Piano regolatore della Sezione di Villa Luganese, Comune di Lugano



CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE 5
1 Base legale 5
2 Comprensorio 5
3 Componenti 5
4 Obiettivi del PR 5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI 7
5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo 7
6 Inserimento nel paesaggio 7
7 Definizioni 7
8 Distanze 8
8a Spazio riservato ai corsi d'acqua - SRCA 10
8b Corsi d'acqua intubati in ambito urbano 12
8c Zona di ripristino e valorizzazione legate ai corsi d'acqua - RIVA 12
9 Altezza dei locali 13
10 Altezza degli edifici 13
11 Sistemazione del terreno 14
12 Area di svago 16
13 Aree verdi 16
14 Frazionamento dei fondi 16
15 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta 17
16 Accessi 17
17 Costruzione di strade private 18
19 Abitabilità dei fabbricati 19
20 Stalle, pollai e costruzioni analoghe 19
21 Occupazione dell'area pubblica 20
22 Utilizzazione dell'area privata 20
23 Manutenzione dei terreni 21
24 Piantagioni su aree pubbliche 21
25 Manutenzione esterna 21
26 Misure di sicurezza 22
27 Risparmio energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento ed occupazione) 22
CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI 23
FINALITÀ ED ELENCO ZONE 23
28 Finalità 23
29 Elenco delle zone 23

A. PIANO DEL PAESAGGIO 24
30 Definizione 24
31 Zona forestale (BO) 24
32 Zona agricola (Ag) 24
33 Territorio senza destinazione specifica (TSDS) 24
34 Zone di protezione delle acque di superficie e del sottosuolo 25
35 Arretramento dai corsi d'acqua 25
36 Zone di pericolo 25
37 Zone di protezione del paesaggio (ZPP) 27
38 Zone di protezione della natura (ZPN) 27
39 Elementi naturali protetti 28
40 Beni culturali 29
41 Perimetro di rispetto cantonale 29
42 Beni archeologici 30
B. PIANO DELLE ZONE 31
43 Definizione 31
44 Zona del nucleo di villaggio (NV) 31
45 Zona residenziale estensiva (R2) 33
46 Zona residenziale intensiva (R3) 34
47 Zona artigianale - commerciale (ArC) 34
48 Corpi tecnici e pannelli solari 35
49 Immissioni foniche 35
C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO 36
50 Definizione 36
51 Zona per edifici di interesse pubblico 36
52 Zona per attrezzature pubbliche 37
D. PIANO DEL TRAFFICO 39
53 Definizione 39
54 Elementi del piano del traffico 39
55 Strade 39
56 Linee d'arretramento e linee di costruzione 39
57 Percorsi pedonali e ciclopiste 40
58 Posteggi pubblici 40
59 Trasporti pubblici 41
E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI 42

60 Piano dei servizi tecnologici....42
CAPITOLO IV - ENTRATA IN VIGORE....43
61 Entrata in vigore....43

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

1 Base legale

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

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

2 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio del territorio giurisdizionale della Sezione di Villa Luganese.

3 Componenti

Il PR si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, in scala 1:2000, ossia:
- piano delle zone,
- piano del traffico,
- piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico,
- piano del paesaggio,
- piani indicativi dei servizi pubblici (servizi tecnologici),
- piano del Nucleo in scala 1:500;

b) delle presenti norme di attuazione;

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

d) degli atti dell'Inventario EFZE (edifici fuori zona edificabile).

4 Obiettivi del PR

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e equilibrato al territorio attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che regolano la crescita degli insediamenti e delle altre attività d'incidenza territoriale.

2. Il PR ha quali obiettivi:
a) rafforzare le peculiarità sociali, economiche e territoriali del quartiere di Villa Luganese nell'ambito del contesto urbano della Nuova Lugano;

b) salvaguardare attivamente i nuclei di vecchia formazione e l'ambiente circostante;

c) migliorare qualitativamente le condizioni di vita sia nelle parti centrali sia nelle zone limitrofe e periferiche del quartiere, segnatamente prevedendo e completando quanto necessario per raggiungere questo scopo, come: le infrastrutture primarie e secondarie; gli elementi costruttivi, funzionali e distributivi degli edifici, le attivazioni comunitarie e simili;

d) promuovere la qualità residenziale, ambientale e urbanistica conformemente alle caratteristiche tipologiche delle diverse zone edificabili;

e) valorizzare il paesaggio in genere, le componenti naturali e i beni culturali in particolare.

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

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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

a) se è situato in zona edificabile del PR,
b) se è urbanizzato ai sensi degli articoli 19 e 22 della LPT.

6 Inserimento nel paesaggio

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

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

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

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

7 Definizioni

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

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

3. Molestia
Le attività di qualsiasi genere si distinguono in non moleste, poco moleste e moleste.
a) Non moleste sono le attività che per la loro natura non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
b) Poco moleste sono tutte quelle attività che si svolgono di giorno e le cui eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
c) Moleste sono tutte le altre attività non contemplate nei precedenti capoversi.

