Piano regolatore della Sezione di Pambio Noranco, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE....4
1 Base legale....4
2 Scopo, effetto....4
3 Componenti....4
4 Comprensorio....5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI....6
5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo....6
6 Requisiti di zona....6
7 Definizioni....6
8 Lunghezza delle facciate (ingombro)....6
9 Supplemento alla distanza dai confini....7
10 Distanza tra edifici, casi speciali....7
11 Convenzione fra privati....7
12 Allineamenti....7
13 Costruzioni su fondi contigui....7
14 Modifiche di costruzioni esistenti....8
15 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche....8
16 Costruzioni accessorie....8
17 Piani abitabili....9
18 Piazzali da gioco....9
19 Attività molesta....9
20 Costruzioni su grandi superfici....10
20bis Misure contro le immissioni di rumore da adottare per gli edifici....10
21 Indici e loro utilizzazione....11
22 Protezione del verde....11
23 Fondi a cavallo di due zone....11
24 Distanze dai boschi....11
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI....12
A. PAESAGGIO....12
25 Zona forestale....12
26 Territorio fuori delle zone edificabili....12
27 Zona di protezione del bene culturale....12
27bis Beni culturali....12
27ter Beni archeologici....13
28 Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....14

28bis Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....15
28ter Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....16
29 Zona di rispetto del paesaggio....16
29a Piante meritevoli di protezione....17
29bis Zona agricola....17
B. ZONE....18
30 Finalità....18
31 Zona NV Nucleo di Villaggio....18
32 Zona residenziale estensiva R1....19
32bis Zona residenziale (R2g) a confine con Gentilino....19
33 Zona residenziale estensiva R2....20
34 Zona residenziale estensiva R3....20
35 Zona Ar - I Artigianale - Industriale - Commerciale....21
35bis Zona Ar - Com - S artigianale - commerciale con prescrizioni particolari....22
C. TRAFFICO....23
36 Posteggi....23
37 Accessi....23
D. EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO....24
38 Zona AP - EP....24
E. SERVIZI TECNOLOGICI....25
39 Definizione....25
Allegati....26
Allegato Art. 30....27
Allegato Art. 32bis....28

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 Base legale

1. Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col il relativo Regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LE e del RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, la protezione dei valori storici ed artigianali, le foreste, le acque, ecc.

2 Scopo, effetto

1. Il Piano regolatore (PR) ha lo scopo di provvedere principalmente:
a) all'organizzazione razionale del territorio e allo sviluppo armonico del Comune;
b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e impostazioni previste.

3 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
- piano del paesaggio,
- piano delle zone,
- piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico,
- piano del traffico,
- piano indicativo dei servizi tecnologici;

b) delle presenti norme di attuazione;

c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (Piano di attuazione).

4 Comprensorio

Le norme di PR sono applicabili su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Pambio-Noranco.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (Piano delle zone);
b) se è urbanizzato (art. 19 e 22 Legge Federale sulla pianificazione del Territorio).

6 Requisiti di zona

I limiti d'edificabilità di un fondo sono inoltre stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo gli articoli 31 e seguenti.

7 Definizioni

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, 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 Legge Edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo Regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974.

2. L'indice di edificazione (I.e.) definisce il volume della costruzione e viene calcolato secondo le norme SIA. Esso è il rapporto tra il volume (superficie edificata per altezza dell'edificio) e la superficie del fondo. Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona artigianale-industriale (Ar-I).
I.e. = volume della costruzione / Superficie edificabile del fondo.

8 Lunghezza delle facciate (ingombro)

Quale lunghezza delle facciate di un edificio si intendono le misure del minimo rettangolo che iscrive la costruzione stessa. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i ml 10.00.
Deroghe della presente norma possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.

