:500:
  Piano n. 3: nuclei di Pregassona e Sala;
  Piano n. 4: nuclei di Orlino, Corte, Ligaino;
- Norme di attuazione;
- Rapporto di pianificazione.

## 6 Definizioni

1. Per le definizioni della superficie utile lorda, delle distanze, delle altezze e del modo di misurarle, e di altro ancora fanno stato la Legge edilizia cantonale (13 marzo 1991), il Regolamento di applicazione (9 dicembre 1992), le Norme di attuazione del PR ed il Regolamento edilizio comunale.
2. Interventi edilizi
a. riattamento, s'intende il risanamento di un edificio, senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
b. trasformazione, s'intende il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
c. ricostruzione, s'intene il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
Per limitati ampliamenti derivanti da casi di rigore o da giustificate esigenze tecniche il Municipio ha facoltà di deroga.
3. Linea di arretramento
La linea di arretramento costituische il limite fino al quale è possibile costruire; essa vale sia per la nuove costruzioni che per le ricostruzioni.
4. Linea di costruzione
La linea di costruzione costituisce l'allineamento sul quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata di un edificio.
Possono essere concesse sporgenze dalla linea di costruzione (per balconi o gronde) o rientranze dalla stessa.

# CAPITOLO II - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

## 7 Criteri d'intervento

L'attività edilizia all'interno delle zone di nucleo stabilite dal presente Piano è impostata sui seguenti criteri d'intervento:
a. manutenzione;
b. risanamento conservativo;
c. sopraelevazione e risanamento ambientale;
d. nuova edificazione.

## 8 Manutenzione

Per evitare il degradamento ambientale degli edifici e dei fondi inseriti nel Piano è obbligatoria la manutenzione regolare di:
a. Edifici in particolare degli elementi esterni quali i tetti, le grondaie e i pluviali, i muri e l'intonaco delle facciate.
b. Spazi e manufatti esterni in particolare manufatti antichi quali cortili, muri di recinzione e di sostegno, scale e gradinate, cancelli, ecc. e spazi verdi quali orti e giardini. In caso di nuove piantagioni si terrà conto dei caratteri locali, evitando l'introduzione di specie estranee.
Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili.
In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a carico del proprietario.

## 9 Risanamento conservativo

1. Per le particelle inserite in zona del nucleo tradizionale, non soggette a prescrizioni particolari, gli interventi sono impostati sul principio del risanamento conservativo. Il risanamento conservativo implica:
a. la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici principali degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni;
b. la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, nonché di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti.
2. Interventi ammessi, anche cumulativamente:
- il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione di un edificio (v. art. 6);
- la demolizione senza obbligo di ricostruzione, di corpi accessori o di parti di fabbricato in palese stato di rovina alla condizione che l'intervento non porti allo scadimento ambientale dell'edificio e dei suoi immediati dintorni.
3. Modalità d'intervento:
- Muri: i muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.
- Solette: le quote delle solette esistenti dovranno, di regola, essere mantenute. In ogni modo devono essere salvaguardate le quote delle aperture esistenti sulle facciate.

