

## 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	Amnesso 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	Amnesso 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	Amnesso il riattamento, la ricostruzione e l'ampliamento. I.O. 30% Hmax. = 7,50ml	4,00
	3a	Mappale 1006	Terreno per svago e gioco bambini	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	3b	Mappale 852	Terreno per svago e gioco bambini	Amnessa 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	Amnessa 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	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	5	Parco Seli	Terreno per svago tempo libero, attività sportive	Amnessa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista o vigneto o campo di calcio.	

		Zona - Edificio - Attrezzatura	Destinazione d'uso
Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà del Comune	1a	EAP 1a (scuola elementare)	<p>1 Delimitazione del comparto Mappali 968 (parz.) e 103 (parz.)</p> <p>2 Destinazione Attività educative. Sono consentiti interventi di riattamento, ricostruzione e costruzione di nuovi edifici</p> <p>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 dai 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%</p> <p>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</p> <p>5 Gradi di sensibilità al rumore Alla zona è attribuito il GdS II</p>
	7	EAP 7	<p>1 Delimitazione del comparto Comprende la superficie ai mappali 103 (parz.) e 968 (parz.)</p> <p>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</p> <p>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 dai 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%</p> <p>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</p> <p>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 degradazione 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</p> <p>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</p> <p>7 Gradi di sensibilità al rumore Alla zona è attribuito il GdS II</p>

Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà del Comune	8a	Mappali 250-822	Autosilo, deposito e spazi per attività amministrative e commerciali	Ammissa 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	Ammissa 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	Ammissa la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista	
	8g	Mappale 94-430 Piazzale Mo. Quadri	Satellite rifiuti	Ammissa 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)	<p>1. Delimitazione del comparto</p> <p>Il comparto 8i comprende la superficie dei mappali 88 e 1112</p> <p>2. Destinazione e parametri edificatori</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di occupazione: 50%</li> <li>- indice di edificabilità: i.e. = 4 mq/mq</li> </ul> <p>L'indice di edificabilità è definito dal rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA, e la superficie edificabile del fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima degli edifici: m 14,00</li> <li>- distanza dai confini: m 5,00</li> <li>- distanza dagli accessori: valgono le distanze applicate agli edifici principali;</li> <li>- distanza dalla strada: valgono le linee di arretramento.</li> </ul> <p>3. Posteggi</p> <p>È concessa la formazione di max 70 posteggi fuori terra. I posteggi fuori terra devono essere alberati.</p> <p>4. Area verde</p> <p>Area verde minima: almeno il 20% della superficie edificabile.</p> <p>5. Gradi di sensibilità</p> <p>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.</p>

<b>Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico con recupero di I.S. - I.O. a favore di terzi</b>	9a	Mappale 159 Via alla Roggia	Terreno di svago e gioco bambini	Ammissa 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	Ammissa 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	Ammissa 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	
<b>Zona edifici ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà di un altro ente</b>	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	Ammissa 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	Amnesso 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	<p>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</p> <p>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</p> <p>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 %</p> <p>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. Vignanello e viceversa).</p> <p>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.</p> <p>E' possibile l'insediamento di piccoli negozi.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>5. Posteggi da realizzare</p> <table border="0"> <tr> <td>- Ente Ospedaliero Cantonale (personale, pazienti, accompagnatori, visitatori, ecc)</td> <td>117 posti auto</td> </tr> <tr> <td>- Università Svizzera Italiana</td> <td>100 posti auto</td> </tr> <tr> <td>- Sala multiuso, negozi</td> <td>33 posti auto</td> </tr> <tr> <td></td> <td>per un totale massimo di 250 posti auto</td> </tr> </table> <p>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.</p>	- 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
	- 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										

		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)
			2 Il comparto 16 è destinato alla costruzione del Campus Universitario USI/SUPSI  Valgono i seguenti parametri edificatori: - indice di occupazione: 50% - SUL max: 42000 mq - altezza massima dell'edificio: 22,50 m - distanza dai 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 il GdS II
			6 Gli Spazi aperti (parco, zone verdi, ecc.) dovranno essere prevalentemente fruibili al pubblico