9 Supplemento alla distanza dai confini

Qualora una lunghezza di facciata superi i valori sotto elencati, le distanze dai confini prescritte per le diverse zone - misurate perpendicolarmente a detta lunghezza - devono essere maggiorate di 1/3 del maggior ingombro sino ai seguenti valori massimi:

Zona R1: 20.00 lunghezza oltre i ml, 7.00 massima distanza (ml)
Zona R2: 20.00 lunghezza oltre i ml, 7.00 massima distanza (ml)
Zona R3: 22.00 lunghezza oltre i ml, 8.00 massima distanza (ml)

10 Distanza tra edifici, casi speciali

La distanza tra gli edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come all'art. 12 cpv. 3 della LE del 19 febbraio 1973 e riferita a un confine ideale.
Deroghe alla presente norma possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici. Verso edifici già esistenti sul fondo confinante, prima dell'adozione del PR, situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore da quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza di confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima tra edifici di ml 6.00.

11 Convenzione fra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga all'art. 14 con il consenso del proprietario contiguo e alla condizione che restino garantite le distanze minime tra gli edifici.

12 Allineamenti

Le facciate degli edifici lungo la strada dovranno essere, di regola, parallele all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle zone sia diversa.

13 Costruzioni su fondi contigui

Due o più proprietari possono accordarsi per costruire nei limiti delle prescrizioni di zona. La lunghezza del fabbricato viene misurata tenuto conto della somma delle facciate contigue. La relativa servitù a favore del Comune di cui alla convenzione, deve essere iscritta a Registro fondiario.

14 Modifiche di costruzioni esistenti

1. Costruzioni esistenti non soggette a vincolo di PR (linea d'arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di modificazioni di destinazione l'indice di sfruttamento della costruzione non potrà in nessun caso superare quello permesso per la zona.

2. Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zona.

3. Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

15 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche

1. La distanza delle costruzioni verso l'area pubblica (scuole, asili, zone di svago, ecc.) deve essere almeno uguale a quella verso il fondo privato.

2. Le distanze dalle strade e dalle piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire. Essa deve essere rispettata quanto nelle costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

3. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze:
- ml 10.00 dall'asse delle strade principali;
- ml 8.00 dall'asse delle strade collettrici;
- ml 7.00 dall'asse delle strade di quartiere.

In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di ml 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (compreso il marciapiede).
Deroghe alla distanza dalle strade esistenti nei nuclei possono essere concesse dal Municipio.

16 Costruzioni accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro, ma solo al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza misurata dal terreno sistemato alla gronda non superi i ml 3.00.
Esse possono sorgere a confine o a ml 1.50.

In ogni caso tutte le costruzioni accessorie devono distare:
- ml 3.00 da edifici esistenti senza aperture,
- ml 4.00 da edifici esistenti con aperture.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

17 Piani abitabili

1. Il numero dei piani, fissato dall'art. 30 per le diverse zone, indica il numero dei piani fuori terra.

2. Per il calcolo del numero dei piani viene presa in considerazione un'altezza di ml 3.00 per piano, misurata da pavimento a pavimento; una maggiore altezza viene computata come piano supplementare. Eccezioni possono essere accordate per locali commerciali e artigianali.

3. Piani seminterrati o mansardati adibiti ad abitazione o al lavoro non sono computati quali piani completi qualora la loro superficie, conteggiabile per l'indice di sfruttamento, non superi il 50 % di quella del piano tipo. Essi sono concessi nel rispetto delle norme di zona.

4. In presenza di pendenze naturali del terreno superiori al 20 %, le altezze fissate per le singole zone possono essere aumentate di ml 1.80 alla gronda e ml 2.00 al colmo.

18 Piazzali da gioco

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti un'area unica, pari ad almeno il 20 % della SUL, deve essere destinata e attrezzata a parco giochi per i bambini. Se la creazione di aree da gioco per private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche, in conformità dell'art. 30 cpv. 2 RALE.

2. I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco giochi per i bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15 % della SUL totale. In questo caso, il vincolo "area destinata al gioco dei bambini" dovrà essere iscritto a RF a favore del Comune.