- Tetti: la geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute. Le coperture in buono stato, eseguite in coppi antichi sono da mantenere. In caso di pronunciato deterioramento e per il rifacimento dei tetti attualmente coperti con altri materiali possono essere utilizzate le tegole rosse piane o coppi, posati alla piemontese. È vietata la formazione di squarci nelle falde e di terrazze, nonché la posa di lucernari.
- Gronda: la sporgenza della gronda deve essere sostanzialmente mantenuta. I travetti di gronda sono da lasciare in vista. È vietato il rivestimento dei sottogronda con perline o altro materiale. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate devono essere salvaguardate.
- Aperture: è vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici delle facciate antiche. Singole aperture, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate, non possono essere modificate. Nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che possono essere munite di serramenti alla condizione che siano arretrati rispetto al muro di facciata, in ogni caso sono da posare almeno sul filo interno dei muri. Anche per la chiusura con vetrate di loggiati e di verande è richiesto l'arretramento del serramento. Per le vetrate di dimensioni superiori all'apertura delle finestre tradizionali è esclusa la posa di gelosie o imposte.
- Persiane e porte: in caso di rifacimento o di posa di persiane sono richieste:- ante a ventola di tipo tradizionale per le case di carattere civile; -ante piene a tavole verticali per le case di carattere rustico. In ogni caso sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno. Nuovi portoni e porte devono adattarsi, come materiale e fattura, ai modelli tradizionali.
- Balconi: è esclusa la formazione di nuovi balconi o di ballatoi. Quelli esistenti possono essere rinnovati con l'uso di materiali e tecniche che si ambientano con quelli tradizionali.
- Facciate: in caso di risanamento parziale e di aggiunte è richiesta un'esecuzione con materiali e procedimenti che adeguano alle preesistenze. Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati, ne ridipinti. Per l'imbiancatura delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, con colori derivati da tonalità terrose.
- Elementi estranei alla tipologia dell'edificio in caso di rifacimento delle facciate o di modifica delle aperture esterne è richiesta l'eliminazione degli elementi aggiunti che non si ambientano con l'espressione architettonica della costruzione, oppure la loro sostituzione con nuovi manufatti che si inseriscono nel disegno della facciata.

## 10 Edifici con prescrizioni particolari

1. Edifici ampliabili
Sui Piani di dettaglio sono indicate con un triangolo, un quadrato o un cerchio giallo le costruzioni per le quali il PR ammette la sopraelevazione, secondo i seguenti criteri d'intervento:

a. Triangolo giallo: innalzamento ammesso fino alla quota dell'edificio contiguo

Nucleo di Pregassona:
mapp. 384, sub. A fino a quota no. 383;

Nucleo di Ligaino:
mapp. 121, sub. A fino quota no. 137A;
mapp. 135 fino quota no. 134;
mapp. 146 fino quota no. 145A
mapp. 147, sub. A fino quota no. 145A.

Nucleo di Corte:
mapp. 106, sub A fino quota no. 107A.

b. Quadrato giallo: innalzamento ammesso per l'utilizzazione residenziale del piano sottotetto

Nucleo di Ligaino:
mapp. 145 (aumento massimo di altezza: fino quota edificio al mapp. no. 139A).

c. Cerchio giallo: innalzamento ammesso per l'utilizzazione di 2 piani abitabili (piano terreno e primo piano), con possibilità di modifica della quota dell'esistente solettaL'altezza massima dell'edificio non potrà superare i m 7.00.

Nucleo di Ligaino:
mapp. 138.

Nucleo di Orlino:
mapp. 1633.
In ogni caso la parte aggiunta deve armonizzare con le preesistenze per quanto concerne la formazione di nuove aperture, l'intonacatura, il rifacimento del tetto, ecc.

2. Edifici soggetti a risanamento ambientale:
Il PR ammette la ricomposizione delle facciate e la ristrutturazione globale dell' edificio ubicato sul fondi mappale nn. 410, sub I  in funzione di un suo più qualificato inserimento ambientale nel contesto del nucleo. Per il subalterno I sulla particella no. 410 è concessa la sopraelevazione con aggiunta di un piano abitabile alla condizione che il progetto di ristrutturazione globale risulti anche qualificato per l'espressione architettonica e l'inserimento ambientale della costruzione nel contesto del nucleo.
Il Municipio giudica in merito, insieme alle competenti autorità cantonali.

## 11 Nuove edificazioni

1. All'interno dei comparti A (mapp. no. 147, Ligaino), B (mapp. no. 139, Ligaino) e C (mapp. no. 600, Sala) sono ammesse nuove costruzioni residenziali alle seguenti condizioni:
a. la progettazione dell'edificio deve tener conto del particolare contesto ambientale nel quale viene inserito; essa deve tendere ad un risultato qualificato nell'espressione architettonica e formale;
b. l'edificazione deve realizzarsi all'interno del comparto, delimitato da linee di arretramento e di costruzione (v. art. 6).
2. Comparto A, nucleo di Ligaino
prescrizioni per l'edificazione:
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. altezza massima del colmo: come subalterno A;
3. Comparto B, nucleo di Ligaino
prescrizioni per l'edificazione:
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. altezza massima del colmo: come subalterno A;
c. superficie utile lorda massima della costruzione aggiunta: 150 m².
4. Comparto C, nucleo di Sala
a. altezza massima dell'edificio: come subalterno A;
b. superficie utile lorda massima (nuova edificazione): m² 500;
c. pendenza dal tetto: come edificio contiguo.
5. Le aree esterne ai comparti B e C sono da considerare come spazi liberi (v. art. 14 delle presenti norme di attuazione).

