Piano regolatore della Sezione di Viganello, Comune di Lugano



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE....5
1 Base legale....5
2 Competenze del Municipio; deroghe....5
3 Campo di applicazione....5
4 Presunzione di pubblica utilità....6
5 Componenti del PR....6
6 Obiettivi del PR....6
CAPITOLO II - LICENZA EDILIZIA, NORME DI PROCEDURA, ABITABILITÀ....8
7 Licenza edilizia....8
8 Abitabilità dei fabbricati....9
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI....10
9 Definizioni....10
10 Indici e loro utilizzazione, in particolare in caso di frazionamenti, fusioni particellari e rettifiche di confine....10
11 Fondi a cavallo di due o più zone....11
12 Costruzioni a cavallo dei confini....11
13 Distanze: convenzioni tra privati....11
14 Distanza dal bosco....11
15 Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA....12
15bis Corsi d'acqua intubati in ambito urbano....13
15ter Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA....14
16 Contiguità ed edificazione a confine....14
17 Area verde....15
18 Area di svago....15
19 Attività moleste....15
20 Protezione dalle emissioni foniche....16
21 Misure a favore degli invalidi....16
22 Risanamento energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento ed occupazione)....16
23 Rampe di accesso....17
24 Supplemento d'altezza per corpi tecnici....17
25 Costruzioni sotterranee....17
26 Piscine....17
27 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva....18
28 Opere di cinta....18
29 Manutenzione dei fondi....19
30 Aree confinanti con strade pubbliche....20

31 Sopraelevazione di stabili esistenti ... 20
CAPITOLO IV - PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI ... 21
32 Zona di tutela di importanza locale ... 21
32bis Zone esposte a pericoli naturali ... 22
33 Elementi naturali e paesaggistici protetti ... 22
34 Siti e paesaggi pittoreschi e punti panoramici protetti dalla legislazione cantonale ... 22
35 Punti panoramici ... 23
36 Beni culturali ... 23
37 Zona di interesse archeologico e beni archeologici ... 24
CAPITOLO V - PARAMETRI EDILIZI PER LE SINGOLE ZONE DI PR ... 25
38 Ripartizione del territorio comunale in zone ... 25
39 Nuclei tradizionali di Viganello ed Albonago: NV ... 25
40 Zona residenziale-commerciale speciale: R7S ... 28
41 Zona residenziale-commerciale intensiva: R7i ... 29
42 Zona residenziale-commerciale estensiva: R7e ... 30
43 Zona residenziale intensiva: R6 ... 30
44 Zona residenziale semi-intensiva: R5 ... 31
45 Zona residenziale media: R5a ... 32
46 Zona residenziale semi-intensiva: R4 ... 33
47 Zona residenziale media: R4a ... 33
48 Zona residenziale semi-intensiva: R3 ... 34
49 Zona residenziale intensiva di 2 piani abitabili: R2 ... 35
51 Area forestale: Bo ... 36
51bis Zona agricola ... 36
52 Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP ... 37
53 Perimetro di rispetto ... 37
CAPITOLO VI - PIANI DI QUARTIERE E DI LOTTIZZAZIONE ... 38
54 Piani di quartiere PQ11 ... 38
56 Piano di lottizzazione ... 38
CAPITOLO VII - PRESCRIZIONI DIVERSE IN MATERIA DI IGIENE ABITATIVA, SICUREZZA, ESTETICA, TRAFFICO ... 40
57 Qualità abitativa ... 40
58 Locali ... 40
59 Aperture, ventilazioni ... 40
60 Cucine ... 41
61 Servizi igienici ... 41

62 Scale, corridoi, ascensori....41
63 Tetti....42
64 Balconi, terrazze, sporti, pensiline....42
65 Antenne....43
66 Camini, bruciatori per gasolio e gas....43
67 Facciate e tinteggio....44
68 Portici....44
69 Canalizzazioni e rifiuti domestici....45
70 Autorimesse e posteggi, aree di sosta....45
71 Accessi....46
72 Strade private per autoveicoli....47
73 Alberature ed arredo urbano....47
74 Prescrizioni di polizia del fuoco....47
CAPITOLO VIII - USO PRIVATO DI AREA PUBBLICA E VICEVERSA....48
75 Occupazione di area pubblica....48
76 Impianti tecnici di interesse pubblico....48
CAPITOLO XI - CONTRAVVENZIONI ALLE NAPR....49
77 Occupazione di area pubblica....49
Allegati....50
Allegato 1: Contenuti e zone EAP....51
Allegato 2: Piano di quartiere PQ1....58

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

1 Base legale

1. Il Piano regolatore (PR) comunale trova la sua base legale nella Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), nella Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) con il relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), nella Legge edilizia cantonale (LE) con il relativo Regolamento di applicazione (RALE) e nella Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA)

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) sono applicabili le Leggi e i Regolamenti citati, come pure tutte le altre prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, il traffico, la polizia del fuoco e i rapporti di vicinato, la protezione del paesaggio e della natura, i valori storici ed artistici, le foreste, l'acqua, l'aria e il suolo.

2 Competenze del Municipio; deroghe

1. Il Municipio è l'autorità competente per l'applicazione e l'attuazione del PR.

2. Oltre ai casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme, il Municipio potrà, in casi eccezionali, se così imposto dal rispetto del principio di proporzionalità, concedere deroghe motivate, segnatamente per non impedire l'edificazione razionale di un fondo. Tali deroghe non dovranno contrastare con interessi pubblici preponderanti e non potranno comunque riguardare le norme intese a regolare i rapporti di vicinato, salvo accordo tra gli interessati.

3. Il Municipio ha in ogni tempo facoltà di ispezionare le costruzioni in corso di edificazione o già esistenti, per verificarne il rispetto delle NAPR. Chi ha disatteso le norme non può invocare, a sostegno della sua buona fede, il fatto che l'autorità non abbia proceduto a un controllo.

3 Campo di applicazione

1. Materiale
Oggetto di applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico o estetico e le caratteristiche morfologiche dei terreni. Esso regola in particolare tutte le nuove costruzioni, le riattazioni, ristrutturazioni, trasformazioni ed ampliamenti di immobili esistenti, nonché tutti gli interventi che incidono sul paesaggio.

2. Territoriale

Il PR si applica a tutto il territorio giurisdizionale della Sezione di Viganello.

4 Presunzione di pubblica utilità

Il PR, con la sua approvazione, conferisce presunzione di pubblica utilità a tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

5 Componenti del PR

Il PR comprende disposizioni pianificatorie e regole di polizia delle costruzioni, dell'igiene e del fuoco.

La componente pianificatoria comprende:
a) rappresentazioni grafiche su piani catastali in scala 1 :2'000, ossia:
* piano delle zone
* piano delle attrezzature ed edifici pubblici
* piano del paesaggio
* piano dei trasporti
* piano generale di smaltimento
* piano generale dell'acquedotto
* piano di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore;
b) le norme di attuazione del PR;
c) la relazione tecnico-economica;
d) eventuali piani particolareggiati.

A completazione di tali componenti il Municipio terrà a giorno il registro comunale degli indici ed eventuali catasti di beni ambientali e culturali protetti.

6 Obiettivi del PR

1. In generale
Il PR mira ad un uso razionale ed equilibrato del territorio comunale, definendo principi che regolano lo sviluppo degli insediamenti e la loro destinazione, nonché la salvaguardia degli elementi paesaggistici e urbanistici meritevoli di conservazione, nell'ottica di un miglioramento della qualità della vita e dello sviluppo economico.

2. In particolare esso mira a:
a) regolare lo sviluppo edilizio nei limiti della prevedibile evoluzione demografica ed economica del Comune, favorendo una prudente densificazione del tessuto urbanistico esistente, nell'ottica di un uso parsimonioso del territorio e dell'armonizzazione con le pianificazioni dei comuni limitrofi, garantendo la sicurezza e la qualità degli insediamenti,

sia ad uso abitativo, sia aziendale;
b) salvaguardare i beni naturali e culturali degni di conservazione, nonché valorizzare i comparti edilizi di interesse storico, segnatamente il tessuto urbanistico dei nuclei tradizionali, rivitalizzandoli a fini abitativi;
c) tracciare il piano dei trasporti, prevedendo adeguati collegamenti veicolari e pedonali, tenendo conto anche delle indicazioni contenute nel Piano dei trasporti del luganese;
d) definire le aree necessarie agli edifici e attrezzature di interesse pubblico.

CAPITOLO II - LICENZA EDILIZIA, NORME DI PROCEDURA, ABITABILITÀ

7 Licenza edilizia

1. In generale
Ogni intervento edilizio, compreso il cambiamento di destinazione, necessita di regola della previa concessione di una licenza rilasciata dal Municipio, con riserva dei lavori sottratti alla sovranità cantonale, di quelli disciplinati da leggi speciali, delle semplici opere di manutenzione nonché dei piccoli lavori e delle costruzioni provvisorie ai sensi dell'art. 3 LE.

La LE e il RALE stabiliscono quali lavori non sono soggetti a licenza edilizia, rispettivamente per quali occorra seguire la procedura ordinaria o quella di notifica, nonché la durata e l'eventuale revoca della licenza.

2. Procedura
La procedura è retta dalle normative cantonali citate.

Nel caso di procedura ordinaria, oltre a quanto previsto dalle stesse, valgono le seguenti prescrizioni:

a) Alla domanda dovranno essere allegate una o più sezioni del terreno naturale quotato e la relativa planimetria riportanti le curve di livello, con l'indicazione di un caposaldo quotato, sezioni e planimetria allestite dal Geometra revisore competente.
b) Dovranno inoltre essere in ogni caso prodotti i calcoli delle superfici utili lorde e d'occupazione, nonché l'indicazione del colore delle facciate e del materiale dei rivestimenti.
c) È riservata la facoltà del Municipio, a seconda delle particolari situazioni, di richiedere informazioni supplementari, nonché la presentazione di ulteriore documentazione e di eventuali perizie.

3. Inizio dei lavori
a) Oltre a quanto previsto dalle normative cantonali, la notifica dell'inizio dei lavori dovrà comprendere il nome del responsabile della direzione degli stessi.
b) Prima dell'inizio dei lavori, in particolare prima del getto delle fondazioni, a opera del Geometra revisore, dovrà essere eseguita una verifica dei tracciamenti e delle quote indicate sui piani.

4. Revoca
Se i lavori non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali, in particolare se gli stessi vengono sospesi per oltre tre mesi, il Municipio, previa diffida, potrà revocare la licenza.