19 Attività molesta

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.
Per aziende non moleste s'intendono quelle che per la loro natura s'inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare. Per aziende poco moleste s'intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende artigianali, in cui il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

20 Costruzioni su grandi superfici

Il Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti nell'ambito delle disposizioni di zona può permettere la costruzione su grandi superfici nelle zone R2, R3 e Ar-I.
La superficie del fondo deve essere di almeno 7'000 mq.

Devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:
Il complesso deve essere realizzato secondo il Piano approvato.
L'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
In particolare si tiene conto:
1. concentramento razionale dei posteggi;
2. separazione del traffico pedonale e veicolare;
3. area per il gioco dei bambini con superficie minima pari al 15 % della SUL.

Per costruzioni su grandi superfici l'I.S. può essere aumentato del 20 % nelle zone R2 e dello 0.1 nelle altre zone.
Possono essere concesse deroghe alle altezze, al numero dei piani e alle distanze tra gli edifici all'interno dell'edificazione.
Deroghe all'I.O. possono essere concesse per costruzioni di carattere speciale (case a gradoni, a tappeto, ecc.).
Le distanze dai confini e dagli edifici dovranno essere proporzionalmente adeguate in rapporto alle maggiori altezze e lunghezze delle costruzioni.
Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune, ritenuto costituisca un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
Il calcolo degli indici di occupazione e sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.
Le autorizzazioni per le costruzioni in oggetto dovranno essere regolate da una convenzione, fra interessati e Municipio, nella quale saranno anche fissate eventuali tappe di realizzazione.

20bis Misure contro le immissioni di rumore da adottare per gli edifici

Per le modifiche o ampliamenti di fabbricati esistenti fortemente esposti alle immissioni di rumore provocati dalla circolazione autostradale o da quelle delle strade di grande traffico, devono essere osservate le disposizioni costruttive delle norme SIA 181 e quelle proposte dalla Commissione d'esperti istituita dal Servizio Federale delle Strade ed Arginature del marzo 1974.
In particolare i locali destinati a camere da letto o di soggiorno dovranno di regola essere

disposti dalla parte opposta a quella affacciantesi alla fonte d'immissione.

21 Indici e loro utilizzazione

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

22 Protezione del verde

Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati e di alto fusto inscritti nello speciale inventario conformemente all'art. 6 RALE. Il taglio degli alberi suddetti è soggetto a licenza, riservate la legge forestale e le prescrizioni cantonali.

23 Fondi a cavallo di due zone

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante.
Tuttavia gli indici di occupazione e di sfruttamento si calcolano in modo proporzionale

24 Distanze dai boschi

Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di ml 6.00 dal confine del bosco.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PAESAGGIO

25 Zona forestale

La zona forestale, inserita nel PR a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale. La delimitazione di questa zona boschiva ha carattere puramente indicativo. In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, salvo prescrizioni più restrittive delle Autorità forestali competenti, valgono le norme della zona nella quale il fondo è inserito.

26 Territorio fuori delle zone edificabili

Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal Piano delle zone.
L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del Piano del paesaggio.
L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste nelle norme di attuazione del Piano del paesaggio, è disciplinata dall'articolo 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

27 Zona di protezione del bene culturale

1. Questa zona è destinata, per principio, a rimanere libera da nuove costruzioni, per ottenere un'adeguata protezione del monumento esistente. Eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e riattamenti, sono concessi nel quadro delle direttive impartite dalle competenti Autorità cantonali.

2. L'edificio situato sul fmn 82 non può essere oggetto di interventi edilizi volti a un suo ampliamento o a una sua ricostruzione in caso di demolizione

27bis Beni culturali

a) Istituzione della protezione

1. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
- complesso monumentale della Chiesa parrocchiale di San Pietro, comprendente la chiesa, il campanile e il sagrato, mapp. 85.

2. Sono considerati beni culturali di interesse locale:
- casa parrocchiale, mapp. 86.

3. Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC 1997:
- complesso monumentale della Chiesa parrocchiale di San Pietro.

b) Effetti della protezione

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

3. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

c) Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti di interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

2. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

27ter Beni archeologici

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

2. 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 1997, art. 15 cpv. 1).

3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere sospesi immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15 cpv. 2).

4. 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 1997, art. 15 cpv. 3).

28 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.

28bis 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.

28ter 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.

29 Zona di rispetto del paesaggio

In questa zona è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con gli obiettivi del Piano.

29a Piante meritevoli di protezione

1. E' vietato senza l'autorizzazione municipale il taglio, la potatura e la sfrondatura delle piante indicate nell'inventario delle piante meritevoli di protezione annesso al Piano regolatore.

2. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi indicati nell'inventario di cui alla cfr. a), nella misura in cui è possibile una razionale utilizzazione del fondo.

3. Il Municipio può, in casi particolari di interesse pubblico, negare l'autorizzazione di taglio anche quando il mantenimento di piante protette comporti l'inedificabilità totale o parziale del fondo. In tal caso è riservato il diritto di espropriazione materiale.

4. Il taglio delle piante protette è soggetto al rilascio di un'autorizzazione municipale. La domanda, motivata, deve indicare l'esatta ubicazione della pianta per la quale è richiesta l'autorizzazione di taglio. L'autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

29bis Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i 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 all'interesse di una gestione agricola razionale.

3. Alla zona è attribuito il GdS III.

B. ZONE

30 Finalità

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

Prescrizioni per le zone edificabili

Tabella indicativa (Allegato)

*) vedi articolo 31

Vedi allegati
Allegato Art. 30

31 Zona NV Nucleo di Villaggio

Nella zona NV, nucleo di villaggio, devono essere salvaguardati i valori architettonici e ambientali tradizionali.

1. Sono possibili i seguenti interventi:
- il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione;
- la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti;
- la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- l'ampliamento: ossia aumenti della superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente;
- combinazione: fra gli interventi sopra descritti in quanto non snaturino le strutture edilizie ed ambientali esistenti sono pure possibili combinazioni fra gli interventi sopra citati.

2. Per ogni intervento è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
per gli edifici
- coperture a falde con colmo, falde e materiali tradizionali; in particolare dovranno essere usate tegole di colore bruno o coppi scuri;
- aperture di forma verticale chiuse con gelosie;
- balconi, loggie, porticati, con dimensioni, carattere e materiali tradizionali;
- facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati;
- le distanze da rispettare sono quelle previste dalla LAC e più precisamente:

a) da fondo aperto in confine o a ml 1.50;
b) verso un edificio senza aperture, in contiguità o a ml 3.00;
c) verso un edificio con aperture ml 4.00.

Per gli spazi liberi
- Essi devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali a carattere tradizionale.

3. La domanda, oltre quanto richiesto dalla Legge Edilizia, dovrà essere corredata da una documentazione fotografica in una copia, dell'edificio e delle sue adiacenze.

4. Ove le caratteristiche di riattazione impediscono la formazione di posteggi verrà prelevato un contributo nei limiti stabiliti dalla Legge 8 marzo 1971 sui contributi di miglioria.

32 Zona residenziale estensiva R1

1. La zona R1 (zona residenziale estensiva), comprende parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici plurifamiliari risolti in gruppi di appartamenti, in unità residenziali contigue, ad atrio e simili, con locali inclusi e annessi destinati ad attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille, purché il loro carattere non risulti in contrasto con la destinazione della zona stessa o di quelle confinanti.
Numero massimo dei piani: 1 + un eventuale seminterrato.

2. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) Indice di sfruttamento 0.3
b) Indice di occupazione 30%
c) Altezza massima degli edifici m 5.00 alla gronda, m 7.00 al colmo
d) Distanza minima da confine m 3.00, per la lunghezza facciata fino a ml 20.00

3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

4. Nel comprensorio della zona R1 segnato con un raster a righe, dovranno essere previste delle misure antirumore contro le immissioni foniche dell'autostrada.

32bis Zona residenziale (R2g) a confine con Gentilino

Costruzioni concesse:
- costruzioni a carattere residenziale ed amministrativo;
- costruzioni a carattere commerciale e di svago non in conflitto d'uso con quelle

precedenti;

1. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

Indice di sfruttamento IS 0.5
Indice di occupazione IO 30%
Altezza massima 9.50 ml
Distanza minima da confine 2/3 dell'altezza dell'edificio, minimo ml 3.00
Distanza minima tra gli edifici 2/3 della somma delle altezze dell'edificio, minimo ml 3.00
Distanza dalle strade ml 4.00 dal ciglio, ml 7.00 dall'asse di strade comunali/private

Vedi allegati
Allegato Art. 32bis

33 Zona residenziale estensiva R2

1. La zona R2 (zona residenziale estensiva), comprende parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici plurifamiliari risolti in gruppi di appartamenti, in unità residenziali contigue, ad atrio e simili, con locali inclusi e annessi destinati ad attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille, purché il loro carattere non risulti in contrasto con la destinazione stessa o di quelle confinanti.

2. Numero massimo dei piani: 2 o seminterrato + 1 piano.
Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) Indice di sfruttamento 0.4
b) Indice di occupazione 30%
c) Altezza massima degli edifici m 7.00 alla gronda, m 9.00 al colmo
d) Distanza minima da confine m 3.00, per la lunghezza facciata fino a ml 20.00

3. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

4. Nel comprensorio della zona R2 segnato con un raster a righe, dovranno essere previste delle misure antirumore contro le immissioni foniche dell'autostrada.

34 Zona residenziale estensiva R3

2. La zona R3 (zona residenziale semintensiva), comprende parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici plurifamiliari risolti in gruppi di appartamenti, in unità residenziali contigue, ad atrio e simili, con locali inclusi e annessi destinati ad attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille, purché il loro carattere non risulti in

contrasto con la destinazione stessa o di quelle confinanti.
Numero massimo dei piani: 3 o seminterrato + 2 piano.

3. Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

a) Indice di sfruttamento 0.6
b) Indice di occupazione 30%
c) Altezza massima degli edifici m 10.20 alla gronda, m 12.20 al colmo
d) Distanza minima da confine m 4.00, per la lunghezza facciata fino a ml 22.00

4. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

5. Nel comprensorio della zona R3 segnato con un raster a righe, il limite superiore della gronda non dovrà superare la quota di m 336.00 s.l.m.

35 Zona Ar - I Artigianale - Industriale - Commerciale

1. La zona Ar - I è destinata principalmente a costruzioni artigianali, industriali e commerciali. Sono pure ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza addetto in continuità agli impianti.
Di regola un'abitazione per aziende con superficie utile lorda massima di mq 120. In modo analogo è concessa la costruzione di servizi per il pubblico (bar, ristoranti), in quanto si giustifichino per il servizio della zona.

Sono pure ammesse le attrezzature sportive. La costruzione di centri d'acquisto di beni di consumo giornaliero è ammessa se la superficie di vendita non supera i mq 1000.

Per questa zona valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:

Per gli edifici a carattere artigianale
a) indice di edificabilità (I.e.) 4.00 mc/mq
b) indice di occupazione massimo (I.o.) 40%
c) altezza massima degli edifici al colmo 12.00 ml
d) altezza massima degli edifici alla gronda 10.00 ml
e) distanza dai confini (DC) 5.00 ml

Per gli edifici a carattere commerciale
a) indice di sfruttamento massimo (I.s.) 0.8
b) indice di occupazione massimo (I.o.) 40%
c) altezza massima degli edifici al colmo 12.00 ml
d) altezza massima degli edifici alla gronda 10.00 ml

e) distanza dai confini (DC) 5.00 ml

Per gli edifici a destinazione mista gli indici sono calcolati proporzionalmente alle singole destinazioni d'uso.
Nel caso di edifici a destinazione mista, l'indice di sfruttamento massimo non deve superare l'1.00, indipendentemente dal volume dell'edificio.
Deve essere riservata un'occupazione del 10% della superficie edificabile del fondo da mantenere a prato.