## 13 Distanze

Per gli interventi non regolamentati da linee di arretramento o di costruzione sono da rispettare le seguenti distanze minime:
- verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contigiutà o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: a m 4.00.

## 14 Spazi liberi

Negli spazi inedificati all'interno e sulla corona del nucleo (con l'esclusione dei comparti edificabili segnalati) non sono ammesse nuove costruzioni salvo piccoli accessori necessari per la manutenzione di giardini e fondi. Sull'area di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di piccole infrastrutture legate all'arredo del verde pubblico. Le costruzioni devono integrarsi decorosamente nel contesto ambiantale del nucleo. Eventuali

nuove piantagioni sono ammesse solo con l'utilizzazione di specie indigene.

## 15 Spazi liberi di valore ambientale

Il Piano segnala alcuni spazi liberi di valore ambientale, sia di correlazione al tessuto edificato che all'interno dello stesso.
Per queste aree si propugna il mantenimento delle attuali utilizzazioni (giardino, prato, orto, verde pubblico); gli interventi ammessi sono definiti all'art. 14.

## 16 Oggetti di valore ambientale

Gli oggetti di valore ambientale segnalati dal Piano (portali in pietra, affreschi, ambientale muri in sasso, ecc.) devono essere salvaguardati.
Il Municipio può prescrivere le misure atte a garantire la loro adeguata manutenzione.

## 17 Porticati

I porticati indicati sul Piano devono essere mantenuti.
Il Municipio può prescrivere le misure atte alla loro idonea conservazione e, se del caso, ordinare le opere di risanamento indispensabili.
In caso di urgenza o di inadempienza vi provvede direttamente a spese del proprietario.

## 18 Oggetti culturali

1. Sul Piano sono indicati con un quadratino rosso gli oggetti culturali protetti dal Cantone, iscritti nell'elenco dei monumenti storici ed artistici. Essi sono:
- affresco sulla facciata della casa Tunesi a Corte (oggetto no. 1);
- affresco sulla facciata della casa Calanchini a Ligaino (oggetto no. 2);
- è inoltre annotata con un cerchio rosso la cappella di S. Giuseppe a Pregassona, protetta dal Comune (oggetto no. 3).

2. Per gli oggetti iscritti corre l'obbligo, per il proprietario, di provvedere alla loro conservazione. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare la loro integrità, ostacolarne la vista o compromettere l'ambiente circostante.
3. Per gli oggetti iscritti qualsiasi intervento è subordinato al preavviso della Commissione cantonale dei monumenti storici ed artistici. Per quello protetto dal Comune il Municipio può prescrivere le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

## 19 Costruzioni pregevoli

1. Il Piano segnala 5 edifici di particolare pregio architettonico ed ambientale, essi sono:
- la casa ottocentesca al mapp. no. 397 di Pregassona;

- l'edificio all'entrata settentrionale del nucleo di Pregassona (mapp. 405);
- la casa seicentesca al mapp. no. 1127 di Sala;
- l'edificio a corte (mapp. no. 131) nel nucleo di Ligaino;
- la casa natale con loggia centrale dell'artista G.B. Pedrozzi (mapp. no. 227) nel nucleo di Ligaino.

2. Per quesi edifici gli interventi devono favorire la manutenzione e l'accurato restauro dei loro valori architettonici. Nella casa Pedrozzi sono da salvaguardare le pitture murali della loggia e le decorazioni in stucco all'esterno e all'interno dell'edificio.