8 Abitabilità dei fabbricati

1. Nessun fabbricato può essere utilizzato prima di aver ottenuto dall'autorità comunale competente la dovuta autorizzazione che va richiesta tempestivamente per iscritto dal proprietario con allegate le attestazioni degli avvenuti collaudi degli impianti tecnici. Tale obbligo vale anche in caso di sistemazione di locali esistenti.

2. L'abitabilità è concessa per il complesso del fabbricato, se rispetta le disposizioni delle presenti NAPR, nonché le norme igieniche e se corrisponde ai piani approvati. L'autorità comunale competente può concedere in casi particolari l'autorizzazione parziale.

3. In caso di inosservanza può venir negata o revocata l'abitabilità, viene applicata una multa ai proprietari e può essere intimato lo sgombero immediato dei locali.

4. L'autorizzazione di abitabilità è soggetta al pagamento di una tassa di cancelleria, il cui ammontare sarà fissato da un'ordinanza municipale.

CAPITOLO III - PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI

9 Definizioni

1. In generale
Per quanto non espressamente previsto dalle presenti NAPR valgono le definizioni sancite dalle normative cantonali e dalla relativa giurisprudenza.

2. Definizioni particolari

a) Lunghezza
La lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo minimo in cui è inscritto l'edificio.
Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m 8.00 della facciata considerata.

b) Linea di arretramento
La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile edificare; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni e ampliamenti, quanto nelle ricostruzioni.

c) Linea di allineamento
Il fronte delle nuove costruzioni o ricostruzioni va edificato in corrispondenza della eventuale linea di costruzione (allineamento obbligatorio).

d) Costruzioni accessorie
Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
* non siano destinate all'abitazione od al lavoro e che non siano utilizzate per attività depositi commerciali, industriali o artigianali;
* non siano più alte di m 3.00 alla gronda dal terreno sistemato;
* non superino la superficie di m2 60.
Per dimensioni superiori o destinazioni diverse da quelle sopra indicate valgono le prescrizioni concernenti gli edifici principali

10 Indici e loro utilizzazione, in particolare in caso di frazionamenti, fusioni particellari e rettifiche di confine

1. Sono ammessi accordi fra proprietari (o atti unilaterali del proprietario di più fondi) per il trasferimento di indici da un fondo a un altro, siti nella medesima zona di PR.
Sono esclusi trasferimenti "a cascata", ossia quelli intesi a ottenere eccedenza di possibilità edificatorie su un fondo beneficiario di un trasferimento che a sua volta trasferisce tali possibilità a un ulteriore fondo.
Il proprietario o i proprietari interessati dovranno presentare una domanda firmata, accompagnata da una tabella che evidenzia gli indici attribuiti alle singole particelle,

ritenuto che il totale delle possibilità edificatorie degli stessi dovrà essere pari alla somma di quelle preesistenti e che a un singolo fondo dovranno essere attribuiti possibilità edificatorie sufficienti al mantenimento delle costruzioni esistenti, fintanto che non vengano demolite.
Le nuove possibilità edificatorie dei singoli fondi, in aumento e in diminuzione, verranno iscritte nel Registro degli indici.

2. Analogamente si procederà in caso di frazionamenti, fusioni particellari e rettifiche di confine che interessano uno o più proprietari.

3. Sono riservate le norme speciali relative alla fascia perimetrale della zona RS7.

11 Fondi a cavallo di due o più zone

Per edificazioni su fondi a cavallo di due o più zone, in base ai confini esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti NAPR, il Municipio può concedere di costruire secondo le norme più favorevoli in materia di altezze e distanze.
Le possibilità edificatorie complessive (sfruttamento e occupazione) risulteranno dalla somma di quella delle singole porzioni.
Analogamente verrà calcolato il fabbisogno di area verde e di svago.

12 Costruzioni a cavallo dei confini

Costruzioni a cavallo dei confini, se necessario previo accordo scritto tra i confinanti interessati, sono ammesse. L'edificabilità verrà esaminata considerando le particelle interessate come se fossero un unico fondo. Per le singole particelle dovrà essere presentata una tabella, in analogia alle norme sul trasferimento di indici.

13 Distanze: convenzioni tra privati

I proprietari confinanti possono accordarsi nel senso di ridurre le distanze dal confine, a condizione che la distanza minima tra edifici sia garantita.
Il mantenimento di una distanza maggiore dal confine rispetto alla norma legale dovrà essere formalizzato tramite previa iscrizione a Registro fondiario di servitù a carico del fondo che si assume la maggior distanza, onere che verrà pure iscritto quale linea di arretramento nel registro degli indici.

14 Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10 dal limite del bosco.
In casi eccezionali e con il consenso dell'autorità cantonale il Municipio può concedere

deroghe sino a 6 m dal limite del bosco accertato.

15 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.

15bis 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.

15ter 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.

16 Contiguità ed edificazione a confine

1. I proprietari di fondi confinanti possono costruire contemporaneamente edifici contigui o appoggiarsi a un edificio esistente a confine, purché il complesso degli edifici rispetti le norme di zona.
Nel caso il complesso degli edifici interessi due o più zone valgono le norme per i fondi a cavallo di zone diverse.

2. Per quanto riguarda la lunghezza della facciata gli edifici contigui verranno considerati come un unico edificio.

17 Area verde

1. L'area verde, da realizzare secondo le norme di zona, deve consistere in un'area unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa, e non pavimentata, a mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberata.

2. Essa non può essere adibita a posteggio, deposito o simili; inoltre sulla stessa non è permessa alcuna costruzione fuori terra, comprese piscine e istallazioni tecniche quali pannelli solari, antenne paraboliche e simili.

3. Sotto le superfici adibite ad area verde possono essere realizzate unicamente costruzioni sotterranee o costruzioni sporgenti dal terreno naturale al massimo per un lato. In alternativa l'area verde può essere realizzata sul tetto, a condizione che sia fruibile dagli abitanti dell'edificio. In entrambi i casi lo spessore della copertura di terra non può essere inferiore a m 0.30.

18 Area di svago

1. Per stabili di cinque e più appartamenti, ad eccezione di quelli nelle zone RS7 e NT, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente attrezzata, soleggiata e discosta dal traffico, destinata durevolmente ad area di svago per bambini, pari ad almeno il 20 % della superficie edificabile. Una parte dell'area a verde di cui all'articolo precedente può essere computata quale area di svago a meno che l'area a verde si trovi sul tetto.

2. Ove sia possibile devono essere create aree di svago che servono a più stabili d'abitazione; in questo caso il vincolo dovrà essere annotato nel registro degli indici a favore, rispettivamente a carico, di tutte le particelle interessate.

3. Se la creazione di aree di svago per bambini è oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo del 30 % del costo di formazione dell'area di gioco non realizzata, incluso il costo del terreno.

19 Attività moleste

1. Sempre che l'insediamento di nuove aziende sia ammessa dalle norme vigenti per le singole zone, le emissioni foniche delle stesse dovranno essere compatibili con i limiti di esposizione prescritto dalle normative federali per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate.

2. Aziende esistenti al momento dell'adozione del PR, incompatibili con il grado di sensibilità, dovranno essere risanate ai sensi delle normative federali.

3. Attività artigianali esistenti in un edificio al momento dell'adozione del PR, non permesse dalle norme di zona, potranno essere mantenute con riserva dell'obbligo di risanamento; per gli edifici in cui sono insediate sono concessi unicamente interventi di riattazione o ristrutturazione.

20 Protezione dalle emissioni foniche

1. Per i nuovi edifici esposti ad immissioni di rumore devono essere osservate le disposizioni costruttive della legge federale sulla protezione dell'ambiente e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).

2. I diversi gradi di sensibilità ai sensi dell'OIF sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.

3. 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, conformemente all'art. 31 OIF:
- disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto rispetto alla fonte del rumore
- misure di costruzione o di sistemazione che proteggono l'edificio dai rumori
La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovata l'efficacia degli interventi.

21 Misure a favore degli invalidi

1. Nella costruzione di edifici ed impianti pubblici o privati accessibili al pubblico, così come nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazione degli stessi, deve essere tenuto conto dei bisogni degli invalidi motulesi. Si terrà conto delle norme tecniche riconosciute in questo ambito.

2. In caso di nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazioni nelle zone R3, R4, R4a, R5, R5a, R6, R7i, R7e, e RS7 le dimensioni dell'ascensore devono essere tali da permettere l'accesso di invalidi; sarà inoltre obbligatoria la costruzione di sufficienti rampe d'accesso per invalidi.

22 Risanamento energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento ed occupazione)

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

2. Nei limiti della cifra 1 la deroga si estenderà per quanto necessario anche al conseguente superamento dell'indice di occupazione e di sfruttamento, nonché alle prescrizioni in materia dei area verde e di svago.

23 Rampe di accesso

In caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse o ad altri locali sotterranei, l'altezza dell'edificio sarà misurata dal terreno sistemato senza tener conto, fino a concorrenza di m 3.50, dell'altezza della trincea, a condizione che la stessa si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della facciata, fino a un massimo di m 10.00.

24 Supplemento d'altezza 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, in particolare: i vani per scale d'accesso al tetto, i torrini per ascensori, i comignoli, i collettori solari, le uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti, nonché pergolati e altre strutture non abitabili destinate alla fruizione di un tetto piano. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti necessari alla loro funzionalità; tali strutture dovranno, se tecnicamente non oneroso, essere raggruppate.

2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo e che in ogni caso non superi il 20 % di quella dell'edificio.

25 Costruzioni sotterranee

1. Sono tali quelle che non emergono dal terreno sistemato.

2. Esse devono rispettare soltanto le distanze dalle strade previste per le singole zone nonché le linee di arretramento, ma non le distanze dal confine o tra edifici.
Qualora sia tracciata una linea di allineamento, la stessa viene considerata linea di arretramento ai fini del presente articolo.

3. Le costruzioni sotterranee o interrate vengono computate ai fini dell'occupazione per la parte che supera di m 1.50 l'altezza del terreno naturale.

26 Piscine

1. Le piscine che emergono in modo preponderante per più di m 0.50 dal terreno sistemato sono considerate costruzioni accessorie. Esse dovranno mantenere una distanza di

almeno m 1.50 dal confine verso i fondi privati, indipendentemente dalle norme sulle distanze previste per la zona interessata.