2. Grado di sensibilità al rumore (GS): III

35bis Zona Ar - Com - S artigianale - commerciale con prescrizioni particolari

1. Utilizzazioni ammesse: attività artigianali e commerciali mediamente moleste, compatibili con il grado di sensibilità III ai sensi dell'OIF.
Per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti fanno stato le disposizioni dell'art. 31 OIF. Il rispetto dei valori d'esposizione al rumore dovrà essere attestata mediante una perizia fonica.
Contenuti residenziali sono ammessi solo se limitati alle esigenze del personale di sorveglianza addetto in continuità agli impianti.

2. Le facciate sul fronte stradale devono obbligatoriamente allinearsi lungo l'intera estensione della linea di costruzione riportata sul Piano.
Sono ammesse sporgenze e limitati arretramenti dalla linea di costruzione quando questi sono giustificati da esigenze architettoniche o funzionali.

3. Altezza massima del fabbricato = 14.00 ml
L'altezza massima del fabbricato non può comunque superare la quota assoluta di 322 m.s.m.

4. Quantità edificatorie.
Vengono assegnate le seguenti volumetrie, che si riferiscono alle misure dell'edificio computate sulla base della norma SIA 116, compresa la volumetria
interrata.
- mappale 80 (compreso quota parte spettante al fondo Nr. 79, non edificabile) mc 19'000

5. Alla zona è assegnato il GdS III.

C. TRAFFICO

36 Posteggi

Le costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti devono essere dotati di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS 641.050.
In particolare:

a) Abitazioni: 1 posto auto per ogni 100 m² o frazione superiore ai 50 m² di superficie utile lorda.
b) per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

I parcheggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili.
Nei posteggi esterni si avverte la necessità di prevedere un'alberatura ad alto fusto.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile.In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno

37 Accessi

Gli accessi sulle strade devono consentire buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

a) le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno ml 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede;
b) per una profondità di almeno ml 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %;
c) muri di cinta, siepi e scarpate eccetera devono permettere una sufficiente visibilità;
d) di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe verranno concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.

D. EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

38 Zona AP - EP

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per le attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.
Per la particella 289, destinata a Ecocentro e denominata EAP8 valgono le seguenti prescrizioni

Destinazione d'uso: formazione di un Ecocentro e di edifici di supporto all'attività
Altezza massima alla gronda 7.00 ml
Altezza massima al colmo 10.00 ml
Indice di occupazione 30%
Distanza dai confini 3.00 m
Distanza dalla strada 4.00 m

E. SERVIZI TECNOLOGICI

39 Definizione

Il Piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione ed alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.
I piani hanno carattere indicativo.

Allegati

Allegato Art. 30

Zone	NV	R1	R2	R3	AR-I
Numero dei piani	*	1	2	3	-
Altezza massima alla gronda	*	5.00	7.00	10.20	10.00
Altezza massima al colmo	*	7.00	9.00	12.20	12.00
Indice di sfruttamento massimo per abitazione	*	0.3	0.4	0.6	0.8
Indice di occupazione massimo	*	30%	30%	30%	40%
Indice di edificabilità massimo per aziende artigianali e industriali (mc/mq)	-	-	-	-	4.00
Distanza minima dal confine	*	3.00	3.00	4.00	5.00
Supplemento alla distanza dal confine per lunghezza di facciata oltre i ml	-	20.00	20.00	22.00	-
Concessioni speciali per l'edificazione su grandi superfici	-	-	si	si	si
Aziende non moleste	si	si	si	si	si
Aziende poco moleste	no	no	no	no	si
Aziende moleste	no	no	no	no	no

Allegato Art. 32bis

Indice di sfruttamento IS	0.5
Indice di occupazione IO	30%
Altezza massima	9.50 ml
Distanza minima da confine	2/3 dell'altezza dell'edificio, minimo ml 3.00
Distanza minima tra gli edifici	2/3 della somma delle altezze dell'edificio, minimo ml 3.00
Distanza dalle strade	ml 4.00 dal ciglio ml 7.00 dall'asse di strade comunali/private