## 20 Contributi e interventi

1. Per il restauro particolarmente qualificato e per il mantenimento degli oggetti comunali di valore ambientale segnalati dal Piano, come pure dei porticati e delle facciate delle costruzioni pregevoli, il Municipio può concedere un contributo alle maggiori spese sostenute dal privato. L'ammontare dell'aiuto finanziario sarà determinato caso per caso, in base all'importanza e allo stato di conservazione dell'opera.
2. Il Comune provvederà alla pavimentazione in pietra naturale delle tratte indicate sui Piani di dettaglio.
Nell'ambito degli interventi di pavimentazione previsti per il nucleo di Corte verrà esaminata la possibilità di modificare gli accessi agli edifici nn. 116A e 117C con il mantenimento o la realizzazione di un'unica scala.

## 21 Posteggi

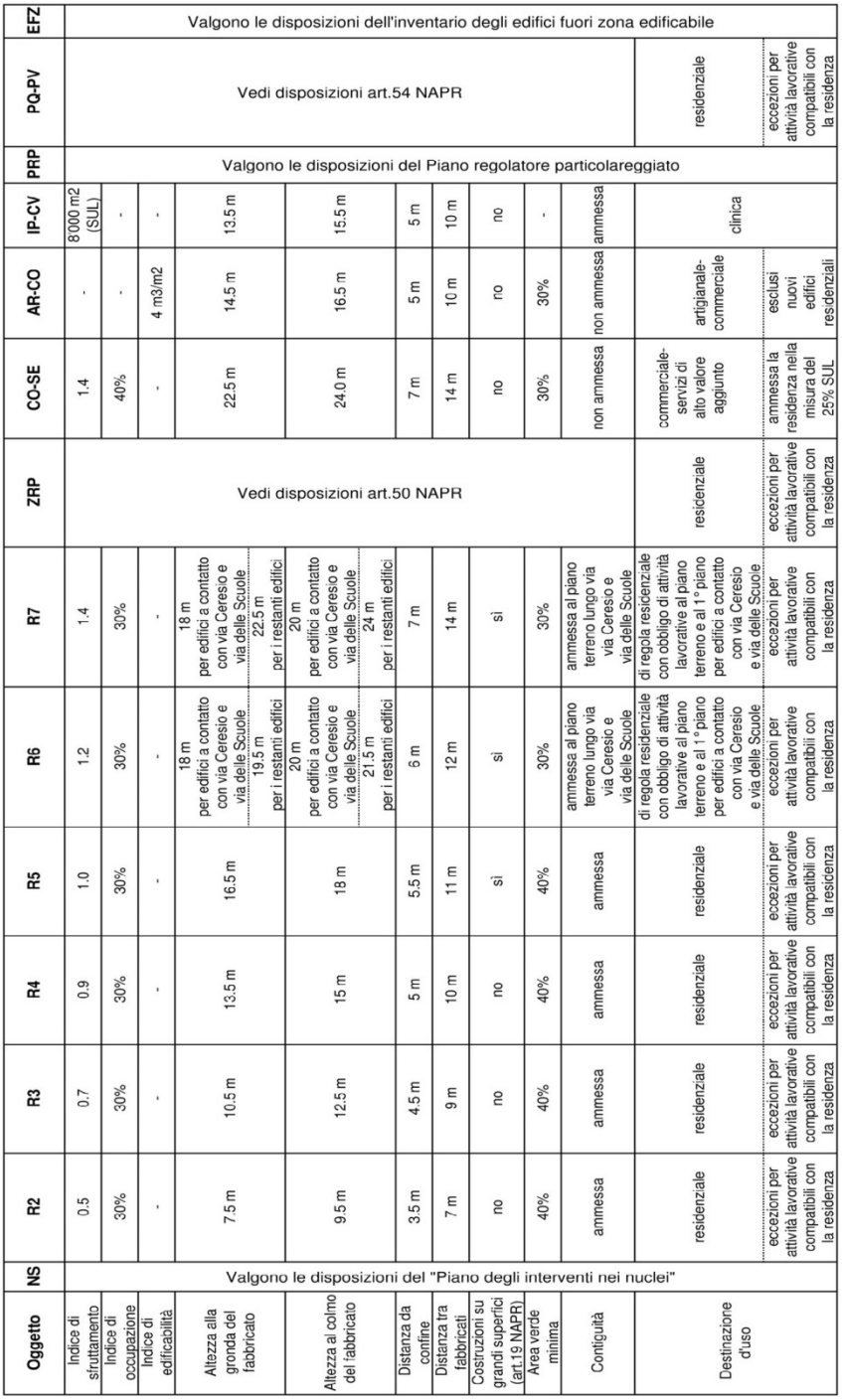
La formazione di posteggi e di autorimesse private è sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione propugnati per i nuclei. Dove si manifesti il contrasto il Municipio eserciterà il divieto di realizzazione e imporrà il contributo sostitutivo previsto dalle norme di attuazione del PR.
È in ogni caso vietata la formazione di nuovi corpi accessori per uso autorimessa e la posa di garages prefabbricati.