2. Le piscine coperte sono considerate costruzioni principali.

27 Terrapieni, muri di sostegno e di controriva

1. La sistemazione del terreno non deve modificare sostanzialmente il profilo originario dello stesso.
Essa è parte integrante del progetto sottoposto a licenza edilizia.

2. Su fondi pianeggianti, ossia quelli con dislivelli inferiori a m 2.50 tra le quote estreme del terreno originario, il livello del terreno sistemato non può superare quello massimo dei terreni adiacenti.

3. Su fondi non pianeggianti ma con pendenza media del terreno inferiore al 35%, il terreno può essere sistemato costruendo muri di sostegno di un'altezza massima di m 1.70 dal terreno naturale o di controriva (ossia destinati a sostenere uno scavo nel terreno) pure di un'altezza massima di m 1.70 dal terreno sistemato. I terrapieni non potranno tuttavia superare l'altezza di m 1.50 misurata dal terreno naturale.

4. Su fondi con pendenza media del terreno pari o superiore al 35% l'altezza massima dei muri di sostegno o di controriva potrà essere aumentata a m 2.50. I terrapieni potranno giungere fino a m 2.30 dal terreno naturale.

5. Se i muri di sostegno su un medesimo fondo distano meno di m 3.0 tra loro o da un edificio, le rispettive altezze vengono sommate ai fini del calcolo dell'altezza.
La distanza è misurata dal filo esterno della corona.
La distanza minima non si applica ai muri di controriva.

6. Muri e terrapieni costruiti nei limiti di altezza fissati nel presente articolo non sono considerati edifici e pertanto non devono rispettare le norme di zona sulle distanze, le linee di arretramento e di allineamento, e non vengono computati ai fini dell'indice di occupazione.
Sono riservate le norme sulle costruzioni sotterranee o interrate.

28 Opere di cinta

1. Le opere di recinzione possono constare di un muro di un'altezza massima di m 0.70. Se lo stesso poggia su un muro di sostegno o di controriva, o ne dista meno di m 3.00, l'altezza complessiva non può superare quella definita dalle norme sulla sistemazione del

terreno.
Oltre tale altezza, un fondo può essere cintato con reti metalliche, inferriate, siepi, per un'altezza massima di m 2.00.

2. In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.

3. Lo spazio pubblico fra edifici ed aree pubbliche deve essere mantenuto in modo decoroso e può essere protetto da cinte o siepi nei limiti previsti dalla LAC. In particolare le siepi non potranno in nessun caso sporgere sull'area pubblica.

4. Qualora i proprietari di un fondo confinante con l'area pubblica non mantenessero le siepi nei limiti di altezza e di sporgenza prescritti il Municipio avrà la facoltà, previa diffida, di far eseguire la sistemazione a spese del proprietario.

29 Manutenzione dei fondi

1. I fondi devono essere tenuti puliti o coltivati; i giardini, gli orti, i terreni incolti, i cortili e le siepi devono essere mantenuti decorosamente.

2. Nel territorio comunale sono vietati il deposito e le discariche di materiali di qualsiasi genere; eccezioni possono essere accordate dall'autorità comunale competente d'intesa con l'autorità cantonale, se non si oppongono interessi preponderanti e sulla base di una domanda di costruzione.
È riservata la facoltà del Cantone di designare aree di deposito o discariche localizzate da una pianificazione d'ordine sovracomunale.

3. Le piante su proprietà private, che per il loro sviluppo risultano pericolose, causano eccessiva limitazione di luce o di visuale o deturpano l'estetica del paesaggio, potranno essere, nel pubblico interesse, fatte rimuovere o sfrondare.

4. In materia di piantagioni, salvo contrario disposto delle NAPR, valgono le norme di vicinato, le disposizioni della Legge di applicazione e complemento al Codice Civile (LAC).

5. Il Municipio potrà obbligare a compiere entro un congruo termine le opere di manutenzione e premunizione che si rendessero necessarie.
In caso di rifiuto, il Municipio ha facoltà di provvedere a tali opere a rischio e spese del proprietario, riservata l'applicazione delle penalità previste dalle leggi cantonali e dalle presenti NAPR.

30 Aree confinanti con strade pubbliche

Gli spazi privati non edificati, non delimitati da manufatti di cinta e confinanti con l'area di circolazione pubblica, devono essere sistemati in conformità al piano viario.

31 Sopraelevazione di stabili esistenti

1. Stabili costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme possono essere sopraelevati per un massimo di m 3.00, senza dover rispettare le distanze dai confini privati o tra edifici, nonché le linee di allineamento, riservate eventuali linee di arretramento, a condizione che il numero di piani abitabili e l'altezza massima, e la superficie utile lorda complessiva che ne derivano, rientrino nei parametri della zona interessata.

2. Le parti aggiunte, nella misura in cui non rispettano le norme sulle distanze e le linee di edificazione, non devono superare il perimetro dell'edificio esistente.

3. Questa facilitazione non è concessa nella zona RS7.

4. Nel rispetto delle norme di interesse pubblico, il Municipio può eccezionalmente concedere una sopraelevazione come ai capoversi precedenti anche se in contrasto con le linee di arretramento previste dal PR in vigore.
In tal caso la sopraelevazione avverrà a titolo precario, previa menzione a Registro fondiario e degli indici.

CAPITOLO IV - PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI

32 Zona di tutela di importanza locale

Le zone di tutela d'importanza locale si compongono di:
* zone di protezione del paesaggio;
* singoli oggetti di importanza locale;
definiti dal Piano del paesaggio.

La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale sono affidate ai Comuni, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

1. Zona di protezione del paesaggio
Le zone di protezione del paesaggio comprendono le aree di particolare valore paesaggistico indicate nel Piano del paesaggio. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia insite nel territorio protetto.
In particolare sono vietate importanti modifiche della morfologia del terreno.
La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni relative al tipo e all'ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
Le zone di protezione del paesaggio inserite nel PR sono:
* PP1: "Campagna"
* PP2: "Cavan"
Sono pure considerati protetti i parchi segnalati nel Piano del paesaggio. Essi devono essere gestiti e conservati in modo tale da conservare la loro funzione paesaggistica.

2. Singoli oggetti d'importanza locale
I singoli oggetti di particolare pregio considerati protetti sono segnalati nel Piano del paesaggio; si tratta di:
* Alberi di particolare pregio;
* Boschetti e siepi naturali esistenti o da reintegrare;
* Muri a secco e costruzioni a volta aperte alla vista;
* Corsi d'acqua e le loro rive, la vegetazione ripuale, nonché il loro tetto roccioso;
* Rifugio del chirotteri di importanza locale, oggetto nr. 670 dell'inventario cantonale, (Villa Costanza);
* Massi erratici
* Prati magri (prato aridofilo)
In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni o le caratteristiche degli oggetti. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti.

La sostituzione di alberi di particolare pregio è ammessa anche con elementi di medesima tipologia ed in altra ubicazione sullo stesso fondo.

32bis Zone esposte a pericoli naturali

1. Il Piano regolatore riporta le zone di dissesto idrogeologico individuate nell'ambito degli accertamenti indicativi previsti dalla Legge sui territori soggetti a pericoli naturali.

2. In queste zone ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con e esigenze di sicurezza ed indichi, a seconda del caso, misure costruttive di protezione diretta in funzione degli effetti estremi del fenomeno.

33 Elementi naturali e paesaggistici protetti

Sul piano del paesaggio sono definite le aree di promozione o valorizzazione d'elementi di valore paesaggistico, naturalistico e storico - culturale (APNP).

Nell'ambito delle proprie competenze il Municipio realizzerà o valorizzerà gli elementi del territorio con particolare valore naturalistico, paesaggistico, storico o culturale indicati nel piano del paesaggio. Si tratta in particolare:
* APNP 1: Fiume Cassarate
* APNP 2: Parco della Collina
* APNP 3: Percorso della Vecchia Roggia
* APNP 4: Percorso dei corsi d'acqua
* APNP 5: Ferrovia Lugano - Cadro - Dino
* APNP 6: Insediamenti produttivi

La presente norma, di carattere programmatico, non intende istituire a carico dei proprietari privati vincoli ulteriori rispetto a quelli già sanciti da altre disposizioni contenute nelle NAPR o di livello superiore.

34 Siti e paesaggi pittoreschi e punti panoramici protetti dalla legislazione cantonale

1. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dalla legislazione cantonale, sono definiti nel relativo piano dal Consiglio di Stato.

2. Le costruzioni, ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti e non deturpare i paesaggi pittoreschi, e da salvaguardare i punti panoramici soggetti

alla protezione cantonale.

35 Punti panoramici

AI fine di valorizzare o mantenere punti panoramici particolari, il volume degli edifici, e delle sistemazioni esterne non possono ingombrare i campi di visibilità definiti dal piano.

I punti panoramici sono i seguenti:

Via Aldesago
- ponte funicolare Monte Brè, 90/5 H m 1.20, coordinate 719 062/96435;
- tra part. 632/540, 90/5 H m 1.20, coordinate 719 072/96 339;

Via al Roccolo
- tra part. 550/717, 45/0 H m 1.20, coordinate 718 980/96 334;

Via Albonago
- part. 251, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 908/96 890;
- tra part. 669/485, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 885/96 870;
- part.251, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 845/96 939;
- part. 244, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 832/96 903;

Via Belvedere
- part. 1036, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 649/96 480;

Sagrato di Pazzalino
- part. 226, 90/0 H m 1.20, coordinate 718 900/97 300;

ove il primo numero indica l'ampiezza orizzontale in gradi dell'angolo, quello dopo la barra l'inclinazione sotto l'orizzonte, il terzo la quota del vertice rispetto al suolo del punto panoramico.

36 Beni culturali

1. Sono concessi unicamente gli interventi che salvaguardano l'integrità di tali edifici o elementi architettonici, e che comunque non ne ostacolino la vista. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei
monumenti storici ed artistici.

2. Sul Piano del paesaggio sono segnalati i seguenti beni culturali:
a) beni culturali di interesse cantonale:

- Facciata con torri angolari e portale bugnato, camino in stucco nell'antica masseria, detta "la Mugina", part. N. 211;
- Campanile della Parrocchiale di Santa Maria (Chiesa di Pazzalino, part. No. 225);
- Affresco (Madonna, S. Rocco e S. Sebastiano), sulla Casa Tamburini part. No. 108;
- Scuola materna, part. N. 94

b) beni culturali di interesse locale:
- Villa Tanzi, in via al Lido (arch. Chiattone), part. No. 941;
- Villa ex Beretta-Piccoli, in via Ruvigliana (arch. Chiattone), part. No. 156;
- Vetrate e portali della Chiesa di Santa Teresa, part. No. 412;
- Affreschi del pittore Luigi Taddei, part. N. 517, 978, 523, 802, 579 e 94-93;
- Villa Costanza (part. No. 183) e relativa cappella nel parco;
- Villa Rava (part. No. 103);
- Oratorio di San Nicolao ad Albonago (part. No. 579),
- Edificazione "Luganetto" (part. No. 37);
- Bassorilievo "Moglia", part. N. 968.

37 Zona di interesse archeologico e beni archeologici

La zona di interesse archeologico è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona 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."
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, cpv 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv 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, cpv 3).

CAPITOLO V - PARAMETRI EDILIZI PER LE SINGOLE ZONE DI PR

38 Ripartizione del territorio comunale in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Viganello è suddiviso nelle seguenti zone:

NV = Nuclei tradizionali di Viganello ed Albonago
RS7 = Zona residenziale-commerciale speciale, 7 piani
R7i = Zona residenziale-commerciale intensiva, 7 piani
R7e = Zona residenziale-commerciale estensiva, 7 piani
R6 = Zona residenziale intensiva, 6 piani
R5 = Zona residenziale semi-intensiva, 5 piani
R5a = Zona residenziale media, 5 piani
R4 = Zona residenziale semi-intensiva, 4 piani
R4a = Zona residenziale media, 4 piani
R3 = Zona residenziale semi-intensiva, 3 piani
R2 = Zona residenziale, 2 piani
Bo = Area forestale
EAP = Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico

39 Nuclei tradizionali di Viganello ed Albonago: NV

Nei limiti delle aree definite "Nucleo tradizionale" sono compresi gli insediamenti che, per le caratteristiche ambientali e per la presenza di strutture edilizie risalenti al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune.
Scopo delle norme dettate per questa zona è da un canto di preservare la struttura urbanistica esistente, con eventuali puntuali migliorie intese ad aumentarne il carattere unitario, dall'altro di rivitalizzarne la funzione abitativa.
Si ritiene, con riguardo alla maggior densità edilizia e compiutezza, che il nucleo di Viganello non debba subire sostanziali modifiche; di contro risulta accettabile una limitata espansione delle volumetrie del nucleo di Albonago.
Le norme che seguono dovranno essere applicate tenendo conto delle indicazioni programmatiche qui esposte.

1. Sono ammessi interventi di riattazione, ristrutturazione e trasformazione di tutti gli edifici esistenti, a condizione che vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.
Dovranno in particolare essere mantenute o ripristinate le caratteristiche delle facciate, quali aperture, balconi, loggiati.
Deve inoltre essere mantenuta la forma originaria del tetto, in particolare la pendenza delle falde. In caso di ricostruzione del tetto, le falde dovranno avere una pendenza compresa

tra il 30 % e il 40 %.
Per la copertura dovranno essere utilizzati coppi o tegole in laterizio rosso, escluso qualsiasi materiale non idoneo quali lamiere, eternit e simili.

2. Edifici funzionalmente non abitabili o completamente sprovvisti di elementi architettonici di valore storico-artistico o ambientale potranno essere demoliti e ricostruiti senza superare le volumetria complessive esistenti, rispettando gli allineamenti storici e le contiguità esistenti, e inserendosi architettonicamente nell'aspetto tradizionale del nucleo.
Nella composizione delle facciate si dovrà tener conto del rapporto di pieni e di vuoti caratterizzante quelle tradizionali.
I tetti dovranno essere a falde con pendenza analoga a quella degli edifici circostanti, fermo restando un minimo del 30 % e un massimo del 40 %.
Per le coperture valgono le stesse norme di cui alla cifra 1.

3. In caso di riattazione, ristrutturazione e trasformazione, o ricostruzione come alla cifra 2, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti, con una tolleranza del 5 % per giustificati motivi tecnici.

4. Facilitazioni per il Nucleo di Albonago.

a) Edifici esistenti potranno essere sopraelevati al fine di armonizzare l'altezza dell'edificio a quella degli edifici contigui, fino a un'altezza massima al colmo pari al più alto degli edifici contigui.

b) Edifici esistenti, composti da non più di 2 piani abitabili, che dispongono di un piano sottotetto, con altezza media in luce netta di almeno m 1.50, potranno essere sopraelevati fino a un massimo di m 1.00 al colmo, rispetto all'altezza al colmo preesistente, al fine di ricavare un ulteriore piano almeno parzialmente abitabile.

c) Le facilitazioni di cui alla presente cifra non potranno essere cumulate, neppure tramite interventi successivi.

d) Alle sopraelevazioni saranno applicabili i criteri architettonici prescritti in caso di riattazioni, ristrutturazioni, trasformazioni e ricostruzioni, di cui alle cifre 2 e 3, senza cumulo della tolleranza del 5 % sull'altezza massima.

e) L'edificio sopraelevato dovrà rispettare le norme di zona sulle distanze almeno per la nuova volumetria.

f) Le facilitazioni di cui alla presente cifra costituiscono norma speciale rispetto a quella

generale sulla sopraelevazione di edifici esistenti.

5. In entrambi i nuclei sono ammesse nuove costruzioni nelle aree libere solo se esse costituiscono un prolungamento organico degli edifici circostanti.
La nuova edificazione dovrà rispettare i criteri architettonici sanciti alle cifre 1 e 2 del presente articolo e armonizzarsi con gli edifici circostanti, in particolare con l'edificio esistente eventualmente contiguo. L'altezza dovrà pure armonizzarsi con gli edifici circostanti, in particolare con l'edificio eventualmente contiguo, la cui altezza costituisce il limite massimo.
Dovranno pure essere rispettate le distanze previste per la zona.

6. Per qualsiasi intervento edilizio non sono applicabili le norme sulle percentuali minime di un fondo da adibire a zona verde o di svago.

7. Le distanze da rispettare per interventi edilizi che non costituiscono semplice riattazione, trasformazione o ristrutturazione, sono le seguenti:
- distanza da un confine pubblico o privato: a confine o a m 1.50;
- distanza verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00;
- distanza verso un edificio con aperture: m 4.00.

8. Non sono ammesse costruzioni accessorie separate dall'edificio principale, nonché la formazione di nuove autorimesse, posteggi, aree di deposito.
Non verranno prelevati contributi sostituitivi relativi ai posteggi, ma è riservato il prelievo di adeguati contributi di miglioria nel caso di realizzazione di nuovi posteggi pubblici in prossimità dei nuclei, nella misura in cui gli abitanti degli stessi possano utilizzarli quali posteggi di lunga durata (cosiddetta "zona blu").

9. Sull'area privata sono escluse pavimentazioni bituminose.

10. Di principio sono ammessi solo contenuti abitativi, con riserva di studi professionali annessi all'abitazione del titolare.
Altri contenuti, quali attività di tipo commerciale, negozi ed esercizi pubblici, sono ammessi soltanto se di natura non molesta e utili alla rivitalizzazione abitativa dei nuclei.

11. Prima di qualsiasi intervento edilizio dovranno essere sottoposti all'autorità comunale, ai fini del rilascio della licenza edilizia:
- il rilievo (piante e sezioni) e una adeguata documentazione fotografica della situazione esistente;
- i campioni dei materiali e del tinteggio esterno che si intendono utilizzare.

40 Zona residenziale-commerciale speciale: R7S

1. Principio
In questa zona è permessa la costruzione e ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali, amministrativi ed ad uso artigianale conforme ai gradi di sensibilità, nonchè abitazioni.
Il piano terreno ed il primo piano vanno riservati per funzioni di carattere non abitativo.
In questa zona vige il principio dell'edificazione prioritaria in contiguità prevalente con obbligo d'allineamento e volumetria vincolata.

2. Edificabilità
- Superficie teorica occupabile: è data dalla superficie del fondo rivolto sul fronte di Via La Santa per una profondità minima di m 12.00 e massima di m 14.00.
- Superficie occupabile effettiva: è vincolata al rispetto delle prescrizioni di distanza di cui al cpv. 4.
- Sfruttamento: il volume edificabile massimo è dato dalla superficie teorica occupabile moltiplicata per m 22.50. Fuori terra è permesso lo sfruttamento del 90 % al massimo del volume edificabile e la parte non sfruttata, per un minimo del 10 % ed un massimo del 20 % può essere sfruttata sotto terra.
Il piano terreno non deve superare di m 0.30 il livello della strada.

3. Altezza vincolante
Non sono ammessi edifici di meno di 5 piani fuori terra.
L'altezza degli edifici sul fronte rivolto verso la Via La Santa, e per una profondità minima di m 6.00, è di almeno m 17.00 per costruzioni a 5 piani, m 20.00 per costruzioni a 6 piani, m 22.50 per costruzioni a 7 piani.

4. Contiguità prevalente e distanze
Ove è indicata una linea di costruzione vige, lungo la stessa, l'obbligo di edificare in contiguità. Detta contiguità sulle parti laterali dei fondi, perpendicolarmente all'asse stradale di Via La Santa, può essere interrotta nei seguenti casi:
- se il fronte dell'edificio, considerato singolarmente, o sommato al fronte di edifici contigui preesistenti, presenta una lunghezza superiore a m 25.00; in questo caso va osservata una distanza minima da confine di m 5.00, riservata una distanza minima fra edifici di m 10.00;
- ove sia presente un edificio esistente con aperture, la nuova edificazione sul fronte contrapposto deve avvenire a confine senza aperture, riservata una distanza di m 4.00 dall'edificio esistente.
Lungo il fronte degli edifici sono ammesse rientranze oltre la linea di allineamento, purché risulti una composizione ambientale volumetrica che rispecchi nel risultato conclusivo il principio edificatorio summenzionato.

5. Posteggi
Tutti i posti auto obbligatori devono essere interrati; gli accessi non possono trovare sbocco

su Via La Santa.

6. Area verde
Non è imposta la formazione di un'area verde.

7. Tetti
I tetti devono essere piani, e possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili.

8. Costruzioni accessorie
Non sono ammesse costruzioni accessorie separate dall'edificio principale.

9. Zona perimetrale
Nella fascia che circonda la zona RS7 (indicata con tratteggio sul piano delle zone) non è concessa alcuna edificazione se non sotterranea. Tale zona gode tuttavia dell'indice di sfruttamento della zona contigua (R7i, risp. R7e), e la relativa superficie utile lorda può essere aggiunta a quella dei fondi che, al 31 dicembre 2002, giacevano parzialmente in tale fascia, restando escluso un ulteriore trasferimento ad altri fondi di tale possibilità edificatoria, anche tramite fusioni particellari o rettifiche di confine.

10. Alla zona è attribuito il GdS III

41 Zona residenziale-commerciale intensiva: R7i

1. In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi nonché abitazioni; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità

2. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) I contenuti abitativi sono permessi al piano terreno unicamente sul fronte delle strade di servizio indicate dal Piano dei trasporti;
b) indice di sfruttamento: 1.6;
c) indice di occupazione: 35 %;
d) altezza massima alla gronda m 22.50, altezza massima al colmo m 24.50;
e) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 32.00 di lunghezza la distanza deve essere al minimo di m 7.00;
- se la facciata supera i m 32.00 di lunghezza la distanza minima deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 10.00;
f) deve essere rispettata una distanza minima di m 14.00 dal limite della zona RS7; rispetto al fronte laterale di quest'ultima è ammessa l'edificazione in contiguità;
g) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare

almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
h) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
i) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 10.00;

3. I tetti piani possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40%. Non sono permessi tetti a volta.

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

42 Zona residenziale-commerciale estensiva: R7e

1. In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi, nonché abitazioni; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità.

2. Le norme di zona sono identiche a quelle previste per la zona R7i, salvo l'indice di sfruttamento che è pari all'1.4.

3. Alla zona è attribuito il GdS II

43 Zona residenziale intensiva: R6

1. In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali ed amministrativi nonché abitazioni; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità.

2. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) I contenuti abitativi sono permessi al piano terreno unicamente sul fronte delle strade di servizio indicate dal Piano dei trasporti;
b) indice di sfruttamento: 1.2;
c) indice di occupazione: 35 %;
d) altezza massima alla gronda m 19.50, altezza massima al colmo m 21.50;
e) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 32.00 di lunghezza la distanza deve essere al minimo di m

7.00;
- se la facciata supera i m 32.00 di lunghezza la distanza minima deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 10.00;
f) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
g) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
h) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 10.00;

3. I tetti piani possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40%. Non sono permessi tetti a volta.

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

44 Zona residenziale semi-intensiva: R5

1. È permessa l'edificazione di costruzioni con inserimento di eventuali contenuti non abitativi per un massimo del 35 % della superficie utile lorda; non sono ammessi contenuti artigianali.

2. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 1.2;
b) indice di occupazione: 35 %;
c) altezza massima alla gronda m 16.50, altezza massima al colmo m 18.50;
d) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 28.00 di lunghezza la distanza deve essere almeno di m 6.00;
- se la facciata supera i m 28.00 di lunghezza la distanza minima sopraindicata deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 10.00;
e) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
f) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
g) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita

per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 8.00;

3. I tetti piani possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40%. Non sono permessi tetti a volta.

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

45 Zona residenziale media: R5a

1. È permessa l'edificazione di costruzioni con inserimento di eventuali contenuti non abitativi per un massimo del 35 % della superficie utile lorda; non sono ammessi contenuti artigianali.

2. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 1.1;
b) indice di occupazione: 30 %;
c) altezza massima alla gronda m 16.50, altezza massima al colmo m 18.50;
d) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 28.00 di lunghezza la distanza deve essere almeno di m 6.00;
- se la facciata supera i m 28.00 di lunghezza la distanza minima sopraindicata deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 10.00;
e) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
f) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
g) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 8.00;

3. I tetti piani possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40%. Non sono permessi tetti a volta.

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

46 Zona residenziale semi-intensiva: R4

1. In questa zona è permessa l'edificazione di costruzioni con inserimento di eventuali contenuti non abitativi per un massimo del 35 % della superficie utile lorda dell'edificio; non sono ammessi contenuti artigianali.

2. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 40 %. Non sono permessi tetti a volta.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 1.0;
b) indice di occupazione: 30 %;
c) altezza massima alla gronda m 12.50;
altezza massima al colmo: m 14.50
d) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 24.00 di lunghezza la distanza deve essere almeno di m 5.00;
- se la facciata dell'edificio supera i m 24.00 di lunghezza la distanza minima sopraindicata deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 8.00;
e) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
f) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
g) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 8.00;

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

47 Zona residenziale media: R4a

1. In questa zona è permessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti con inserimento di eventuali contenuti non abitativi per un massimo del 35 % della superficie utile lorda dell'edificio; non sono ammessi contenuti artigianali.

2. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 40 %. Non sono permessi tetti a volta.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 0.9;
b) indice di occupazione: 30 %;
c) altezza massima alla gronda m 12.50;
altezza massima al colmo: m 14.50;
d) nel comparto compreso tra via Pedemonte e via Collina non è applicabile la norma che autorizza la sopraelevazione di stabili esistenti in deroga alle distanze legali;
e) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 24.00 di lunghezza la distanza deve essere almeno di m 5.00;
- se la facciata dell'edificio supera i m 24.00 di lunghezza la distanza minima sopraindicata deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 8.00;
f) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
g) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
h) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 8.00;

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

48 Zona residenziale semi-intensiva: R3

1. In questa zona è permessa l'edificazione di costruzioni con eventuali contenuti non abitativi per un massimo del 35 % della superficie uiile lorda dell'edificio; non sono ammessi contenuti artigianali.

2. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 40 %. Non sono permessi tetti a volta.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 0.7;
b) indice di occupazione: 30 %;
c) altezza massima alla gronda m 9.50;

altezza massima al colmo: m 11.50;
d) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 22.00 di lunghezza la distanza deve essere almeno di m 4.50;
- se la facciata dell'edificio supera i m 22.00 di lunghezza la distanza minima sopraindicata deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 8.00;
e) distanza dalle strade: deve essere di almeno m 4.00, riservata una distanza minima di m 7.00 dall'asse della strada;
f) le costruzioni accessorie non contigue ad un edificio principale possono sorgere a confine, se senza aperture; negli altri casi deve essere rispettata una distanza minima di m 1.50. Verso edifici principali su fondi contigui devono, in ogni caso, essere rispettate le seguenti distanze:
- m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4.00 da edifici esistenti con aperture;
g) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 8.00;

4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

49 Zona residenziale intensiva di 2 piani abitabili: R2

1. È permessa l'edificazione di costruzioni di 2 piani abitabili. Sono ammessi anche contenuti non abitativi purché non contrastino con il carattere residenziale della zona.
Il piano seminterrato può essere adibito ad abitazione qualora la sua superficie conteggiabile per l'indice di sfruttamento non superi il 50 % di quello del piano tipo.

2. I tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30 % e non superiore al 40 %. Non sono permessi tetti a volta.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) indice di sfruttamento: 0.45;
b) indice di occupazione: 30 %;
c) altezza massima alla gronda m 7.50;
altezza massima al colmo: m 9.50;
d) è concesso un supplemento massimo di m 1.00 per terreni con pendenza superiore al 30 %, riservato il limite prioritario di cui alla lettera e);

e) la quota del colmo del tetto non potrà superare, di m 3.30 per tetti a falde e di m 2.80 per tetti piani, il livello della strada a monte, ad eccezione dei terreni pianeggianti o con una pendenza inferiore al 30% per una profondità di m 12.00 dal confine con la strada;
f) lunghezza massima della facciata dell'edificio: m 22.00;
g) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, verso i sentieri comunali e percorsi pedonali: m 4.00;
h) distanza dalle strade: deve essere di almeno m 4.00, riservata una distanza minima di m 7.00 dall'asse della strada;
i) le costruzioni accessorie non contigue ad un edificio principale possono sorgere a confine, se senza aperture; negli altri casi deve essere rispettata una distanza minima di m 1.50. Verso edifici principali su fondi contigui devono, in ogni caso, essere rispettate le seguenti distanze:
- m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;
- m 4.00 da edifici esistenti con aperture;
j) distanze tra edifici, casi speciali: 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 da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 6.00;
k) è vietata la costruzione di case a gradoni ed a schiera tranne costruzioni accostate a due a due, sia in orizzontale che in verticale. Si richiamano la lett. f) del presente capoverso nonché l'art. 40 cpv. 2 LE.

4. Area verde: almeno il 30 % della superficie edificabile.

5. Alla zona è attribuito il GdS II

51 Area forestale: Bo

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

2. Il margine del bosco a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con un tratto verde continuo ha invece valore vincolante conformemente alla Legge sulle foreste.

51bis Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel Piano del paesaggio 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 agli interessi di una gestione agricola razionale.

3. Alla zona è attribuito il GdS III

52 Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP

1. In generale
In assenza di norme specifiche per una singola area saranno applicabili alla stessa quelle vigenti nella zona (o nelle zone) di PR cui l'area sarebbe stata attribuita se non fosse stata destinata a edifici e attrezzature pubbliche.

2. In particolare
Si fa riferimento alla tabella annessa quale parte integrante delle presenti norme.

53 Perimetro di rispetto

A tutela dei beni culturali d'interesse cantonale:
- Complesso monumentale della chiesa parrocchiale di Santa Maria a Pazzalino
- Scuola materna, fmn 94
è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997. Entro questo perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione o la valorizzazione del bene culturale protetto. Ogni domanda di costruzione, notifica dovrà, essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

CAPITOLO VI - PIANI DI QUARTIERE E DI LOTTIZZAZIONE

54 Piani di quartiere PQ11

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

L'edificazione del mapp. 224 è subordinata all'allestimento di un piano di quartiere obbligatorio (PQ).
Il PQ dovrà svilupparsi tenendo in considerazione la salvaguardia del campanile della parrocchia di Santa Maria in località Pazzalino; questo obiettivo viene attuato mediante l'inserimento sulla parto 224 sub. G) di un punto di vista.
Dal profilo urbanistico si attende un linguaggio architettonico armonioso e ben inserito nel contesto territoriale.
Il complesso edilizio dovrà provvedere all'organizzazione razionale degli accessi veicolari e dei posteggi, nonché del traffico pedonale.
L'accesso veicolare è da prevedersi lungo le strade esistenti a valle e a monte del comparto.
Almeno 2/3 dei posteggi devono essere sotterranei o contenuti nella proiezione degli edifici.
Oltre all'area verde, pari ad almeno il 25 % della SE, sul fondo in oggetto deve essere prevista una superficie di terreno convenientemente attrezzata, soleggiata e discosta dal traffico, destinata durevolmente ad area di svago per i bambini, pari ad almeno il 15 % della SE a favore dell'area di quartiere.
Valgono i parametri edilizi della zona R2 e gli elaborati grafici allegati alle NAPR.

56 Piano di lottizzazione

1. Il piano di lottizzazione deve prevedere:

a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, la cui larghezza non potrà essere inferiore a m 3.50 o superiore a m 5.00;
b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione devono rispettare le distanze previste dalle norme di zona;
c) sufficienti piazze di giro (dimensionate secondo le norme VSS-SNV), se le strade sono a fondo cieco;
d) rete di fognature e di distribuzione dell'acqua potabile, nonché il punto di immissione nelle rispettive reti comunali;
e) una tabella indicante la ripartizione a favore dei singoli nuovi lotti degli indici spettanti alle particelle di provenienza.

CAPITOLO VII - PRESCRIZIONI DIVERSE IN MATERIA DI IGIENE ABITATIVA, SICUREZZA, ESTETICA, TRAFFICO

57 Qualità abitativa

1. Per la costruzione di locali sotterranei, di intercapedini ventilate ed in genere di vani al di sotto del livello del terreno è richiesta una idonea isolazione.
I locali al piano terreno devono essere, se destinati ad abitazione o al lavoro, adeguatamente isolati dal suolo o dotati di un vespaio ventilato.

2. I locali destinati all'abitazione o al lavoro devono avere una conveniente isolazione termica, fonica e contro l'umidità.

3. Le mansarde destinate ad abitazione devono avere il soffitto isolato dal tetto con un contro-soffitto.

4. Le mansarde potranno essere abitate solamente previa speciale Autorizzazione dell'autorità comunale competente, quando siano osservate le norme di igiene per i servizi e gli accessi e quelli della polizia del fuoco.

58 Locali

1. L'altezza dei locali destinati ad abitazione o al lavoro non può essere inferiore a m 2.60, misurati dal pavimento al soffitto, in luce netta.
In casi particolari e giustificati, segnatamente per riattazioni nei nuclei, l'autorità comunale competente può concedere delle deroghe circa l'altezza dei locali, riservata quella minima prevista dalla Legge edilizia.

2. I vani di servizio, comprese le cucine non abitabili e i corridoi fuori terra, devono avere una luce netta di m 2.40, con riserva della deroga di cui al capoverso precedente.

3. Per i negozi, esercizi pubblici, laboratori e fabbriche, valgono le vigenti prescrizioni cantonali e federali in materia.

4. Ogni locale abitabile dovrà avere una superficie minima di mq 10.00 ed un volume non inferiore a m3 26, anche qualora venisse concessa una deroga circa l'altezza minima.

59 Aperture, ventilazioni

1. Ogni locale abitabile deve ricevere luce ed aria dirette.

2. La superficie delle finestre dei locali abitabili deve corrispondere al minimo ad un decimo della superficie ed essere, in ogni caso di almeno m2 1.20. Sono ammissibili deroghe in caso di riattazione nei nuclei, al fine di mantenere l'aspetto originario di una facciata.

3. Locali sanitari privi di finestre sono ammessi solo se sufficientemente aerati mediante ventilazione meccanica oppure naturale, tramite camini di ventilazione con sezione interna non inferiore a m2 0.06 e con doppie prese d'aria (inferiore e superiore).

60 Cucine

1. Ogni appartamento deve essere provvisto di un locale cucina di almeno m2 6 di superficie.

2. Le cucine devono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno.

3. Per gli appartamenti di uno o due locali sono ammessi blocchi di cucina in nicchie, purché sia garantita una sufficiente ventilazione.

61 Servizi igienici

1. Per quanto concerne i servizi igienici nelle case private ed in quelle destinate ad uso pubblico, fanno stato le norme della legge sanitaria cantonale.

2. Gli esercizi pubblici e gli stabilimenti devono disporre di servizi igienici separati per uomini e donne.

62 Scale, corridoi, ascensori

1. Le rampe delle scale di accessi ai piani superiori degli stabili, sia interne sia esterne, devono avere una larghezza minima di m 1 ed essere convenientemente arieggiate ed illuminate.
Le scale di accesso ai cantinati devono avere una larghezza minima di m 0.90. Negli appartamenti duplex le scale interne devono avere una larghezza minima di m 0.80.
Il corrimano deve essere posato ad un'altezza minima di m 0.90.
I vani delle scale senza pareti o con pareti vetrate devono essere protetti con parapetto od altra misura di sicurezza, per un'altezza di almeno m 0.90. I corridoi devono essere sufficientemente rischiarati ed avere una larghezza minima di m 1.10.

2. Sono ammissibili deroghe in caso di riattazioni nei nuclei.

3. Gli impianti di ascensori per il trasporto di persone e di cose devono essere collaudati al

più tardi in occasione della visita di abitabilità.

4. La responsabilità per il funzionamento e la sicurezza degli ascensori e dei montacarichi incombe al proprietario dello stabile.

63 Tetti

1. Per la copertura dei tetti è permesso soltanto l'impiego di materiale incombustibile.

2. I tetti a falda devono essere muniti di ripari contro la caduta della neve lungo le facciate prospicienti le aree aperte al pubblico transito.

3. Tetti piani praticabili devono essere dotati di un parapetto avente un'altezza non inferiore ai m 1.30, con un arretramento minimo di m 1.50 dal filo di gronda.

64 Balconi, terrazze, sporti, pensiline

1. La costruzione di balconi, terrazze, pensiline o altri sporti sull'area pubblica, su aree gravate da vincolo di espropriazione, o su aree private destinate al pubblico passaggio, è permessa solo in quanto prevista dal Regolamento comunale, che definisce pure le relative tasse di concessione.

Per tali strutture valgono comunque le seguenti prescrizioni:
a) Balconi e terrazze devono essere completamente aperti.
b) L'altezza minima dal suolo al limite inferiore della parte in sporto dev'essere di almeno m 4.50, misura ridotta a m 4.00 se si tratta di pensiline aggettanti su un marciapiede.
c) La sporgenza massima non deve superare m 0.90 su piazza o strada con larghezza pari superiore a m 6 e m 0.50 per strade o piazze di larghezza inferiore.
Trattandosi di pensiline sporgenti su marciapiedi, con altezza dal suolo inferiore a m 4.50, il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno m 0.30 dal bordo, ritenuta una sporgenza massima di m 1.30.
d) Sporti coperti o chiusi sui lati, ballatoi e altre simili sporgenze su aree pubbliche, su aree soggette a espropriazione o gravate da vincolo di arretramento, come pure su aree private destinate al pubblico passaggio, non sono concessi.

2. Balconi e terrazze accessibili, anche se non assoggettate a permesso come alla cifra 1), dovranno essere muniti di parapetti di altezza adeguata al numero dei piani, comunque non inferiore a m 0.90.
Sono riservate le norme sui tetti praticabili.
Il computo di simili manufatti ai sensi dell'indice di occupazione e di sfruttamento avverrà

secondo le normative cantonali applicabili.

65 Antenne

1. Le antenne per la ricezione di segnali radiotelevisivi devono essere posate in modo da non nuocere all'estetica o al vicinato.

2. Antenne di ricetrasmissione a uso di radioamatori dovranno essere posate preferibilmente sul tetto di un edificio o comunque in una posizione tale da disturbare il meno possibile l'estetica e il vicinato, compatibilmente con le esigenze tecniche dell'impianto.

3. Le antenne per la trasmissione o ritrasmissione di segnali di telefonia mobile dovranno rispettare le norme di sicurezza federali e cantonali in materia di potenza massima ammissibile, tenuto conto del sito in cui sono posate.
Tali antenne potranno essere posate, di regola, soltanto sul tetto di edifici, e potranno superare l'altezza alla gronda per un massimo di m 6.00. Se, per motivi tecnici, dovessero essere posate altrove, verranno considerate edifici, da costruire nel rispetto delle norme di zona.

4. Per la posa di antenne destinate alla telefonia mobile o ai radioamatori, occorrerà seguire la procedura ordinaria prevista dalla Legge Edilizia cantonale (LE).

66 Camini, bruciatori per gasolio e gas

Per quanto non previsto dalla legislazione federale e cantonale applicabile, valgono le seguenti prescrizioni.

1. L'uso dei camini e degli impianti analoghi non deve arrecare danno o molestia al vicinato, in particolare con emanazione di fumo, vapore, odore, polvere, ecc.
L'autorità comunale competente impone le misure atte ad eliminare gli inconvenienti.

2. L'altezza dei camini che, per giustificati motivi, dovesse essere superiore a quella prevista dalle disposizioni in materia deve essere ratificata caso per caso dall'autorità comunale competente.

3. I proprietari degli stabili devono provvedere alla regolare pulizia annuale delle canne fumarie.

4. I bruciatori degli impianti di riscaldamento a gasolio od a gas devono essere periodicamente regolati per una perfetta ed inodore combustione.

5. L'autorità comunale competente può chiedere ai proprietari le prove degli avvenuti lavori di manutenzione e di controllo e, in difetto di queste, ordinare l'esecuzione.

67 Facciate e tinteggio

1. Le facciate delle costruzioni ed i tinteggi delle stesse anche se non confinanti con l'area pubblica, devono essere tenute in stato di buona e decorosa manutenzione.

2. L'autorità comunale competente ha la facoltà di imporre ai proprietari la tinteggiatura a nuovo delle facciate che, per la loro trascurata manutenzione, rendessero indecoroso l'aspetto dell'edificio.

3. In caso di inadempienza, si provvederà a spese del proprietario, riservata l'applicazione delle sanzioni previste dalle presenti NAPR.

68 Portici

1. La formazione dei portici e passaggi pedonali indicata sul piano regolatore ha valore vincolante; l'ubicazione di eventuali sottopassi ha unicamente valore indicativo.

2. I portici devono essere mantenuti costantemente in buono stato.

3. I pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito devono essere coperti con materiali idonei e decorosi, tali da garantire la sicurezza della circolazione pedonale.

4. La copertura dovrà invece essere sottoposta all'autorizzazione preventiva dell'autorità comunale competente.

5. La costruzione, la manutenzione e la regolare pulizia dei pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito sono a carico dei proprietari dei singoli edifici, salvo diversa disposizione dell'autorità comunale competente od accordo della stessa con i privati.

6. Sono ammesse aperture nel pavimento a semplice luce, purché eseguite con vetri speciali da pavimento.

7. L'altezza minima dei portici è di m 3.20; la larghezza minima è di m 3.50.

8. I portici imposti dalle NAPR determinano una servitù di passo pedonale pubblico a favore del Comune.

9. L'area sotto i portici deve essere riservata al pubblico transito; per la sua occupazione fa stato il regolamento comunale.

69 Canalizzazioni e rifiuti domestici

1) Per la costruzione e la manutenzione delle canalizzazioni e l'obbligo di allacciamento delle stesse fa stato il regolamento comunale delle canalizzazioni.

2) Per il deposito di rifiuti domestici è applicabile il regolamento per il servizio raccolta spazzatura.

70 Autorimesse e posteggi, aree di sosta

1) Il numero di posteggi (minimo/massimo) da realizzare in caso di costruzioni di nuovi edifici, nonché in caso di ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti o mutamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è:
- per unità abitative fino a 100 mq di SUL: 1 posteggio.
- per unità abitative con superficie superiore a 100 mq SUL: 2 posteggi
- per uffici, negozi, fabbriche e laboratori, fa stato il Regolamento cantonale RCPP
- per esercizi pubblici, scuole, sale di spettacolo, ospedali, cliniche, case per anziani e scuole superiori di tipo accademico si fa capo alle norme VSS 640281

2) I posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali o private o creare immissioni rilevanti alle zone residenziali circostanti.
Essi dovranno, in generale, essere realizzati secondo le norme VSS - SNV, e avere un'altezza minima di m 2.00.

3) Le rampe d'accesso a posteggi o ad autorimesse potranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di m 5.00 dal raccordo stradale.
Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di m 2.00 sulle strade di quartiere e private e di m 3.00 sulle strade principali.

4) Negli stabili con più di 5 appartamenti almeno la metà dei posteggi deve essere interrato o comunque compreso nel perimetro dell'edificio principale.
Nella zona RS7 tutti i posteggi devono essere interrati.

5) La distanza minima da un'autorimessa chiusa alla strada deve essere di m 5.50, con possibilità di deroga qualora la porta sia apribile tramite telecomando. Nel caso di autorimessa ad uso commerciale o artigianale il Municipio stabilirà la distanza minima

rispetto alla strada tenuto conto della presumibile lunghezza dei veicoli che vi accederanno.

6) Qualora la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o inopportuna il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione dei posteggi, non realizzati, compreso il valore del terreno.
Il Municipio emanerà un'ordinanza che stabilirà contributi forfettari a seconda del tipo di zona.

7) Nel registro comunale degli indici verrà iscritto il numero ed il tipo dei posteggi stabilito nella licenza edilizia.

71 Accessi

1) La creazione di accessi alle proprietà private, su strade e marciapiedi, soggiace all'approvazione dell'autorità comunale competente, che ne stabilisce le modalità. Resta riservato l'art. 47 della Legge sulle strade.

2) I relativi lavori sulla proprietà comunale vengono eseguiti dal richiedente ed a sue spese, sotto le direttive del Municipio.

3) Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico veicolare e pedonale, in particolare:
a) i cancelli d'accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio, devono essere arretrati di una distanza di almeno m 5.50 dal ciglio della strada prevista dal PR, marciapiede incluso. Nella zona artigianale e commerciale tale distanza deve essere di almeno m 8.00;
b) per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso può avere una pendenza massima del 5 %;
c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
d) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione dell'autorità comunale competente sulle strade comunali, dell'autorità cantonale sulle strade cantonali;
e) caso di possibilità di accesso da diverse strade verrà di regola imposta la soluzione con sbocco su quella di minor importanza viaria;
f) il Municipio può concedere deroghe in casi giustificati dalla particolare conformazione del fondo con riserva del rispetto delle norme minime di sicurezza riconosciute.

4) Per i fondi situati lungo Via La Santa e Via Pazzalino non sono ammessi accessi veicolari privati se non quelli indicati dal piano e secondo le disposizioni particolari emesse dal Municipio.
Gli accessi devono essere formati di regola sul lato opposto rispetto alla strada principale o

lateralmente, verso le strade di raccolta e di servizio esistenti.

72 Strade private per autoveicoli

1) La formazione di strade private nelle zone urbanizzate è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.

2) La larghezza del campo stradale deve misurare almeno m 3.50; nel caso in cui l'autorità comunale competente giudichi di pubblico interesse il riscatto di una strada privata, la larghezza potrà essere fissata fino ad un massimo di m 5.00.

3) Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.

4) Devono, in ogni caso, essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

73 Alberature ed arredo urbano

1) Lungo le strade ed i marciapiedi il Comune può prevedere la piantagione di alberature di alto fusto in deroga alle distanze legali previste dalla Legge cantonale d'applicazione del Codice Civile Svizzero.

2) Le alberature marcate sul piano regolatore assumono valore di vincolo quale concetto e non di posizionamento e dovranno essere eseguite dal Comune contemporaneamente alla sistemazione dell'arredo degli spazi pubblici e privati.

3) Accordi tra Comune e privati per l'esecuzione dell'arredo degli spazi pubblici o privati, ma d'interesse pubblico, sono possibili e saranno annotati nel registro degli indici.

74 Prescrizioni di polizia del fuoco

Fanno stato le normative cantonali applicabili.

CAPITOLO VIII - USO PRIVATO DI AREA PUBBLICA E VICEVERSA

75 Occupazione di area pubblica

1) L'occupazione di area pubblica in relazione alle costruzioni è disciplinata dal regolamento comunale. Sono riservate le prescrizioni delle presenti NAPR relative a balconi, terrazze, pensiline e altri sporti.

2) Botole per la luce, per il carico e lo scarico, di accesso, pozzi di chiarificazione e fosse settiche, non possono essere costruiti né sull'area pubblica né sull'area privata, soggetta a vincoli di espropriazione. Sull'area privata destinata al pubblico passaggio queste opere possono essere concesse nelle forme previste dal regolamento comunale; sono invece permesse sull'area gravata da vincolo di arretramento.

3) La costruzione di vani sotterranei è vietata in area gravata da vincolo di espropriazione o di arretramento e su area pubblica; deroghe sono ammesse solo in caso di necessità e nelle forme previste dal regolamento comunale.

4) L'esposizione di tende è autorizzata di massima solo ove esistono marciapiedi. Le tende dovranno avere un'altezza minima, per il lato più basso, di m 2.00 dal livello del marciapiede. L'armatura in ferro per il lato più basso, non dovrà essere inferiore a m 2.20 dal livello del marciapiede e deve retrostare di m 0.30 dal bordo dello stesso. In casi eccezionali, su piazze o arretramenti, può essere accordata l'esposizione di tende dove non esistono marciapiedi.

76 Impianti tecnici di interesse pubblico

Il Municipio, nell'interesse pubblico, potrà decidere di collocare fanali per l'illuminazione, targhe per la denominazione delle pubbliche vie, numerazione dei fabbricati, supporti per fili, segnalazioni stradali, ecc., sui muri ed in confine delle proprietà private, senza l'obbligo di corrispondere indennizzo alcuno, sempre che siano evitati danni agli stabili ed alle proprietà.

CAPITOLO XI - CONTRAVVENZIONI ALLE NAPR

77 Occupazione di area pubblica

1) L'autorità comunale competente punisce con la multa nei limiti stabiliti dalla LE le contravvenzioni alle norme edilizie con riserva di imporre il rispetto procedendo in casi di inadempienza, a spese del proprietario interessato.

2) Il Municipio cura l'incasso delle multe.

3) La procedura contravvenzionale è retta dalla LE e dalla LOC.

4) È riservata l'azione penale giusta l'art. 292 CP.

5) L'eventuale azione civile per il risarcimento dei danni sarà promossa dal Consiglio comunale, su proposta del Municipio.

Allegati

Allegato 1: Contenuti e zone EAP

		Zona - Edificio - Attrezzatura	Destinazione d'uso	Parametri edificatori	Distanze
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico	1b	Scuole elementari mappale 93	Edifici scolastici e amministrativi	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 35% Hmax. = 16.50ml	6.00
	1c	Mappale 837	Edificio amministrativo e/o parco	I.O. 35% Hmax. = 7.50ml	6.00
	2a	Scuola materna Bottogno mappale 94	Edifici scolastici e amministrativi	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 35% Hmax. = 16.50ml	6.00
	2b	Mappali 191, 928, 929, 930	Edifici scolastici e amministrativi	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 7.50ml	4.00
	3a	Mappale 1006	Terreno per svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	3b	Mappale 852	Terreno per svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	4a	"La Muggina" mappale 211	Edificio amministrativo e attività sociali	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente (Vedi art.36 NAPR).	
	4b	Mappale 178	Edificio amministrativo culturale, attività sociali	Ammessa l'edificazione secondo le prescrizioni della zona R4	
	4c	Villa Costanza e parco Villa Costanza mappale 183	Edificio amministrativo e attività sociali e culturali	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente per Villa Costanza	
	4d	Mappali 184, 1007, 402	Zona di svago, parco	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	5	Parco Seli	Terreno per svago tempo libero, attività sportive	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista o vigneto o campetto di calcio.	

		Zona - Edificio - Attrezzatura		Destinazione d'uso
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà del Comune	1a	EAP 1a (scuola elementare)	1	Delimitazione del comparto Mappali 968 (parz.) e 103 (parz.)
			2	Destinazione Attività educative. Sono consentiti interventi di riattamento, ricostruzione e costruzione di nuovi edifici
			3	Parametri edificatori Valgono i seguenti parametri edificatori: - Indice di occupazione massimo: 35% - Indice di sfruttamento massimo: 0.8 - Altezza massima: 14.50 ml alla gronda - Distanza minima dal confini privati: 6.50 ml, indipendentemente dalla lunghezza della facciata - Distanza minima dalle strade e dai percorsi pedonali: valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico - Area verde minima: 35%
			4	Area verde Prediligere lo sviluppo di vegetazione densa atta a contrastare le ondate di calore, con prevalenza di specie autoctone idonee al sito e strutturata in modo da favorire la biodiversità e la connessione ecologica all'interno dell'insediamento
			5	Gradi di sensibilità al rumore Alla zona è attribuito il GdS II
	7	EAP 7	1	Delimitazione del comparto Comprende la superficie ai mappali 103 (parz.) e 968 (parz.)
			2	Destinazioni ammesse - Attività socio-sanitarie (casa anziani) - Attività amministrative, sociali e servizi di assistenza - Autosilo semi-interrato con capienza indicativa di 100 posti auto, di cui 35 posteggi pubblici - Aree di svago e parco pubblico
			3	Parametri edificatori generali Valgono i seguenti parametri edificatori: - Indice di occupazione massimo: 35% - Indice di sfruttamento massimo: 0.8 - Altezza massima: 14.50 ml alla gronda - Distanza minima dal confini privati: 6.50 ml, indipendentemente dalla lunghezza della facciata - Distanza minima dalle strade e dai percorsi pedonali: valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico - Area verde minima: 35%
			4	Condizioni particolari per la Villa Rava Permessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume. Deroghe possono essere concesse per interventi volti all'utilizzo di energie rinnovabili o di efficienza energetica
			5	Condizioni particolari per l'Autosilo - Altezza massima: 301 m s.l.m. Resta riservata la possibilità di superare questa quota con corpi tecnici. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità - Capienza massima indicativa: 100 posti auto di cui 35 posteggi pubblici - L'autosilo deve porsi in armonia con il percorso ciclopedonale posto ad ovest all'interno del mapp. 90. In particolare deve essere garantita una confacente digradazione della copertura seguendo la pendenza del percorso ciclopedonale, in modo da ridurre al minimo la sistemazione del terreno e i raccordi derivanti dall'intervento - La superficie al di sopra dell'autosilo può essere conteggiata nel computo dell'area verde. Tale superficie deve essere sistemata con uno spessore di terra superiore a di 0.6 m per permettere la piantumazione di alberi e deve essere fruibile alla popolazione quale parco pubblico - La domanda di costruzione dovrà indicare la suddivisione dell'autosilo in funzione dell'utilizzo pubblico e privato
			6	Aree libere - Il progetto architettonico deve sviluppare un concetto unitario nel disegno degli spazi liberi concernente la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati nell'ottica di un ruolo qualificante la vita dei fruitori del comparto, nonché delle possibili funzioni che possono svolgere (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco) - Le aree libere possono essere arredate e attrezzate in funzione delle esigenze di svago degli ospiti della casa anziani e dei fruitori del comparto (strutture conviviali, attrezzature di svago per bambini, panchine, ecc.) con un buon equilibrio tra le aree verdi e le aree pavimentate, che dovranno essere il più possibile permeabili al fine di favorire l'infiltrazione delle acque - Per le aree verdi prediligere lo sviluppo di vegetazione densa, atta a contrastare le ondate di calore e con prevalenza di specie autoctone
			7	Gradi di sensibilità al rumore Alla zona è attribuito il GdS II

Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà del Comune	6a	Mappali 250-822	Autosilo, deposito e spazi per attività amministrative e commerciali	Ammessa la realizzazione di un edificio destinato a posteggi con vani destinati alle attività amministrative e commerciali con volume massimo del 20% dell' edificio principale I.O. 40% Hmax. = 12.00ml	4.00
	8a	Serbatoio acqua potabile ai Ronchi mappale 455	Serbatoio	È ammesso l'ampliamento I.O. 40% Hmax. = 9.00ml	3.00
	8b	Cameretta acqua potabile Via Albonago mappale 1010	Serbatoio	Sono ammessi interventi di ripristino con aumenti del volume fino al doppio dell'esistente volume SIA	
	8c	Serbatoio acqua potabile Via del Bosco mappali 589-813	Serbatoio	È ammesso l'ampliamento I.O. 40% Hmax. = 7.50ml dalla quota di via del Bosco	3.00
	8d	Mappale 285	Magazzino e zona di svago	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8e	Deposito Ex. Galleria Tramviaria	Magazzino	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente	
	8f	Mappali 267-516 Albonago	Satellite rifiuti	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8g	Mappale 94-430 Piazzale Mo. Quadri	Satellite rifiuti	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8h	Sede UTC mappale 205	Magazzino, edifici amministrativi, residenza	Zona R7i	Zona R7i

		Zona - Edificio - Attrezzatura	Destinazione d'uso
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà del Comune	8i	Sede Dicastero Servizi Urbani (DSU)	1. Delimitazione del comparto Il comparto 8i comprende la superficie dei mappali 88 e 1112 2. Destinazione e parametri edificatori Il comparto è destinato alla costruzione dei nuovi magazzini per i Servizi Urbani della Città (DSU). Le attività esistenti nell'edificio Swisscom possono essere mantenute. Valgono i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione: 50% - indice di edificabilità: i.e.= 4 mc/mq L'indice di edificabilita è definito dal rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA, e la superficie edificabile del fondo; - altezza massima degli edifici: m 14.00 - distanza dai confini: m 5.00 - distanza dagli accessori: valgono le distanze applicate agli edifici principali; - distanza dalla strada: valgono le linee di arretramento. 3. Posteggi È concessa la formazione di max 70 posteggi fuori terra. I posteggi fuori terra devono essere alberati. 4. Area verde Area verde minima: almeno il 20% della superficie edificabile. 5. Gradi di sensibilità Alla zona (8i) è attribuito il GdS III N.B.: al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, la perizia fonica dovrà, come previsto dall'OIF, evidenziare tutti i provvedimenti atti a garantire il rispetto del GdS II al rumore attribuito alle zone insediative circostanti.

Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico con recupero di I.S. - I.O. a favore di terzi	9a	Mappale 159 Via alla Roggia	Terreno di svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista con possibilità di utilizzo del sedime gravato per la realizzazione di vani sotterranei	
	9c1	Mappale 69 Via Luigi Taddei	Terreno di svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista con possibilità di utilizzo del sedime gravato per la realizzazione di vani sotterranei	
	9c2	Mappale 726-727 Via Luigi Taddei	Terreno di svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista con possibilità di utilizzo del sedime gravato per la realizzazione di vani sotterranei	
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente	10a	Chiesa Santa Teresa mappale 412	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente	
	10b	Parco giochi della parrocchia Santa Teresa mappale 494	Terreno per svago e gioco bambini	Ammessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	10c	Casa Parrocchiale Santa Teresa mappale 765	Edificio amministrativo e residenziale a uso della parrocchia	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento con possibilità di sopraelevazione di un piano	
	11	Chiesa San Nicolao mappale 579	Edificio di culto	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente	
	12	Scuola Media mappali 39-41-368	Edificio amministrativo e scolastico	Ammesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 35% Hmax. = 22.50ml nella zona di rispetto del fiume Cassarate (tratteggiata in blu) l'altezza massima è di 14.00ml	3.00
	13	Parrocchia di Pazzalino	Edificio amministrativo e residenziale a uso della parrocchia area verde	Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento del volume esistente	
	14	Serbatoi Comune di Lugano mappali 527-556	Serbatoio	Sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento I.O. 40% Hmax. = 7.50ml	

		Zona - Edificio - Attrezzatura	Destinazione d'uso
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente	15a-15b	Ente ospedaliero Cantonale Associazione Italiana per gli anziani	1. Comprende la superficie dei mappali nr. 24, 28, suddivisi nei due comparti: - comparto 15a Ente Ospedaliero Cantonale (Ospedale Italiano) - mappale nr. 24 - comparto 15b Associazione Italiana per gli Anziani - mappale nr. 28 2. Il comparto 15a è destinato alle esigenze dell'Ente ospedaliero cantonale (EOC) e relative strutture integrate, di servizio e formazione, e alla creazione di un parco e/o zona verde attrezzata Valgono i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione: 40% - indice di sfruttamento: 1.76 - altezza massima dell'edificio: 22.70 m - distanza dai confini: 7.00 ml - distanza dalla strada: valgono le linee di arretramento - area verde minima: 40 % Il progetto dovrà essere considerato in modo unitario con il fmn 12 RFD sez. Lugano-Castagnola dove, considerato che vi sono gli stessi parametri di PR e di destinazione, è possibile prevedere il travaso di indici da un fondo all'altro (da fmn 12 RFD sez. Lugano-Castagnola a fmn 24 sez. Viganello e viceversa). 3. Il comparto 15b è destinato alle esigenze dell'EOC, alle attività pubbliche o private connesse all'esercizio dell'ospedale (quali uffici, spazi di formazione, laboratori, alloggi per personale o per parenti di degenti, archivi, anche in sotterraneo) e alla costruzione di un autosilo per un massimo di 250 posti auto con inclusa una sala multiuso. E' possibile l'insediamento di piccoli negozi. Valgono i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione: 50% - superficie utile lorda massima: 2'000 mq di SUL (esclusa la superficie per l'autosilo) - altezza massima: 22.70 m - distanza dai confini: 7.00 ml - distanza dalla strada: valgono le linee di arretramento 4. Posteggi I posteggi per il personale medico, di servizio, i visitatori e i pazienti devono essere previsti sul comparto 15b. Il posteggio per autoambulanze, pronto soccorso, fornitori, urgenze in genere, può essere previsto sul comparto 15a. E' proibita la formazione di posteggi sul tetto. 5. Posteggi da realizzare - Ente Ospedaliero Cantonale (personale, pazienti, accompagnatori, visitatori, ecc) 117 posti auto - Università Svizzera Italiana 100 posti auto - Sala multiuso, negozi 33 posti auto per un totale massimo di 250 posti auto Con la domanda di costruzione dovrà essere dimostrata la corretta suddivisione dell'autosilo in funzione dei diversi utenti indicati sopra, sia dal punto costruttivo, che dalla regolamentazione del posteggio, ritenuto che i posteggi complessivi di lunga durata ammontano a 188 (100 USI e 80 EOC) e quelli di corta durata sono 62 (29 EOC e 33 sala multiuso e negozi). I posteggi destinati all'USI dovranno essere tutelati da servitù iscritta a registro fondiario.

		Zona - Edificio - Attrezzatura		Destinazione d'uso
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente	16	Campus USI/SUPSI	1	Comprende la superficie dei mappali nr. 1, 2, 17, 18, 39 (parziale), 43 (parziale), 44, 46, 366, 383, 385 e 386 (parziale), 451 (parziale), 452, 1102 e 1104 (parziale) Il comparto 16 è destinato alla costruzione del Campus Universitario USI/SUPSI
			2	Valgono i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione: 50% - SUL max: 42000 mq - altezza massima dell'edificio: 22.50 m - distanza dal confini: 7.00 ml - distanza dalle strade: valgono le linee di arretramento - area verde minima: 25%
			3	Zona con esclusione delle costruzioni a funzione pubblica (parco fluviale)
			4	Posteggi Fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (RCPP)
			5	Gradi di sensibilità Alla zona (16) è attribuito it GdS II
			6	Gli Spazi aperti (parco, zone verdi, ecc.) dovranno essere prevalentemente fruibili al pubblico

Allegato 2: Piano di quartiere PQ1