4. Costruzioni accessorie
Per costruzioni accessorie s'intendono quelle costruzioni che sono al servizio di un edificio di abitazione e che non sono utilizzate per la residenza, il lavoro o il commercio.
- non siano più alte di m 3.50, non siano superiori a mq 50 di SE e che la lunghezza della facciata rivolta verso il confine del fondo adiacente non superi la lunghezza di m 7.00
- comprendono solo superfici secondarie.

5. Corpi tecnici
Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

6. Costruzioni sotterranee
Sono considerate sotterranee le costruzioni che non emergono dal terreno sistemato.
Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.
Oltre questa quota le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.

8 Distanze

1. Distanze da confine
Le distanze verso i confini sono stabilite nelle singole norme di zona.

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

3. Contiguità e edificazione a confine
Dove non altrimenti stabilito, l'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa.
L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire

in contiguità o che assume a suo carico l'intera distanza tra edifici.
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
L'accordo dovrà essere menzionato nel registro degli indici.

4. Convenzione tra privati
Il Municipio può concedere deroghe alle distanze verso i confini stabiliti nelle norme di zona con il consenso del proprietario del fondo contiguo, che assume la maggior distanza, così da garantire quella tra edifici.
L'accordo dovrà essere menzionato nel registro degli indici.

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

6. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici
Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, nonché da linee di allineamento e arretramento, possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.
L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m da costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.

7. Deroghe alle distanze per risanamento energetico
Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

8. Distanze per costruzioni accessorie
Le piccole costruzioni possono sorgere - se senza aperture - a confine di un fondo contiguo o - se con aperture - ad una distanza di almeno m 1,50.
Esse devono comunque rispettare le seguenti distanze verso edifici principali ubicati sui fondi contigui:
a) a confine o a m 3.00 verso edifici esistenti senza aperture
b) m 4.00 verso edifici esistenti con aperture.

9. Distanze per costruzioni sotterranee
Se non rendono più difficile la realizzazione del PR, le costruzioni sotterranee possono essere eseguite oltre le linee di arretramento, sino ad una distanza di 2.00 metri dal confine con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR.
Il Municipio può concedere deroghe a questa distanza, segnatamente per le costruzioni

sotterranee interne ai nuclei.
Il PR non regola le distanze delle costruzioni sotterranee dai confini privati.

10. Distanze verso l'area pubblica
La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

11. Distanze verso piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo
Dove non altrimenti stabilito, le distanze minime verso piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo sono le seguenti:
a) m 4.00 dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali;
b) m 4.00 dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali;
c) m 3.00 dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili.

12. [abrogato]

13. Distanza dal bosco
Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco accertato.
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno m 6.00.

8a 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.

8b 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.

8c 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.

9 Altezza dei locali

Le altezze minime dei locali concessi all'abitazione o al lavoro devono essere almeno m 2.50 (fatta eccezione per gli edifici riattati o trasformati).
Restano riservate le disposizioni igienico-sanitarie specifiche per attività particolari.

10 Altezza degli edifici

1. Dove non altrimenti stabilito, per il modo di misurare l'altezza di un edificio sono applicabili le disposizioni della Legge edilizia cantonale.

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

3. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 20% può essere concessa, a titolo eccezionale, una maggiore altezza dell'edificio di m 1.00 rispetto alle prescrizioni delle singole zone. La pendenza è misurata in corrispondenza del tratto di facciata riferito alle sezioni ufficiali del terreno naturale allestite dal geometra. Sono riservati i vincoli per la protezione dei monumenti e dei punti di vista.

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

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

fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

6. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2 m alla condizione che le dimensioni siano contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità e che la superficie occupata sia ridotta al minimo, in ogni caso non oltre il 20% di quella dell'edificio. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

11 Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.
Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.
Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuarne lo scorrimento in superficie.
Possono essere imposte le misure necessarie alfine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio di avvallamenti, depressioni, piantagioni.

2. Sistemazione esterna (v. allegato 1)
a) I muri della sistemazione esterna devono essere limitati ad un minimo indispensabile.
b) I muri di controriva devono essere realizzati garantendo la stabilità del terreno sovrastante.
c) La sistemazione delle scarpate con elementi prefabbricati va computata nelle altezze quale muro di sostegno se la pendenza é superiore a 45°.
d) I muri di controriva sono ammessi unicamente per sostenere il terreno a monte di un edificio; essi non possono sporgere più di m. 1.50 lateralmente da tale edificio.
e) Tra un muro di sostegno o di controriva di altezza superiore a m 3.50 a monte e un edificio a valle devono essere osservate le seguenti distanze:
- a confine o m 3.00 se l'edificio é senza aperture
- m 4.00 se l'edifico ha aperture.
- restano riservate le distanze verso i confini e verso l'area pubblica.
f) Per il resto sono applicabili le disposizioni della Legge edilizia cantonale e del relativo Regolamento d'applicazione, concernenti la sistemazione del terreno.

3. Opere di cinta in generale
a) Le opere di cinta, di qualunque natura e consistenza, possono sorgere a confine con il fondo privato e, se non ne deriva pericolo per la circolazione, con l'area pubblica. Tali

opere non sono tenute quindi a rispettare limiti di arretramento fissati dal P.R. Gli spazi liberi tra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose.
b) Le cinte in filo spinato o comunque quelle che presentano un pericolo per il traffico veicolare e pedonale sono proibite.
c) Lungo le strade cantonali valgono pure, se più restrittivi i disposti della legge sulle strade.
d) Le cinte formate da assiti, altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso verso le strade, le piazze e le aree pubbliche non sono ammesse neppure in via provvisoria. Sono riservati gli impianti di cantiere.

4. Opere di cinta, di sostegno e siepi verso piazze e strade ad uso pubblico (v. allegato 2)
a) Dove non diversamente prescritto, le opere di cinta a elementi pieni a confine con piazze e strade cantonali, comunali, consortili e private ad uso pubblico o collettivo non devono superare l'altezza massima di m 1.50 dalla quota del livello stradale. Oltre quest'altezza sono ammessi unicamente reti, inferriate, pannelli trasparenti e siepi vive, fino ad un'altezza massima di m 3.00, comprensiva anche della parte piena.
b) Dove non diversamente prescritto, i muri di sostegno non devono superare l'altezza massima di m 2.50 dalla quota del livello stradale, comprensiva anche di un'eventuale opera di cinta piena. Oltre quest'altezza sono ammessi unicamente reti, inferriate, pannelli trasparenti e siepi vive, fino ad un'altezza massima di m 4.00, comprensiva anche della parte piena. Il Municipio può concedere delle deroghe all'altezza massima dei muri di sostegno a confine verso l'area pubblica nel caso di terreni con pendenza media superiore a 45', per la costruzione e l'allargamento di strade previste dal PR e, per motivi d'ordine paesaggistico, nelle zone dei nuclei.
c) Il Municipio, ai fini di una migliore armonizzazione tra manufatti appartenenti allo stesso contesto spaziale, può imporre determinate soluzioni architettoniche e costruttive per l'esecuzione dei muri di cinta e di sostegno, ad esempio per quanto riguarda i materiali impiegati, le modalità di esecuzione dei muri in sasso, le aperture nei muri e le modalità di finitura del filo superiore dei muri.
d) Nel caso di soprelevazione di muri esistenti, devono essere utilizzati gli stessi materiali e lo stesso sistema costruttivo. In caso contrario, come pure nel caso di elementi prefabbricati con pendenza superiore a 45', deve essere mantenuta una distanza dal muro di cinta uguale all'altezza del manufatto sovrastante.

5. Opere di cinta e/o di sostegno verso privati e aree d'interesse pubblico (v. allegato 2)
Le opere di cinta e/o di sostegno verso i confini privati o di aree d'interesse pubblico (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) non devono superare l'altezza di m 1.50.
Se i fondi confinanti non sono allo stesso livello, l'altezza è misurata dalla quota del terreno più elevata.
Oltre quest'altezza sono ammessi unicamente reti, inferriate, pannelli trasparenti e siepi vive, fino ad un'altezza massima di m 1.50.

6. Tubazioni esterne

Lungo i muri degli edifici confinanti con l'area pubblica, con zone gravate da servitù di arretramento o di espropriazione o con aree private destinate a pubblico passaggio, è vietato far sboccare tubazioni conducenti fumo, vapore o liquidi di qualsiasi natura, compresa l'acqua piovana. La posa delle suddette tubazioni lungo le pareti esterne è comunque vietata fino all'altezza di m 4.00.

12 Area di svago

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

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

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

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

13 Aree verdi

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

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

14 Frazionamento dei fondi

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

2. In caso di frazionamento dei fondi nelle zone, è data facoltà al Municipio di richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire.
Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti.
La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

15 Autorimesse, posteggi privati e aree di sosta

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

2. Posteggi eccedenti le quantità minime calcolate come al cpv. 1, sono concessi solo se le condizioni di agibilità e di viabilità delle strade d'accesso lo permettono.
Le superfici dei posteggi eccedenti il 20% del minimo secondo il cpv. 1 sono calcolate nell'indice di sfruttamento.

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

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

5. Nei casi in cui ai cpv.i 3 e 4 il Municipio impone un contributo nella misura del 25% della spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno).

16 Accessi

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

a) Autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede.
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la

porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.
b) Di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
c) Tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5.0 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
d) Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità.
e) Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.

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

17 Costruzione di strade private

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

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

3. Valgono le disposizioni in merito alle distanze stabilite nell'art. 8 cpv. 10; il Municipio stabilisce le linee di arretramento e di allineamento.

4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.50. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, il Municipio può imporre aumenti di larghezza, marciapiede, piazza di scambio e piazza di giro.

5. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di m 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere una sezione minima viabile di m 5.20, una pendenza massima del 10% e i raggi di curvatura dei raccordi orizzontali di almeno m 3.00.

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

7. La manutenzione delle strade private incombe ai proprietari; essi sono in particolare responsabili delle conseguenze che la strada può avere nei confronti dei terzi, quanto a

sicurezza, pulizia e salubrità, e specialmente nei raccordi con le strade pubbliche per quanto attiene in particolare agibilità, visuale, manutenzione del manto stradale, scolo delle acque ed illuminazione. In caso di inadempienza, il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari, a spese del proprietario.

19 Abitabilità dei fabbricati

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

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

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

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

20 Stalle, pollai e costruzioni analoghe

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

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

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

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

5. Se le situazioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR o le nuove

costruzioni non presenteranno un aspetto decoroso oppure nel caso di fondati reclami in merito ad esalazioni o rumori molesti, il Municipio previa diffida può ordinarne la soppressione oppure può imporre le misure opportune ad eliminare gli inconvenienti lamentati.

6. Restano riservate le leggi cantonali vigenti in materia.

21 Occupazione dell'area pubblica

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

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

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

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

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

22 Utilizzazione dell'area privata

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

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

23 Manutenzione dei terreni

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

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

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

24 Piantagioni su aree pubbliche

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

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

25 Manutenzione esterna

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

2. La tinteggiatura è soggetta all'approvazione del Municipio.

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

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

26 Misure di sicurezza

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

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

27 Risparmio energetico (deroghe alle distanze ed agli indici di sfruttamento ed occupazione)

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

2. Su edifici esistenti la formazione di verande concepite in funzione di uno sfruttamento integrato dell'energia solare passiva, è al beneficio di un bonus sull'indice di sfruttamento fino ad un massimo del 10%. L'intervento deve costituire una completazione o una ristrutturazione adeguata della facciata.

3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Per gli interventi nelle zone di nucleo è richiesto un parere consultivo dell'Autorità cantonale competente.
Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

FINALITÀ ED ELENCO ZONE

28 Finalità

La divisione del territorio del quartiere di Villa Luganese è stabilita in zone di utilizzazione o di protezione che precisano i caratteri, i tipi di costruzione, i requisiti e i vincoli edificatori.

29 Elenco delle zone

Il territorio del piano regolatore di Lugano - Sezione di Villa Luganese è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione

- la zona forestale - BO
- la zona agricola - Ag
- il territorio senza destinazione specifica - TSDS
- la zona di protezione del paesaggio - ZPP
- la zona di protezione dei monumenti - PM
- la zona del nucleo di villaggio - NV
- la zona residenziale estensiva - R2
- la zona residenziale intensiva - R3
- la zona artigianale-commerciale - ArC
- la zona per edifici di interesse pubblico - EP
- la zona per attrezzature di interesse pubblico - AP

A. PIANO DEL PAESAGGIO

30 Definizione

Il piano del paesaggio stabilisce i vincoli d'utilizzazione del territorio non edificabile e i vincoli di protezione paesaggistica.

31 Zona forestale (BO)

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.

3. I restanti limiti dei boschi sono di carattere indicativo. In caso di dubbio l'accertamento è di competenza dell'ispettorato forestale del Dipartimento del Territorio.

32 Zona agricola (Ag)

1. La zona agricola indicata nel Piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni 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.
La costruzione e l'esercizio di allevamenti di maiali a scala industriale o comunque superiore a quella corrispondente alle strette necessità di un'azienda locale sono vietati.

3. Alla zona è attribuito il GdS III.

33 Territorio senza destinazione specifica (TSDS)

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

2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla

pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

34 Zone di protezione delle acque di superficie e del sottosuolo

1. Sul Piano sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il riale Franscinone e i riali che scendono dal versante est.
I corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuaria, sono ambienti protetti.
Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere, è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.

2. Sul Piano sono pure segnalate le zone di protezione I - II - III della sorgente in località Meriggio e delle sorgenti in località Riale di Castello.
In queste zone valgono le disposizioni di leggi federali (LPAc, Opac) nonché le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAM, 2004).

3. Si richiamano le disposizioni della Legge Federale sulla protezione delle acque (LPAc) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc), nonché le Direttive per la protezione delle acque sotterranee emessa dall'UFPA nel 2004.

35 Arretramento dai corsi d'acqua

[abrogato]

36 Zone di pericolo

1. La zona di pericolo comprende i territori soggetti a pericoli naturali ai sensi della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali del 29 gennaio 1990 (LTPnat, RL 7.1.1.2).
Essa si suddivide per il quartiere di Lugano - Villa Luganese in:
- Zona soggetta a pericoli alluvionali
- Zona soggetta a pericoli di crollo di roccia
- Zona soggetta a pericoli di scivolamento superficiale

2. Zona esposta a pericoli alluvionali (alluvionamento ed erosione)

a) Zona esposta a pericolo elevato
Di principio è vietata qualsiasi costruzione.
Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, a ristrutturazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi alcun aumento del numero di persone esposte a pericolo e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti

tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (p. es. rinforzo delle pareti esterne, posa di serramenti stagni).

b) Zona esposta a pericolo medio
Non è ammessa Ia costruzione di oggetti sensibili (p. es. impianti industriali).
Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, e ristrutturazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi una concentrazione importante di persone a vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (p. es. rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).
Sono in generale consentite nuove costruzioni e ricostruzioni, a condizione che vengano realizzate adeguate misure di protezione (p. es. costruzione di muri di deviazione), se del caso combinate con accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione.

c) Zona esposta a pericolo basso
Sono in generale consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni compresi cambiamenti di destinazione, e ristrutturazioni. Ogni intervento deve esser accompagnato da degli accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre Ia vulnerabilità della costruzione (p. es. rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture a degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).

d) Zona esposta a pericolo residuo
Sono in generale consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione, a condizione che, se prevedono il soggiorno di persone, l'intensità attesa per il fenomeno estremo non sia elevata. Ogni intervento deve essere accompagnato da adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (p. es. rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture, e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).

3. Zona esposta a pericolo di crollo di roccia
All'interno della zona soggetta a elevato pericolo di crolli di roccia è vietato qualsiasi intervento edilizio, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione degli stabili esistenti.
II PR riprende una fascia di arretramento dalla zona di potenziale pericolo di crollo di roccia all'interno della quale sono vietate nuove costruzioni. In casi del tutto eccezionali possono essere concesse deroghe a condizione che il proprietario, sulla base di una perizia geologico-geotecnica, proponga una soluzione progettuale chi dia adeguate garanzie di sicurezza.
Le costruzioni esistenti all'interno della fascia possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione, ampliamenti a trasformazioni alla condizione di cui sopra.
Tutte le domande di costruzione dovranno essere sottoposte per approvazione alla

Sezione forestale - Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti.

4. Zona esposta a pericolo indicativo di scivolamento
Le domande di costruzione dovranno essere sottoposte per approvazione alla Sezione forestale - Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare con precisione l'entità del pericolo e definire le eventuali misure di protezione.

37 Zone di protezione del paesaggio (ZPP)

1. Le zone di protezione del paesaggio (ZPP) comprendono quelle aree che per le loro caratteristiche devono essere protette al fine di evitare che ne sia cambiato l'aspetto estetico - paesaggistico.

2. Esse sono:
ZPP 1 Area di protezione del paesaggio inventariato Denti della Vecchia-Brè-Gandria (include oggetto IFP 1813 Denti della Vecchia - Bré)

3. Oltre alle norme relative agli impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili, valgono le seguenti prescrizioni particolari.
a) Le superfici prative dovranno essere mantenute tali mediante sfalci regolari; il Municipio si fa promotore di iniziative adeguate.
b) L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi degli art.i. da 24 a 24d) LPT, nonché della zona R2, dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

38 Zone di protezione della natura (ZPN)

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.

2. Esse sono:
ZPN 1 Bosco del Franscinone
ZPN 2 Prati secchi d'importanza federale (PPS 1455 e 1591)
ZPN 3 Prati secchi d'importanza cantonale (TS 3096)

3. Sono ammessi interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano.

4. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente

5. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.

Sono vietati:
a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.

39 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati sul Piano:

ENP 1 Corsi d'acqua, loro rive naturali e la relativa vegetazione ripuale

2. E' vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti, quali, bonifiche, ripiene, asportazioni, dissodamenti, demolizioni, ecc. I soli interventi ammessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

3. Nel caso in cui comprovate necessità tecniche, funzionali o di sicurezza richiedessero comunque una manomissione di un elemento naturale protetto, il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, può concedere delle deroghe, a condizione che l'elemento sia ricostituito con caratteristiche analoghe e nelle immediate vicinanze di quello originario.

4. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono sorvegliate dal Municipio, il quale, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, provvede ad organizzare gli interventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.

5. Prescrizioni particolari.
a) La gestione degli specchi d'acqua con vegetazione igrofila deve essere finalizzata al mantenimento degli stessi e della relativa flora e fauna; sono vietati in particolare colmataggi, modifiche del regime idrico e drenaggi.
b) [abrogato]

40 Beni culturali

a) Istituzione della protezione
1. Sono considerati quali beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
BCC 1 Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta, sagrato con la recinzione muraria, mappale no. 29 RFD e la scala di accesso mappale no. 28 RFD.
2. Sono considerati quali beni culturali di interesse locale:
BCL 2 Cappella di S. Maria del Parlò, mappale no. 306 RFD;
BCL 3 Affresco raffigurante la Madonna con il Bambino e Santi sulla facciata dell'edificio, mappale no. 113;
BCL 4 Pozzo artesiano, mappale no. 217 RFD;
BCL 5 Ponte in pietra tra Villa Luganese e Sonvico, mappale no. 317 RFD;
BCL 6 Facciata graffita della casa al mappale no. 72 RFD;
BCL 7 Fontana, mappale no. 28 RFD.

b) Effetti della protezione
3. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
4. Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali, del 13 maggio 1997.

c) Contributo finanziario alla conservazione
5. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
6. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
7. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997

41 Perimetro di rispetto cantonale

1. A tutela del seguente bene culturale d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
Chiesa parrocchiale della Beata Vergine Assunta, mappale no. 29 RFD.

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

42 Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 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 1997, art. 15, cpv. 1).
Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, 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 1997, art. 15, cpv. 3).

B. PIANO DELLE ZONE

43 Definizione

Il piano delle zone stabilisce il genere di utilizzazione del territorio edificabile.

44 Zona del nucleo di villaggio (NV)

1. La zona NV (Zona del nucleo di villaggio) si estende agli agglomerati più antichi di particolare interesse ambientale del nucleo di Villa Luganese, nonché a quelle parti del territorio, le quali, poiché distribuite nelle immediate adiacenze, ne costituiscono il completamento urbanistico.

2. Nella zona NV sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale (destinazione prevalente), commerciale ed artigianale le cui emissioni sono compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.
È fatta riserva per le prescrizioni in materia di destinazione delle abitazioni.
In questa zona, sono ammesse ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, riattamenti o trasformazioni, a condizione che i nuovi interventi si inseriscano in maniera armoniosa nel paesaggio si rispettino le caratteristiche strutturali e tipologiche esistenti, nonché gli spazi significativi e le altezze adiacenti.

3. Le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione (NV) possono sorgere, se senza aperture, a confine o, se con aperture, ad una distanza di almeno m 1,50 rispettate comunque le seguenti distanze fra edifici:
a) in contiguità o m 3,00 verso edifici esistenti senza aperture;
b) m 4,00 verso edifici esistenti con aperture;
c) escluse le strade e i vicoli all'interno del perimetro (Nucleo di Villaggio), sulle quali si impone il mantenimento dell'allineamento degli edifici che si affacciano sui vicoli.

4. Per la zona NV valgono inoltre le seguenti norme edificatorie particolari:
a) il tetto deve essere a falde;

b) la copertura del tetto deve essere eseguita con coppi;

c) l'altezza massima complessiva non deve superare 1 piano terreno + 2 piani, considerata un'altezza media per ogni piano di m 3.15 al massimo, comprese le solette; di regola le altezze vanno misurate a valle; nel caso di edifici in contiguità con strade e piazze pubbliche, l'altezza viene misurata dalla quota stradale; in casi particolari, alfine di ottenere un migliore inserimento nel contesto edificatorio circostante, il Municipio sentita la competente commissione municipale, ha la facoltà di concedere altezze maggiori o di

imporre altezze minori; se la concessione di un'altezza maggiore permette l'edificazione di un piano semi-interrato supplementare, quest'ultimo non deve essere abitabile. Lungo le strade pianeggianti sarà privilegiato l'allineamento dei tetti;

d) è consentita la costruzione di lucernari sui tetti per dare luce a vani sottostanti; tali lucernari devono essere di numero limitato e avere dimensioni non superiori a m 0,60 x 0,40 e non potranno sporgere più di m 0,20 dalla superficie dei tetti;

e) la struttura portante del tetto, sporgente dal piano delle facciate, deve essere visibile dal basso; é escluso qualunque tipo di rivestimento o cornice di coronamento;

f) le murature esterne devono essere intonacate oppure costituite da pietrame a superficie irregolare, lasciato in vista o a rasapietra;

g) i colori dell'intonaco devono adeguarsi a quelli già usati per gli edifici più rappresentativi del nucleo; il Municipio può richiederne la presentazione di campioni;

h) le aperture in facciata devono essere rettangolari, disposte con il lato più lungo nel senso verticale. Il riparo delle stesse è ammesso unicamente mediante gelosie o ferratine;

i) le ringhiere in facciata devono essere in ferro o in legno; in ambo i casi di semplice disegno, di conformazione verticale;

l) nei casi di ricostruzione, di riattazione o di trasformazione, gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, ecc. devono essere mantenuti o ripristinati;

m) tutte le domande di costruzione nella zona devono essere accompagnate da una documentazione cartografica e fotografica della situazione esistente e da un'accurata specifica dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare;

n) fermo restando il rispetto delle condizioni poste al precedente cpv. 2, le autorimesse, soprattutto nel caso di ricostruzione, riattamento o trasformazione dell'edificio già costruito, devono essere distribuite all'interno dell'edificio stesso e possono essere munite di porte unicamente in legno e disposte in modo da non turbare la composizione delle facciate. Le autorimesse esterne annesse all'edificio principale sono vietate.

o) I porticati e i passaggi pedonali coperti segnalati nel piano del nucleo devono essere mantenuti.
Il Municipio può imporre gli interventi di risanamento indispensabili in caso di loro palese degrado.

p) Aree libere
Fermo restando il rispetto delle condizioni poste al precedente cpv. 2, è ammessa una loro parziale occupazione - proporzionata agli effettivi bisogni, coerente con la salvaguardia ambientale e rispettosa dei diritti dei vicini - al fine di realizzare gli eventuali ampliamenti della sostanza edilizia esistente autorizzati dal Municipio sulla base del cpv.4.
Non sono di principio ammesse nuove costruzioni, salvo piccoli manufatti per il deposito di attrezzi da giardino.
Opere di recinzione, di pavimentazione e nuove piantagioni devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale. Alle stesse condizioni, fermo restando il rispetto delle condizioni poste al precedente cpv. 2, è pure ammessa la formazione di posteggi non coperti, qualora, tenuta presente anche l'esistenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze, ne sia dimostrata l'esigenza per favorire l'abitazione primaria.
Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

q) Pannelli solari
Devono essere osservate le disposizioni cantonali in materia.

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

45 Zona residenziale estensiva (R2)

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

2. Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di sfruttamento 0.4
b) indice di occupazione 35%
c) altezza massima degli edifici m 7.20 alla gronda, m 9.20 al colmo
   per tetti piani m 8.20
   i tetti a falda devono avere una pendenza compresa tra il 30 e il 40%
d) distanza minima da confine m 4.00
e) area verde minima 30%

3. Per il mappale 192 valgono inoltre le prescrizioni particolari riportate nel Piano delle Zone.

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

46 Zona residenziale intensiva (R3)

1. La zona R3 (zona residenziale intensiva), comprende parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici plurifamiliari risolti in gruppi di appartamenti, in unità residenziali contigue, ad atrio e simili, con locali inclusi e annessi destinati ad attività artigianali e di servizio non moleste, purché il loro carattere non risulti in contrasto con la destinazione della zona stessa o di quelle confinanti.

2. Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di sfruttamento 0.5
b) indice di occupazione 40%
c) altezza massima degli edifici m 9.00 alla gronda, m 11.00 al colmo
per tetti piani m 10.00
i tetti a falda devono avere una pendenza compresa tra il 30 e il 40%
d) distanza minima da confine m 4.50
e) area verde minima 30%

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

47 Zona artigianale - commerciale (ArC)

1. La zona ArC (zona artigianale - commerciale), comprende quelle parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici a carattere artigianale e commerciale.
La residenza è ammessa per i vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti. Di regola l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso.

2. Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di edificabilità 2.5 mc/mq (massimo)
b) indice di occupazione 50%
c) altezza massima degli edifici m 6.00
c) distanza minima da confine m 4.00
d) area verde minima 15%

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

48 Corpi tecnici e pannelli solari

I corpi tecnici possono occupare al massimo una superficie pari al 20% dell'area delle coperture e avere un'altezza massima di m 2.00 oltre quella massima concessa per la zona.
Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2 m alla condizione che le dimensioni siano contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità e che la superficie occupata sia ridotta al minimo, in ogni caso non oltre il 20% di quella dell'edificio
I pannelli solari che raggiungano un'altezza massima di m. 1,00 oltre quella massima concessa per la zona possono occupare una superficie pari al 50% dell'area delle coperture.
Può essere posata una sola antenna o parabola per ogni fabbricato, con altezza massima di m 2.00

49 Immissioni foniche

1. In base all'Ordinanza federale contro le immissioni foniche ad ogni zona di utilizzazione viene assegnato un grado di sensibilità al rumore.

2. Attività ammesse
- in una zona con grado di sensibilità II sono ammesse attività non moleste.
- in una zona con grado di sensibilità III sono ammesse attività mediamente moleste.
Attività esistenti, che generano immissioni che eccedono i limiti derivanti dal grado di sensibilità fissato per ogni singola zona, devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

C. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

50 Definizione

Il piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico localizza le superfici che sono destinate a scopi di interesse pubblico alfine di garantire uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.

51 Zona per edifici di interesse pubblico

1. Nella zona EP (zona per edifici di interesse pubblico), le attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto.

2. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti EP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.

3. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.

4. Per i singoli comparti EP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

EP 1 La zona EP 1 nel Nucleo è riservata per la costruzione di edifici per l'amministrazione e sale comunali.
Parametri edificatori:
come quelli della Zona Nucleo NV
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 2 La zona EP 2 in località Dòssor è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione (sezione scuola dell'infanzia e scuola elementare) e quale area di svago.
Parametri edificatori:
come quelli della Zona R3
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 3 La zona EP 3 nel nucleo è riservata ad edifici di culto.
Parametri edificatori:
mantenimento degli edifici esistenti (bene culturale protetto d'interesse cantonale)
Grado di sensibilità al rumore (GS) II

EP 4 La zona EP 4 in località Parlò, è riservata ad edifici di culto.

Parametri edificatori:
mantenimento degli edifici esistenti (bene culturale protetto d'interesse locale)
Grado di sensibilità al rumore (GS) II

52 Zona per attrezzature pubbliche

1. Nella zona AP le attività ammesse sono quelle specificate per ogni singolo comparto

2. L'edificazione e la sistemazione dei singoli comparti AP devono avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario, realizzabile anche a tappe, così da ottenere un complesso urbanisticamente valido, armonizzato con il contesto circostante.

3. Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato caso per caso, tenendo in considerazione le caratteristiche particolari delle attività, la distribuzione nel tempo delle attività, la provenienza degli utenti e la disponibilità di posteggi pubblici nei dintorni.

4. Per i singoli comparti AP valgono le seguenti prescrizioni di zona.

AP 1 La zona AP 1 in località Dòssor è adibita ad area sportiva, con gli edifici e i servizi necessari alle attrezzature e per scopi sociali (per esempio campi da calcio, campi da tennis, campi di pallacanestro, piste di atletica, pista finlandese, bar, relativi posteggi, ecc...).
Centrale a cippato (con annesse rete per il teleriscaldamento)
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 2 La zona AP 2 in località Dòssor è adibita ad area per il tennis.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 3 La zona AP 3 nel nucleo é riservata per il cimitero con le relative strutture di supporto. È previsto il mantenimento dell'impianto esistente. Sono pure ammesse costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 7 cpv. 4, nel rispetto degli obiettivi della zona di protezione del monumento storico.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 4 La zona AP 4 nel Nucleo é riservata per la piazza. È previsto il mantenimento dell'impianto esistente. Sono pure ammesse costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 7 cpv. 4, nel rispetto degli obiettivi della zona di protezione del monumento storico.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 5 La zona AP 5 è riservata per il Serbatoio dell'acqua potabile.

Grado di sensibilità al rumore (GS): II

5. In tutti i comparti, se non diversamente stabilito, la distanza minima verso i confini privati è di m 4.00.

D. PIANO DEL TRAFFICO

53 Definizione

Il piano del traffico definisce e organizza la rete dei trasporti alfine di garantire lo svolgimento sicuro, funzionale ed economico della mobilità.

54 Elementi del piano del traffico

Nel piano del traffico sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.

In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:
- strade
- percorsi pedonali e ciclopiste
- posteggi pubblici
- trasporti pubblici (ubicazione delle fermate principali)
- linee di arretramento e di costruzione
- sentieri e passi pedonali.

55 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
- strade di collegamento
- strade di servizio.

2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

56 Linee d'arretramento e linee di costruzione

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.

3. Dove non altrimenti stabilito, le linee si applicano a tutti gli edifici o impianti, ad eccezione di manufatti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.

4. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e

dell'allineamento. Per le strade cantonali è comunque necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

57 Percorsi pedonali e ciclopiste

1. I percorsi pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
- strade pedonali
- sentieri e passi pedonali
- ciclopiste

2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti.
Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.
L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.

3. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiste.

58 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:
- posteggi all'aperto
- posteggi coperti
e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:
P1 Posteggio in Zona Parlò 16 posti - auto
P2 Posteggio in Zona Vigna 3 posto - auto
P3 Posteggio in Zona Cavarga 3 posti - auto
P4 Posteggio in Zona Cèta 4 posti - auto
P5 Posteggio in Zona Frecia 4 posti - auto
P6 Posteggio in Zona Piàn Pomè 106 posti - auto

3. L'altezza massima del nuovo parcheggio P6 in Zona Pian Pomè è di 4.5 m misurata a partire dalla quota del terreno esistente sull'angolo sud-ovest del fmn 324.
Per garantire un inserimento armonioso nel paesaggio è richiesta l'elaborazione di un progetto di qualità. L'altezza dei muri perimetrali dovrà essere limitata al minimo indispensabile e tener conto dell'andamento naturale del terreno.

59 Trasporti pubblici

1. Nelle aree destinate al traffico sono ammessi sistemazioni di aree verdi e arredi, quali servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, cartelloni, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc...
Tali elementi devono essere dimensionati e disposti in modo da non perturbare la funzionalità del traffico.

2. Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.

3. Le alberature sono realizzate dal Comune
Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.
Sono conteggiabili gli indici della relativa zona edificabile.
Il Municipio stabilisce in via di Regolamento la gestione delle alberature.

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

60 Piano dei servizi tecnologici

1. Finalità
Il piano dei servizi tecnologici delimita e definisce i servizi pubblici, come canalizzazione, acquedotto e simili, per i quali valgono i rispettivi regolamenti.

2. Contenuto
Il piano di cui al primo capoverso ha carattere indicativo.

CAPITOLO IV - ENTRATA IN VIGORE

61 Entrata in vigore

1. Il P.R. e queste norme d'attuazione entrano in vigore secondo la L.E. e il R.A.L.E.
2. Esse abrogano ogni altra norma contraria o incompatibile dei regolamenti comunali sin qui in vigore.