## 22 Entrata in vigore

1. Il Piano degli interventi nei nuclei di Pregassona entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.
2. Le presenti norme sostituiscono quelle dell'art. 15 delle norme di attuazione del PR (zona Nt).
Il Piano delle zone del PR viene modificato con l'inserimento dei perimetri di nucleo definiti dal presente Piano degli interventi nei nuclei, e delle linee di arretramento indicate sui rispettivi Piani di dettaglio.

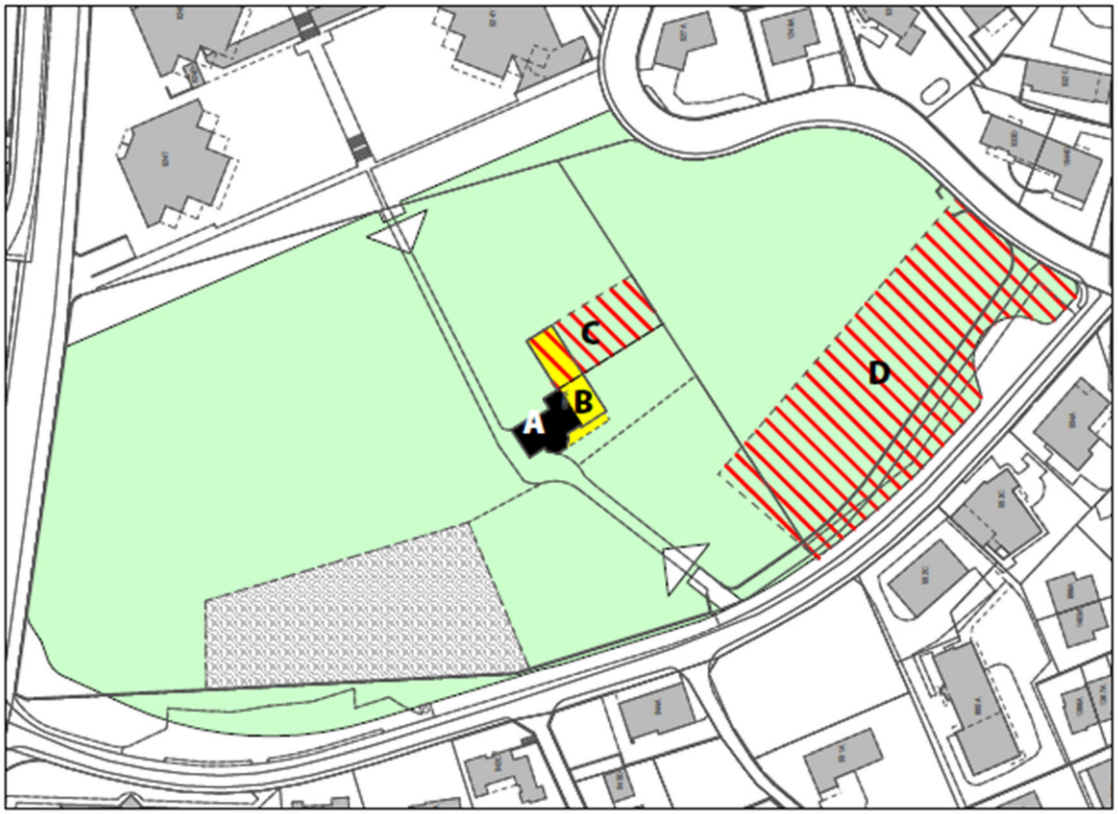
# Allegati

# Allegato Art. 41



| Oggetto | NS | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | ZRP | CO-SE | AR-CO | IP-CV | PRP | PQ-PV | EFZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Indice di sfruttamento | Valgono le disposizioni del "Piano degli interventi nei nuclei" | 0.5 | 0.7 | 0.9 | 1.0 | 1.2 | 1.4 | Vedi disposizioni art.50 NAPR | 1.4 | - | 8000 m2 (SUL) | Valgono le disposizioni del Piano regolatore particolareggiato | Vedi disposizioni art.54 NAPR | Valgono le disposizioni dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile |
| Indice di occupazione | | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | | 40% | - | - | | | |
| Indice di edificabilità | | - | - | - | - | - | - | | - | 4 m3/m2 | - | | | |
| Altezza alla gronda del fabbricato | | 7.5 m | 10.5 m | 13.5 m | 16.5 m | 18 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole<br>19.5 m per i restanti edifici | 18 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole<br>22.5 m per i restanti edifici | | 22.5 m | 14.5 m | 13.5 m | | | |
| Altezza al colmo del fabbricato | | 9.5 m | 12.5 m | 15 m | 18 m | 20 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole<br>21.5 m per i restanti edifici | 20 m per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole<br>24 m per i restanti edifici | | 24.0 m | 16.5 m | 15.5 m | | | |
| Distanza da confine | | 3.5 m | 4.5 m | 5 m | 5.5 m | 6 m | 7 m | | 7 m | 5 m | 5 m | | | |
| Distanza tra fabbricati | | 7 m | 9 m | 10 m | 11 m | 12 m | 14 m | | 14 m | 10 m | 10 m | | | |
| Costruzioni su grandi superfici (art.19 NAPR) | | no | no | no | si | si | si | | no | no | no | | | |
| Area verde minima | | 40% | 40% | 40% | 40% | 30% | 30% | | 30% | 30% | - | | | |
| Contiguità | | ammessa | ammessa | ammessa | ammessa | ammessa al piano terreno lungo via via Ceresio e via delle Scuole | ammessa al piano terreno lungo via via Ceresio e via delle Scuole | | non ammessa | non ammessa | ammessa | | | |
| Destinazione d'uso | | residenziale | residenziale | residenziale | residenziale | di regola residenziale con obbligo di attività lavorative al piano terreno e al 1° piano per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole | di regola residenziale con obbligo di attività lavorative al piano terreno e al 1° piano per edifici a contatto con via Ceresio e via delle Scuole | residenziale | commerciale-servizi di alto valore aggiunto | artigianale-commerciale | clinica | | residenziale | |
| | | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | ammessa la residenza nella misura del 25% SUL | esclusi nuovi edifici residenziali | | | eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza | |

## 54ter




**EDIFICI ESISTENTI**

*scala 1:2'000*

**A** *Riattamento conservativo (Villa Viarnetto)*

**B** *Demolizione (ala sud Villa Viarnetto)*

**NUOVE EDIFICAZIONI**

**C** *Area di nuova edificazione C*

**D** *Area di nuova edificazione D*

*Parco urbano pubblico Viarno*

# Allegato Art. 63

| Destinazione d'uso | | Altezza massima edificio | | Distanza da confine |
|---|---|---|---|---|
| | | alla gronda (m) | al colmo (m) | (m) |
| AP6 | Ecocentro | 14.50 | 16.50 | 5.00 |
| AP7 | Serbatoio e stazione di pompaggio acqua potabile | è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente:<br>- in verticale fino ad un massimo di 4 m<br>- in orizzontale fino ad una profondità massima di 6.0 m entro il mapp. 159 | | 2.50<br>(verso mapp.159) |
| | In caso di edificazione sul mapp. 159 il fabbricato potrà essere ubicato ad una distanza di 3.50 m dal filo del serbatoio. | | | |
| AP12 | Campo di skater | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento degli edifici senza ampliamento del volume esistente.<br>E' possibile installare una copertura leggera temporanea. | | |
| AP22 | Parco urbano pubblico Viarno | Sono assegnate le seguenti destinazioni come dotazione minima:<br>- parco urbano, con aree opportunamente attrezzate che permettono di svolgere attività ricreative, sociali, culturali, didattiche, di riposo e di osservazione della natura<br>- insediamenti adibiti ad attività di interesse pubblico compatibili con l'uso del parco urbano. In particolare sono ammesse destinazioni di carattere ludico, ricreativo, culturale, didattico, aggregativo e simili<br>- strutture di servizio del parco<br>- posteggio pubblico<br>L'ubicazione e le dimensioni plano-volumetriche di tutti gli elementi del parco urbano, così come le loro destinazioni di dettaglio, devono essere definite nell'ambito di un progetto di piano di quartiere in conformità con i criteri generali definiti dell'art. 54ter NAPR. | | |
| Per tutte le altre attrezzature pubbliche | | è ammessa unicamente la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista (locali tecnici, deposito attrezzi, servizi igienici, ecc.) | | |

# Allegato Art. 64

| Destinazione d'uso | | Altezza massima edificio | | Distanza da confine (m) |
|---|---|---|---|---|
| | | alla gronda (m) | al colmo (m) | |
| CP1 | Sede del Municipio | È ammesso l'ampliamento in verticale di parte dello stabile (corpo basso) fino ad una altezza non superiore a quella dell'edificio esistente, mantenendo inalterata la distanza da confine attuale | | |
| CP3 | Sede UTC | Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente. | | |
| CP4 | Casa per anziani | 13.50 | 15.00 | 5.00<br><br>supplemento per facciate oltre i 20 m di lunghezza: vedi art. 10 |
| CP5 | Scuola elementare Sala | È ammesso l'ampliamento in verticale dello stabile fino ad una altezza non superiore a quella dell'edificio esistente e mantenendo inalterata la distanza da confine attuale | | |
| CP6 | Scuola elementare Bozzoreda | È ammessa la sopraelevazione di due piani dell'edificio esistente, mantenendo inalterata la distanza da confine attuale | | |
| CP7 | Scuola materna Piccolo Mondo | Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP8 | Scuola materna Terzerina | Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP9 | Scuola materna Bozzoreda | 10.50 | 12.50 | 4.50<br><br>supplemento per facciate oltre i 20 m di lunghezza: verdi art. 10 |
| CP10 | Area di svago e per il tempo libero e attività di carattere ricreativo e culturale | 7.50 | 9.50 | 3.50 |
| CP11 | Destinazione da definire<br>(sede dell'attuale magazzino comunale) | 22.50<br><br>Per edifici a contatto con Via Ceresio l'altezza massima misurata dalla quota stradale di riferimento è di 18 m alla gronda e 20 m al colmo | 24.00 | 7.00<br><br>supplemento per facciate oltre i 24 m di lunghezza: verdi art. 10 |
| ~~CP12~~ | ~~Magazzino comunale~~ | ~~14.50~~ | ~~16.50~~ | ~~5.00~~ |

# Allegato Art. 66

| Destinazione d'uso | | Altezza massima edificio | | Distanza da confine |
|---|---|---|---|---|
| | | alla gronda (m) | al colmo (m) | (m) |
| CP13 | Cimitero ed ev. ampliamento (Consorzio) | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (loculi , locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.) | | |
| CP14 | Chiesa Parrocchiale di Pazzalino | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP15 | Chiesetta di S.Pietro | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP16 | Chiesetta di Fatima | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP17 | Chiesa di S.Giovanni Battista e M. Kolbe | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |
| CP18 | Scuola Media Cantonale | 15.00 | 15.00 | 5.00 supplemento per facciate oltre i 20 m di lunghezza: vedi art.10 |
| | | | | |
| CP20 | Centro Trasporti Pubblici Luganesi (TPL) | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio esistente, nonché realizzazione di nuovi edifici fino ad un indice di edificabilità complessivo di 5m3/m2 | | |
| CP21 | Sala multiuso parrocchiale | sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente | | |