Piano regolatore della Sezione di Breganzona, Comune di Lugano



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

B. PIANO DEL PAESAGGIO 26
29 Definizione 26
30 Zona forestale (BO) 26
31 Zona agricola (Ag) 26
32 Territorio senza destinazione specifica (TSDS) 26
33 Zone di protezione del paesaggio (ZPP) 27
34 Elementi naturali protetti 27
35 Arretramento dai corsi d'acqua 29
36 Zona di rivalorizzazione ecologico - naturalistica 29
37 Beni culturali 29
38 Zona di protezione dei monumenti (PM) 31
39 Zona d'interesse archeologico e beni archeologici 31
40 Muri di sostegno vincolati 31
41 Punti di vista 32
C. PIANO DELLE ZONE 33
42 Definizione 33
43 Zona del nucleo di villaggio di Biogno (NVB) 33
44 Zona residenziale intensiva (R6) 34
45 Zona residenziale semi-intensiva (R5) 35
46 Abitazione primaria 35
47 Zona residenziale media (R4) 35
48 Zona residenziale semi-estensiva (R3) 36
49 Zona residenziale estensiva (R2A) 36
50 Zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere (R2A/PQ) 37
51 Zona residenziale molto estensiva (R2B) 38
52 Zona residenziale soggetta a piano di quartiere (RS/PQ) 38
53 Zona a destinazione vincolata intensiva (S6) 41
54 Zona a destinazione vincolata (S5) 41
55 Zona mista residenziale - artigianale (RAr4) 42
56 Zona mista residenziale - artigianale (RAr3) 42
57 Zona per strutture a servizio dell'attività equestre (SEq) 43
58 Zone soggette a piano particolareggiato (PP) 43
59 Immissioni foniche 43
D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO 45
60 Finalità 45

61 Zona per edifici di interesse pubblico....45
62 Zona per attrezzature pubbliche....47
E. PIANO DEL TRAFFICO....50
63 Piano del traffico....50
64 Elementi del piano del traffico....50
65 Strade....50
66 Linee di arretramento....50
67 Percorsi pedonali e ciclopiste....51
68 Posteggi pubblici....51
69 Trasporti pubblici....52
70 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi....52
F. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI....53
71 Piano dei servizi tecnologici....53
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI....54
72 Entrata in vigore....54
NORME DI ATTUAZIONE DEL NUCLEO DI VILLAGGIO DI BREGANZONA / PERIMETRO 1....55
CAPITOLO I - NORME GENERALI....55
49.2.1 Scopi....55
49.2.2 Delimitazione....55
49.2.3 Criteri generali di intervento....55
49.2.4 Zona di rispetto delle presenti norme....55
49.2.5 Traffico e strade....56
CAPITOLO II - NORME PARTICOLARI....57
49.2.6 Manutenzione....57
49.2.7 Demolizioni....57
49.2.8 Conservazione degli spazi e manufatti esterni....57
49.2.9 Risanamento conservativo e possibilità di ampliamento....57
49.2.10 Demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni....58
49.2.11 Assenza di allineamento storico....58
49.2.12 Esaurimento dello sfruttamento edilizio e fondi con carattere particolare....58
49.2.13 Modifiche funzionali....61
49.2.14 Forme e materiali (punti da 1 a 9)....61
49.2.15 Domande di costruzione....62
Allegati....63
Allegato Art. 11 (1/2)....64

Allegato Art. 11 (2/2).....66
Allegato Art. 52.....68

CAPITOLO I - NORME GENERALI

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 LALPT, il RLALPT, la LE ed il RLE, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.

2 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio del territorio giurisdizionale della Sezione di Breganzona. Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano i comparti soggetti a piano particolareggiato.

3 Componenti

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

b) delle presenti norme di attuazione;

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

4 Obiettivi del PR

1 Il PR ha come obiettivo:
a) rafforzare le peculiarità sociali, economiche e territoriali del quartiere di Breganzona nell'ambito del contesto urbano della Nuova Lugano;
b) salvaguardare attivamente il nucleo di vecchia formazione e l'ambiente circostante;
c) migliorare qualitativamente le condizioni di vita sia nell'agglomerato centrale 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.

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

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

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 edifici indipendenti che
- non siano più alte di m 3.50 nel punto più alto, 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 utili 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.

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
Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 30 cm.
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.
Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

8 Distanze per piccole costruzioni
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 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.

10 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 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.

11 [abrogato]

12 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.

8bis 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.

8ter 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.

8quater 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 è 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.

Vedi allegati
Allegato Art. 11 (1/2)
Allegato Art. 11 (2/2)

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 ne 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 della 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 recare 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.

18 Beni archeologici

1 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.

2 Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato,per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, 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).

3 Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alternazione, 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).

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 fare 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 costruire 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 e dall'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 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.

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

27 Finalità

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

28 Elenco delle zone

Il territorio del piano regolatore di Lugano - Sezione di Breganzona 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 di Biogno - NVB
- la zona residenziale intensiva - R6
- la zona residenziale semi-intensiva - R5
- la zona residenziale media - R4
- la zona residenziale semi-estensiva - R3
- la zona residenziale estensiva - R2A
- la zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere - R2A / PQ
- la zona residenziale molto estensiva - R2B
- la zona residenziale speciale soggetta a piano di quartiere - RS / PQ
- la zona a destinazione vincolata - S6
- la zona a destinazione vincolata - S5
- la zona mista (residenziale - artigianale) - RAr4
- la zona mista (residenziale - artigianale) - RAr3
- la zona per strutture di servizio dell'attività equestre - SEq
- la zona soggetta a piano particolareggiato - PP
- la zona per edifici di interesse pubblico - EP
- la zona per attrezzature di interesse pubblico - AP

B. PIANO DEL PAESAGGIO

29 Definizione

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

30 Zona forestale (BO)

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

2 Il limite del bosco definitivo a confine con la zona edificabile è indicato negli appositi piani di accertamento approvati dalla sezione forestale.

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.

31 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.

3 Alla zona è attribuito il GdS III.

32 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.

33 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 - Crespera, mantenimento delle aree agricole a carattere semi-intensivo;
ZPP 2 - Pradello, mantenimento del carattere rurale tradizionale degli spazi di relazione della fattoria Pradello (BCL 18);
ZPP 3 - Cresperino, mantenimento del carattere rurale tradizionale degli spazi di relazione della fattoria Cresperino (BCL 19);
ZPP 4 - Gemmo, mantenimento del carattere rurale tradizionale degli spazi di relazione della fattoria Gemmo (BCL 20).

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 dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi degli art. i. da 24 a 24 d) LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

34 Elementi naturali protetti

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

ENP 1 - I corsi d'acqua dei riali "Casarico" e "Crespera" e le loro rive;

ENP 2 - Masso erratico nel bosco "Al Perato" (mappale no. 1086);

ENP 3 - Muri a secco lungo la Via Visano (mappali n. 219, 220, 221,231, 232, 1804 e 1805), Via Panora (mappali n. 227, 473 e472), Salita Don Storni (mappali n. 362, 364, 366, 372 e 365), percorso pedonale tra Via Leoni e Via Sarera (mappali n. 1463e 389), Via Leoni (mappali no. 383), Scalinata Cappelletta (mappali n. 749, 1447 e 1656), Via Moretto (mappali n. 334,252, 335, 737, 794 e 193), Via dei Bonoli (mappale no. 197), sentiero Rovedello (mappale no. 164);

ENP 4 - Siepi e boschetti nell'area del centro scolastico (mapp. 142), lungo Via Camara (mappali n. 815 e 1434) e lungo Via Cresperone (mappale no. 35);

ENP 5 - Alberi e alberature
- gruppo arboreo misto in località "Crespera" (mappale no. 832)
- filari di ippocastani del viale della Chiesa di Biogno (mappale no. 375)
- filari di pioppi lungo via Lucino (mappali n. 204 e 968)
- gruppo di ippocastani nel nucleo di Breganzona (mappali n.305, 297)
- gruppo di platani del Grotto Tamé (mappale no. 48)
- gruppo arboreo misto della Villa Censi (mappali n. 498 e1671)
- filare di gelsi nel terreno di Villa Censi (mappale no. 1089)
- filare di tigli in località "Lucino" (mappali n. 969 e 998)
- gruppo di platani in Via Polar (mappale no. 1467)
- gruppo di platani in Via Polar (fermata bus centro scolastico)

ENP 6 - stagno nell'area del centro scolastico (mappale no. 130)

2 È 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 sorvegliati dal Municipio, il quale, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, provvede ad organizzare gli eventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.

5 Prescrizioni particolari:
a. La sistemazione dei muri a secco deve avvenire secondo le tecniche edili tradizionali.
b. Lungo i margini delle siepi naturali e dei boschetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno m 6.00, da mantenere allo stato naturale o da coltivare in modo tradizionale.
c. Interventi di pulizia, di taglio, e di potatura nelle siepi, nei boschetti e sugli alberi singoli protetti devono essere preventivamente notificati al Comune e concordati nelle loro modalità con i servizi cantonali competenti.
d. Gli alberi protetti devono essere sostituiti con le stesse essenze nel caso in cui una corretta manutenzione ne richiedesse il taglio.
e. La gestione degli specchi d'acqua con vegetazione idrofila deve essere finalizzata al

mantenimento degli stessi e della relativa flora e fauna; sono vietati in particolare colmataggi, modifiche del regime idrico e drenaggi.
f. [abrogato]
g. Ogni intervento sulle acque di superficie e le loro sponde deve essere autorizzato dal competente Ufficio della caccia e della pesca (art. 7 e 8 della Legge federale sulla Pesca, 1991).

35 Arretramento dai corsi d'acqua

[abrogato]

36 Zona di rivalorizzazione ecologico - naturalistica

1 La zona di rivalorizzazione ecologico - naturalistica comprende alcune aree idonee ad accogliere interventi di rivalorizzazione naturalistica, a compenso di eventuali biotopi soppressi (art. 15 dell'Ordinanza sulla protezione della natura e del paesaggio).

2 Esse sono:

ZREN 1 - area di svago comunale in Via Visano;
ZREN 2 - Povrò;
ZREN 3 - bosco "Al Perato";
ZREN 4 - superfici libere dell'area del Centro scolastico;
ZREN 5 - aree verdi residue del Centro sportivo "Pradello";
ZREN 6 - riale "Crespera".

37 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 - Altare maggiore, altare e stucchi nella cappella di Santa Liberata nella chiesa parrocchiale dei Santi Quirico e Giulitta a Biogno, mappali n. 363, 372, 373, 375 e 632;
BCC 2 - stralciato d'ufficio dal Consiglio di Stato;
BCC 3 - stralciato d'ufficio dal Consiglio di Stato;
BCC 4 - Monumento funerario all'architetto Carlo Frasca, busto di Vincenzo Vela nel cimitero, mappale no. 363.

2 Sono considerati quali beni culturali di interesse locale:
BCL 5 - Chiesa parrocchiale dei Santi Quirico e Giulitta a Biogno con la Via Crucis, mappali n. 363, 372, 373, 375 e 632;

BCL 6 - Seminario Pio XII, mappale no. 204;
BCL 7 - Oratorio di San Sebastiano, mappale no. 305;
BCL 8 - Abitazione, mappale no. 263;
BCL 9 - Abitazione, mappale no. 390;
BCL 10 - Abitazione, mappale no. 399;
BCL 11 - Cappella di San Rocco, mappale no. 122;
BCL 12 - Cappella Madonna del Sasso (Pellegrina), mappale no. 825;
BCL 13 - Cappella senza affresco, mappale no. 1208;
BCL 14 - Cappella Madonna di Lourdes, mappale no. 390;
BCL 15 - Cappella Madonna di Lourdes, mappale no. 254;
BCL 16 - Casa padronale e colonica (Censi), mappale no. 498;
BCL 17 - Grotto Tamè, mappale no. 48;
BCL 18 - Fattoria al Pradello, mappale no. 489;
BCL 19 - Fattoria Cresperino, mappale no. 1845;
BCL 20 - Fattoria Gemmo, mappale no. 197.

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.

38 Zona di protezione dei monumenti (PM)

La zona PM (Zona di protezione dei monumenti) indicata con colore celeste comprende le superfici soggette al PP della Collina di Biogno.

39 Zona d'interesse archeologico e beni archeologici

a Zona d'interesse archeologico
La zona d'interesse archeologico, denominata "località Crespera", è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio1997(artt. 34-39).
Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona d'interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

b 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).

40 Muri di sostegno vincolati

Devono essere eseguiti con pietrame a faccia vista i muri di sostegno e di cinta a confine lungo i lati a monte, nei tronchi indicati nel piano, delle seguenti strade:

- Via Polar
- Via Leoni
- Via Sarera
- Via Lucino
- Via Muzzano

41 Punti di vista

1 I punti di vista indicati sul P.R. definiscono settori di protezione. Per la loro salvaguardia può essere stabilita l'esatta ubicazione degli edifici e delle alberature d'alto fusto, come pure possono essere imposte limitazioni di altezza e di distanza verso i confini.

2 Il limite superiore massimo delle costruzioni dei muri di cinta, delle siepi, delle piante e di tutta la vegetazione in genere situate a valle di un punto di vista considerato panoramico non deve oltrepassare la linea di vista determinata dall'angolo di visuale, indicato nel piano, misurato a m 1.50 sulla verticale al ciglio esistente della strada o determinato dal piano viario.

C. PIANO DELLE ZONE

42 Definizione

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

43 Zona del nucleo di villaggio di Biogno (NVB)

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

2 In questa zona, sentito il parere dell'Autorità competente, sono ammesse ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, riattamenti o trasformazioni, a condizione che 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 tra 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; è 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 rasa pietra;

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;

j. 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;

k. 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 siintendono utilizzare;

l. 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.

5 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

44 Zona residenziale intensiva (R6)

1 La zona R6 (zona residenziale intensiva), comprende quelle parti del territorio dove sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale e artigianale non molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di sfruttamento 1.5 (massimo), 1.2 (minimo)
b) indice di occupazione 40%
c) area verde minima 30%
d) altezza massima degli edifici m 19.50 alla gronda, m 21.50 al colmo
e) distanza minima da confine m 7.00

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

45 Zona residenziale semi-intensiva (R5)

1 La zona R5 (zona residenziale semi-intensiva) comprende quelle parti del territorio dove sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale e artigianale non molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
f) indice di sfruttamento 0.9 (massimo), 0.7 (minimo)
g) indice di occupazione 30%
h) area verde minima 30%
i) altezza massima degli edifici m 16.50 alla gronda, m 18.50 al colmo
j) distanza minima da confine m 6.00

3 Superfici destinate ad altro uso che quello residenziale e/o amministrativo, sono ammesse solo se poco moleste e non superano il 15% della superficie utile lorda ammessa.

4 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

46 Abitazione primaria

Nelle zone R5 e R6 del piano di quartiere Vergiò, almeno l'80% della superficie abitabile deve essere adibita ad abitazione primaria; il Municipio può concedere deroghe per l'insediamento di attività di servizio che possono essere di diretto interesse per la comunità del quartiere.

47 Zona residenziale media (R4)

1 La zona R4 (zona residenziale media), comprende quelle parti del territorio dove sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale, amministrativo e di servizio non molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di sfruttamento 0.8
b) indice di occupazione 30%
c) area verde minima 30%
d) altezza massima degli edifici m 13.50 alla gronda, m 15.50 al colmo
e) distanza minima da confine m 5.00

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

48 Zona residenziale semi-estensiva (R3)

1 La zona R3 (zona residenziale semi-estensiva), comprende quelle parti del territorio dove sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale e artigianale non molesto. Superfici destinate ad altro uso che quello residenziale, amministrativo, commerciale, artigianale non molesto e di servizio, non sono ammesse.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
f) indice di sfruttamento 0.6
g) indice di occupazione 30%
h) area verde minima 30%
i) altezza massima degli edifici m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo
j) distanza minima da confine m 4.50

3 Per edificazioni adibite esclusivamente ad attività artigianali e commerciali non moleste, è concesso un indice di occupazione fino ad un massimo del 40%.

4 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

49 Zona residenziale estensiva (R2A)

1 La zona R2A (zona residenziale estensiva), comprende parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici plurifamiliari risolti in gruppi di appartamenti, in unità residenziali contigue, ad atrio e simili, con locali inclusi e annessi destinati ad attività artigianali e di servizio assolutamente tranquille 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 30%
c) altezza massima degli edifici m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
d) distanza minima da confine m 4.00

e) area verde minima 30%

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

50 Zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere (R2A/PQ)

1 La zona R2A/PQ (zona residenziale estensiva, soggetta a piano di quartiere), comprende parti del territorio edificabile, sulla base delle disposizioni vigenti per la zona R2A.

2 Nelle zone soggette a piano di quartiere (PQ) il rio delle licenze edilizie è subordinato all'allestimento preventivo del PQ e alla sua approvazione da parte del Comune.
In queste zone il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può richiedere qualsiasi misura d'ordine estetico - architettonico e funzionale per una corretta realizzazione dell'intervento insediativo.

Il PQ si compone delle seguenti documentazioni:
a. piano illustrante la sistemazione del terreno (planimetria allegata), con l'indicazione dell'arredo di superficie e delle essenze impiegate per le piantagioni;
b. piani illustranti i tipi, l'ubicazione, la volumetria e la destinazione degli edifici. Questo piano deve contenere anche le indicazioni sugli indici edificatori, sulla S.U.L. ammissibile per ogni edificio o gruppo d'edifici, così come ogni altra indicazione d'ordine progettuale e spaziale (altezze da rispettare, direttrici d'allineamento, valori dimensionali, principi d'aggregazione) per una corretta realizzazione;
c. piani illustranti la rete viaria e pedonale, i posteggi, le piazze e le aree di svago, con l'indicazione altimetrica e planimetrica delle opere, le sistemazioni delle superfici e dei punti di raccordo con le reti dei trasporti pubblici;
d. piani illustranti le opere infrastrutturali, come canalizzazione e depurazione delle acque residuali, acquedotto, servizio di raccolta dei rifiuti, illuminazione, riscaldamento centralizzato e altre opere eventualmente necessarie;
e. piano illustrante le opere di riordino fondiario (come raggruppamento, lottizzazione, permuta, rettifica di confini) che si rendono necessarie per l'attuazione del PQ. In particolare dovranno essere indicati i fondi che passano in proprietà all'ente pubblico o che sono ceduti da quest'ultimo.
f. regolamento, indicante i vincoli da rispettare per l'edificazione e le opere di urbanizzazione;
g. piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle tappe;
h. convenzione con il Comune, concernente la realizzazione progressiva delle opere, le modifiche delle proprietà fondiarie e le implicazioni finanziarie.

3 Possono essere concesse maggiori altezze o maggiori occupazioni, come pure un

maggior I.S. "bonus" dello 0,1.

La realizzazione deve avvenire rispettando i seguenti criteri:
a. l'edificazione deve costituire un assieme armonioso e integrarsi nel paesaggio della regione;
b. deve essere prevista una razionale concentrazione dei posteggi;
c. per il traffico pedonale deve essere prevista una rete autonoma di percorsi;
d. l'area di svago per i bambini deve essere in posizione soleggiata, lontana dal traffico veicolare e deve costituire almeno il 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione;
e. le distanze minime da confine dovranno essere convenientemente adeguate in rapporto alle maggiori altezze e lunghezze degli edifici.

51 Zona residenziale molto estensiva (R2B)

1 La zona R2B (zona residenziale molto estensiva), comprende quelle parti del territorio in cui possono essere costruiti degli edifici comprendenti al massimo due entità abitative.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di sfruttamento 0.4
b) indice di occupazione 30%
c) area verde minima 30%
d) altezza massima degli edifici m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
f) distanza minima da confine m 4.00

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

52 Zona residenziale soggetta a piano di quartiere (RS/PQ)

1 La zona RS/PQ (zona residenziale speciale soggetta a piano di quartiere - RS/PQ), comprende parti del territorio edificabile dove sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale, amministrativo e di servizio.

2 Nella zona RS/PQ il rilascio delle licenze edilizie è subordinato all'allestimento preventivo di un piano di quartiere, secondo le modalità indicate all'articolo 50, capoverso 2, e alla sua approvazione da parte del Comune. Sistemazioni degli stabili esistenti, trasformazioni interne dell'edificio mapp. no. 498 subalterno A e riattamenti e trasformazioni degli edifici mapp. no. 498 subalterni B e C possono essere approvati anche senza il preventivo allestimento di un piano di quartiere.

3 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a. indice di sfruttamento: 0.6
b. il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni;
c. area verde minima: 30%
d. il calcolo degli indici va effettuato su tutta la superficie del comparto, e deve comprendere anche la superficie utile lorda (SUL), rispettivamente la superficie edificata (SE), degli edifici esistenti.
e. le altezze massime sono definite nelle prescrizioni specifiche di ogni singolo settore.
f. lungo il lato a valle della strada coattiva al mapp. 1087 (Via Sass Curona) non può essere superata la quota di m 4.00, misurata dalla livelletta stradale.

4 La realizzazione deve avvenire rispettando i seguenti criteri:
a. l'edificazione deve costituire un insieme armonioso e razionale e integrarsi nel contesto urbanistico ed edilizio circostante;
b. i posteggi permanenti per i residenti devono essere coperti; gli altri posteggi per visitatori, utenti e addetti delle attività commerciali e amministrative possono essere all'aperto ma devono essere razionalmente concentrati;
c. i percorsi veicolari all'interno del comparto devono essere ridotti al minimo indispensabile per accedere ai posteggi e per garantire un adeguato servizio di carico e scarico e di pronto intervento;
d. per il traffico pedonale deve essere prevista una rete autonoma di percorsi aperti al pubblico;
e. devono essere create delle aree di svago verdi, in posizione soleggiata e lontana dal traffico veicolare, come pure degli spazi d'incontro comunitari, pari ad almeno il 20% della superficie utile lorda complessiva;
f. le infrastrutture comunitarie (riscaldamento, raccolta rifiuti, deposito scarti vegetali, ricezione televisiva e simili) devono essere raggruppate e pianificate per l'insieme del comparto.

5 La zona RS/PQ è suddivisa nei seguenti settori:
- settore A, di conservazione degli edifici esistenti
- settore B, per contenuti misti residenziali, commerciali e amministrativi non molesti e semi-estensivi
- settore C, per contenuti residenziale estensivi
I limiti indicativi tra i diversi settori, come pure ulteriori indicazioni grafiche per l'allestimento del piano di quartiere, sono indicati nel piano 1:1000, allegato 3 delle presenti norme.
Il piano di quartiere dovrà stabilire un'adeguata articolazione spaziale e funzionale tra l'edificazione dei diversi settori.

6 Parametri e criteri per il settore A, di conservazione degli edifici esistenti:
a. È obbligatorio il mantenimento degli edifici esistenti con destinazione residenziale e in particolare della villa ottocentesca, edificio protetto nel PR quale bene culturale d'interesse locale.
b. Non sono ammessi ampliamenti della villa al mapp. no. 498 subalterno A; è concesso un aumento di superficie utile lorda (SUL) per un massimo di mq 150 nel caso di trasformazioni interne della villa subalterno A, e per un massimo di mq 75 nel caso di inserimento "una tantum" di un nuovo corpo di collegamento verticale esterno (scale, lift, condotte); è inoltre concesso un aumento di superficie utile lorda (SUL) per un massimo di mq 150 nel caso di riattamenti e trasformazione dei subalterni B e C.
c. Al mapp. no. 1671 sono ammessi ristrutturazioni e ampliamenti degli edifici rustici esistenti, come pure nuove costruzioni, fino ad una superficie utile lorda (SUL) supplementare di mq 450; l'altezza dei nuovi volumi non può superare quelle degli stabili esistenti e deve essere rispettato il carattere architettonico generale delle preesistenze.
d. Costruzioni accessorie e corpi tecnici sono ammessi, in numero e dimensione limitati allo stretto fabbisogno di servizio delle abitazioni e della manutenzione del giardino, purché rispettino i valori architettonici e ambientali degli edifici principali e del loro contesto ambientale.
e. Deve essere mantenuto il carattere di parco delle aree che circondano la villa al mapp. no. 498; i contorni immediati degli edifici rustici devono essere mantenuti a verde; le superfici pavimentate devono essere ridotte al minimo indispensabile per l'accesso veicolare.

7 Parametri e criteri per il settore B, per contenuti misti residenziali, commerciali e amministrativi non molesti e semi-estensivi.
a) altezza massima degli edifici m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo
b) distanza minima da confine m 4.50
c) Deve essere realizzato un complesso misto commerciale, amministrativo e residenziale ben connesso con la Via Bolio e con il tessuto urbanistico ed edificato del nucleo e del centro.
d) I contenuti non abitativi non devono superare il 30% della SUL complessiva di tutta la zona.
e) Il complesso deve essere provvisto di una rete di percorsi e di spazi pedonali accessibili al pubblico coperti o all'aperto.
f) La superficie compresa tra Via Bolio, Via Polar, il settore A e il filare di gelsi protetti (fondo 1089 RFD) deve rimanere area verde libera da costruzioni. La superficie può essere computata nel calcolo degli indici.

8 Parametri e criteri per il settore C, per contenuti residenziali estensivi.

a) altezza massima degli edifici m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
b) distanza minima da confine m 4.00
c) Deve essere realizzato un quartiere residenziale unitario con spazi e strutture comunicatarie coperte e all'aperto.
d) Gli spazi verdi e di svago devono essere possibilmente raggruppati e continui; una parte di questi deve essere accessibile a tutti i residenti del comparto.

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

Vedi allegati
Allegato Art. 52

53 Zona a destinazione vincolata intensiva (S6)

1 La zona S6 (zona a destinazione vincolata) comprende quelle parti del territorio nelle quali sono ammessi esclusivamente insediamenti amministrativi e/o di servizio, centri commerciali e attività artigianali con depositi vari, purché il loro carattere risulti poco molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) Indice di edificabilità 5 mc/mq (massimo), 4 mc/mq (minimo)
b) indice di occupazione 50%
c) altezza massima degli edifici m 19.50 alla gronda, m 21.50 al colmo
d) altezza minima degli edifici m 12.50 alla gronda, m 14.50 al colmo
g) distanza minima da confine m 7.00

3 Sono ammesse superfici destinate ad uso residenziale solo nella misura in cui le stesse risultano in stretta relazione all'insieme delle attività concesse nella zona.

4 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

54 Zona a destinazione vincolata (S5)

1 La zona S5 (zona a destinazione vincolata), comprende parti del territorio nelle quali sono ammessi esclusivamente insediamenti amministrativi e/o di servizio, centri commerciali e attività artigianali con depositi vari, purché il loro carattere risulti poco molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di edificazione 4 mc/mq (massimo), 3 mc/mq (minimo)

b) indice di occupazione 40%
c) altezza massima degli edifici m 16.50 alla gronda, m 18.50 al colmo
d) altezza minima degli edifici m 12.50 alla gronda, m 14.50 al colmo
e) distanza minima da confine m 6.00

3 Sono ammesse superfici destinate ad uso residenziale solo nella misura in cui le stesse risultano in stretta relazione all'insieme delle attività concesse nella zona.

4 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

55 Zona mista residenziale - artigianale (RAr4)

1 La zona RAr4 (zona mista residenziale - artigianale), comprende quelle parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici a carattere residenziale commerciale ed artigianale non molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) Indice di sfruttamento 1.0 (massimo), 0.8 (minimo)
b) indice di occupazione 40%
c) area verde minima 30%
d) altezza massima degli edifici m 13.50 alla gronda, m 15.50 al colmo
e) distanza minima da confine m 5.00

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

56 Zona mista residenziale - artigianale (RAr3)

1 La zona RAr3 (zona mista residenziale - artigianale), comprende quelle parti del territorio nelle quali possono essere costruiti edifici a carattere residenziale commerciale ed artigianale non molesto.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) Indice di sfruttamento 0.7 (massimo), 0.5 (minimo)
b) indice di occupazione 40%
c) area verde minima 30%
d) altezza massima degli edifici m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo
e) distanza minima da confine m 4.50

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): II

57 Zona per strutture a servizio dell'attività equestre (SEq)

1 La zona SEq (zona per strutture a servizio dell'attività equestre) comprende quelle parti del territorio nelle quali sono ammesse, oltre agli edifici agricoli,anche edifici destinati ad attività equestri, quali scuderie, maneggi o depositi. Sono pure ammesse abitazioni destinate al personale delle attività agricole ed equestri.

2 Per questa zona valgono le seguenti norme edificatorie particolari:
a) indice di edificabilità 2.5 mc/mq
b) indice di occupazione 30%
c) altezza massima degli edifici m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
d) distanza minima da confine m 4.00

3 Grado di sensibilità al rumore (GS): III

58 Zone soggette a piano particolareggiato (PP)

1 Le zone soggette a piano particolareggiato (PP) sono contornate nel PR.

2 L'edificazione nel limite previsto dal piano P.P. è subordinata all'approvazione dello stesso da parte dell'Autorità cantonale.

3 Il PR prevede le seguenti zone soggette a piano particolareggiato:
a) Piano particolareggiato della collina di Biogno (PPB)
b) Piano particolareggiato del nucleo del villaggio di Breganzona.
Il piano particolareggiato del nucleo di villaggio di Breganzona è suddiviso in 2 perimetri, che possono essere regolamentati mediante piani parziali distinti:
PP1: Piano particolareggiato 1, Nucleo del villaggio;
PP2: Piano particolareggiato 2, Centro di Breganzona.

59 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 aziende non moleste.
- in una zona con grado di sensibilità III sono ammesse aziende mediamente moleste.
Aziende o 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.

3 Il Piano delle zone riporta il limite sino a dove le zone edificabili sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalle strade limitrofe.
Le costruzioni all'interno del citato limite devono adottare le necessarie misure di protezione dal rumore alfine di rispettare i valori di immissione definiti al corrispondente grado di sensibilità. La domanda di costruzione deve essere completata dalla perizia fonica e dalle misure costruttive necessarie alla protezione.

4 Per i mapp. 51 e 52, attribuiti alla zona R2A, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una perizia fonica che certifichi il rispetto dei valori di pianificazione OIF per il GS II.

D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

60 Finalità

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.

61 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 in Via al Pozzo è riservata per l'amministrazione pubblica comunale.
L'edificazione e le sistemazione dell'area saranno definiti mediante un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 54 e 55 LALPT.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

EP 2
La zona EP 2 in località Selvetta è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione e le attrezzature a scopo sociale per la creazione di un centro civico con locali ed attrezzature adatte perle istituzioni comunali, le associazioni locali, le attività culturali, ricreative, assistenziali e sociali e per scopi amministrativi e/o commerciali.
Parametri edificatori: mantenimento dell'edificio esistente.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 3
La zona EP 3 in località Medi è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione e le attrezzature a scopo sociale.
Parametri edificatori:

a) indice di edificabilità IE: 2.5 mc/mq
b) indice di occupazione IO: 30%
c) altezza massima degli edifici: m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo
d) distanza massima da confine: m 4.00
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 4
La zona EP 4 in località Rovere, è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione (sezione scuola dell'infanzia) e/o quale area di svago.
Parametri edificatori: come quelli della zona RAr4.

EP 5
La zona EP5 in località Camara è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione (sezione scuola dell'infanzia) e/o quale area di svago.
Parametri edificatori: come quelli della zona R2a.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

EP 6
La zona EP 6 in Via Lucino è riservata per la costruzione di edifici per l'istruzione con relativo pensionato e le attrezzature di supporto connesse.
Parametri edificatori:
come quelli della zona R2a
Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

EP 7
La zona EP 7 in località al Perato è riservata all'Azienda acqua potabile.
Parametri edificatori:
a) indice di edificabilità IE: 4 mc/mq
b) indice di occupazione IO: 60%
c) altezza massima degli edifici: m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
d) distanza massima da confine: m 4.00
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 8
La zona EP 8 in località Pradello è riservata all'Azienda acqua potabile.
Parametri edificatori:
a) indice di edificabilità IE: 4 mc/mq
b) indice di occupazione IO: 60%
c) altezza massima degli edifici: m 7.50 alla gronda, m 9.50 al colmo
d) distanza massima da confine: m 4.00
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

EP 9
Le zone EP 9 in località Biogno e in località nucleo vecchio di Breganzona, sono riservate ad edificio di culto.
Parametri edificatori:
mantenimento degli edifici esistenti (beni culturali protetti d'interesse locale e cantonale).

EP 10
La zona EP 10 in località Medi è riservata per la costruzione di un centro parrocchiale comprendente chiesa, sala multiuso, spazi di ritrovo e casa parrocchiale.
Parametri edificatori:
a) indice di edificabilità IE: 2.5 mc/mq
b) indice di occupazione IO: 30%
c) altezza massima degli edifici: m 10.50 alla gronda, m 12.50 al colmo

EP 11
altezze superiori sono consentite per singoli corpi di fabbrica e elementi architettonici, fino a m 19.50, con un arretramento supplementare di m 5.00; per altezze ulteriori, la distanza dal confine deve essere aumentata di misura pari all'eccedenza in altezza.
d) Distanza minima da confine: m. 4.50
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

La zona EP 11 in località Rovere è destinata ad un centro comunitario religioso.
Parametri edificatori:
come quelli della zona RAr4.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

62 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 Povrò è adibita ad area sportiva. Non sono ammesse edificazioni su questi fondi e lo stato fisico degli stessi non deve essere modificato. Il terreno deve inoltre mantenere le sue caratteristiche pedologiche e strutturali inalterate.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 2
La zona AP 2 in località Pradello è adibita ad area sportiva, per il''Centro sportivo'' con gli edifici e i servizi necessari alle attrezzature e per scopi sociali (per esempio campi di calcio, campi da tennis, campi di pallacanestro, piste di atletica, pista finlandese, bar, relativi posteggi,ecc...).
La parte boschiva del comparto è riservata quale bosco ricreativo e zona di svago.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 3
La zona AP 3 in località Biogno è riservata per il cimitero con le relative strutture di supporto. È previsto il mantenimento dell'impianto esistente, contenente beni culturali protetti d'interesse cantonale. 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
Le zone AP 4 sono riservate per lo svago e i giochi con la posa delle necessarie infrastrutture. Oltre agli impianti necessari allo scopo, sono ammesse costruzioni accessorie.
Grado di sensibilità al rumore (GS): II

AP 5
La zona AP 5 in località Piana è riservata quale deposito provvisorio per scarti vegetali, centro di riciclaggio, zona di depositi diversi, con possibilità di costruzione di magazzini o soste necessari allo scopo, come costruzioni accessorie.
Grado di sensibilità al rumore (GS): III

AP 6
Le zone AP 6 in prossimità del portale della galleria FFS sono destinati agli impianti di trasformazione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Oltre alle strutture tecniche necessarie al funzionamento degli impianti, sono ammesse costruzioni accessorie.
Grado di sensibilità al rumore (GS): III

AP 7
La zona AP 7, ad ovest della Via Camara, è riservata quale zona di verde pubblico.
Grado di sensibilità al rumore (GS): III
In tutti i comparti, se non diversamente stabilito, la distanza minima verso i confini privati è

di m 4.00.

E. PIANO DEL TRAFFICO

63 Piano del traffico

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

64 Elementi del piano del traffico

Nel piano del traffico sono indicati tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico sia 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
- alberature
- sentieri e passi pedonali

65 Strade

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

66 Linee di arretramento

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.

67 Percorsi pedonali e ciclopiste

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

68 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
P 1: Via Crespera - 4 posti-auto
P 2: Via Crespera - 8 posti-auto
P 3: Via San Carlo - 26 posti-auto
P 4: Piazza 5 Vie - 18 posti-auto
P 5: Via Lucino - 9 posti-auto
P 6: Via Crevuglio - 2 posti-auto
P 7: Via Dott. G. Polar - 28 posti-auto
P 8: Via Lucino - 13 posti-auto
P 9: Via dei Bonoli - 8 posti-auto
P 10: Via Rovere - 15 posti-auto

P 11: Piazza Chiattone - 41 posti-auto
P 12: Via Casarico - 8 posti-auto
P 13: Via alla Chiesa - 31 posti-auto
P 14: Via Visano - 3 posti-auto
P 15: Nucleo di Biogno - 50 posti-auto (di cui 28 posti-auto coperti)

3 Per il posteggio coperto indicato al punto 2 (P 15) valgono i seguenti parametri edificatori:
a) indice di edificabilità IE: 3.5 mc/mq
b) altezza massima degli edifici: m 5.00
c) distanza minima da confine M 3.00

69 Trasporti pubblici

I trasporti pubblici indicati nel PR si suddividono in:
a) trasporti su rotaia: area ferroviaria
b) trasporti su gomma: fermata o nodo di interscambio esterni all'area stradale.

70 Arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

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.

F. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

71 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 - DISPOSIZIONI FINALI

72 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.

NORME DI ATTUAZIONE DEL NUCLEO DI VILLAGGIO DI BREGANZONA / PERIMETRO 1

CAPITOLO I - NORME GENERALI

49.2.1 Scopi

Il Piano particolareggiato del nucleo di Breganzona si prefigge:
- di assicurare un buon ordine formale e una corretta organizzazione funzionale del centro del Comune;
- di salvaguardare i caratteri architettonici e storici dei due nuclei antichi;
- la salvaguardia e il promovimento dell'abitazione quale elemento essenziale e qualitativo dei contenuti sociali dei due nuclei, unitamente al promovimento del commercio, dei servizi e dell'artigianato, purché si tratti di attività poco moleste.

49.2.2 Delimitazione

Le zone del Piano particolareggiato del nucleo vecchio sono quelle indicate con le lettere NV nel Piano regolatore comunale e nel Piano particolareggiato in scala 1:500 allegate alle presenti norme.

49.2.3 Criteri generali di intervento

I criteri generali di intervento sono:
- il risanamento conservativo, con eventuale possibilità di ampliamento, per i vecchi stabili esistenti in buono stato di conservazione;
- la possibilità di demolizione e di ricostruzione secondo le indicazioni del piano per gli edifici in stato di palese rovina;
- la possibilità di demolizione e di ricostruzione o di trasformazione per gli stabili edificati dopo il 1950;
- la ristrutturazione e la costruzione a nuovo nei comparti predisposti per questo fine.

49.2.4 Zona di rispetto delle presenti norme

Queste norme di attuazione sono da ritenere valide per la zona NV di Breganzona, Piano particolareggiato (Perimetro 1).

49.2.5 Traffico e strade

Le misure pianificatorie tendenti a risolvere i problemi del traffico sono ancorate nel Piano delle strade e del traffico.
I materiali e la forma delle pavimentazioni nelle varie strade e percorsi verranno ulteriormente definiti in appositi piani di dettaglio.

CAPITOLO II - NORME PARTICOLARI

49.2.6 Manutenzione

È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi, degli edifici e degli altri manufatti al fine di evitarne il degrado.

49.2.7 Demolizioni

È permessa la demolizione di edifici, parti di edifici e altri manufatti solo nei casi di palese rovina nonché la demolizione di costruzioni recenti, edificate dopo il 1950 e prive di particolari qualità architettoniche definite tali dalla competente commissione municipale. Uno stabile è considerato in stato di palese rovina segnatamente quando gli infissi esterni ed interni sono deteriorati o scomparsi, il tetto è pericolante ed irrecuperabile, le solette intermedie cedono e non possono più sopportare carichi normalmente richiesti, i muri principali esterni ed interni sono lesionati e la stabilità della costruzione è compromessa. Piccole demolizioni parziali possono essere concesse per ottenere migliori condizioni di abitabilità, di insolazione e di ventilazione naturale, a condizione che non ne risulti danno all'integrità generale del tessuto edilizio.

49.2.8 Conservazione degli spazi e manufatti esterni

Gli spazi esterni come piazzuole, corti, viottoli, chiosi, orti, giardini e i manufatti antichi come muri di recinzioni, di sostegno, scalinate, ecc. devono in linea di principio essere mantenuti nella loro forma e nei loro materiali.
Possono essere concessi interventi di trasformazione quando ne risulta un palese miglioramento del tessuto edilizio e degli spazi pubblici.
Gli allineamenti storici di edifici e manufatti devono essere mantenuti, salvo casi eccezionali.

49.2.9 Risanamento conservativo e possibilità di ampliamento

Gli stabili precedenti il 1950 in buono stato di conservazione sono soggetti al principio di risanamento conservativo. Restano riservate le possibilità di demolizione fissate all'art. 49.2.7.

Per il risanamento conservativo degli edifici, degli spazi, dei manufatti esterni e degli arredi si intende l'intervento inteso a conservare al massimo i caratteri distributivi interni essenziali, la forma esterna degli edifici e degli spazi aperti, i materiali e gli elementi costruttivi d'origine, consentendo l'introduzione dei servizi e degli impianti indispensabili per l'esercizio di attività compatibili con i caratteri degli edifici antichi (abitazione, commercio, servizi artigianato); esso implica pure la possibilità di risanare le parti costruttivamente

guaste, nonché di riordinare le parti funzionalmente carenti.
Gli edifici possono essere sopraelevati e/o ampliati.
Eventuali sopraelevazioni e ampliamenti devono sottostare alle seguenti condizioni:
- l'altezza massima complessiva non deve superare 1 piano terreno + 3 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;
- devono essere rispettate tutte le norme di distanza contemplate dalla LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero);
- devono essere rispettati i caratteri tipologici e morfologici principali dell'edificio;
- l'ultimo piano deve presentare aperture e un'organizzazione spaziale che richiamino la tipologia del loggiato;
- la copertura deve essere a falde con pendenza analoga a quella degli edifici vicini;
- gli allineamenti storici devono essere mantenuti.

49.2.10 Demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni

In caso di demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni, il nuovo edificio dovrà presentare caratteri volumetrici e tipologici analoghi con la costruzione demolita o con le costruzioni vicine.
Sono riservati i casi eccezionali.
L'altezza massima sarà di un piano terreno + 3 piani.
Per tutti valgono le stesse condizioni indicate all'art. 49.2.9.

49.2.11 Assenza di allineamento storico

Quando non sia accettabile un allineamento storico o vi siano importanti discontinuità negli allineamenti degli edifici dovrà essere curata in modo particolare la definizione dello spazio che viene a crearsi tra le costruzioni e lo spazio stradale propriamente detto.
Detto spazio, privato o pubblico, dovrà essere urbanisticamente qualificato e tenere in debita considerazione i caratteri degli edifici vicini.

49.2.12 Esaurimento dello sfruttamento edilizio e fondi con carattere particolare

Per un certo numero di fondi è da considerare esaurito lo sfruttamento edilizio e pertanto sugli stessi non potranno essere effettuati ampliamenti o aggiunte di sorta, salvo eventuali

piccoli corpi accessori ai sensi della Legge edilizia cantonale.
I fondi esauriti sono i seguenti:
mappale no. 297 (propr. Montelago SA),
mappale no. 305 (propr. Bonoli),
mappale no. 292 (propr. Crivelli, Ristorante Monica),
mappale no. 353 (propr. Cadei),
mappale no. 1363 (propr. Dadò).
I fondi seguenti presentano caratteri particolari e pertanto sono concessi unicamente gli interventi descritti di seguito:
dove sono indicati i numeri dei piani occorre fare riferimento al nuovo articolo 49.2.9 nel quale si definiscono le altezze previste per i singoli piani.

Mappale no. 350:
è permessa l'aggiunta di loggiati sul fondo a valle, nel rispetto dei diritti di vicinato e dei caratteri architettonici del nucleo.

Mappale no. 354 (Ristorante Belvedere):
sono ammessi l'abbattimento totale degli stabili esistenti e la ristrutturazione complessiva della proprietà, rispettando l'allineamento obbligatorio di m 3.00 dalla strada mappale no. 355 angolo con Via dei Bonoli, come indicato nel Piano particolareggiato del Nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappale no. 1445 + 342:
sono concessi interventi ai sensi dell'art. 9 con possibilità di estensione nella parte inferiore del terreno. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani. I lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di Villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici", con l'intento di non giungere alla copertura edilizia totale del sedime.

Mappale no. 341:
è permessa l'aggiunta di loggiati a valle davanti al sub. F. L'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani sul sub. F e di un piano terreno + 2 piani sui sub. A+B+C.

Mappale no. 336:
l'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani.

Mappale no. 794:
l'altezza massima è di 1 piano terreno + 3 piani.

Mappale no. 753:
è concessa la ristrutturazione completa delle facciate, con loggiati o simili senza aumento del volume abitabile.

Mappale no. 755:
è concessa l'edificazione sulla base di un progetto definitivo e specifico, i cui lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici". Dovranno essere tenuti in particolare considerazione i caratteri tipologici e morfologici del nucleo di Breganzona. L'eventuale costruzione dovrà adeguarsi alle possibilità edificatorie sul mappale no. 332. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani al di sopra del piano di giardino attuale.

Mappale no. 332:
è concessa l'edificazione sulla base del progetto specifico, i cui lineamenti essenziali figurano nel Piano particolareggiato del Nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici". Dovranno essere tenuti in particolare considerazione i caratteri tipologici e morfologici del nucleo di Breganzona. L'eventuale costruzione dovrà adeguarsi alle possibilità edificatorie sull'adiacente mappale no. 775. L'altezza massima sarà di 1 piano terreno + 2 piani al di sopra del livello della strada.

Mappale no. 782:
sono ammesse nel giardino costruzioni complementari sporgenti al massimo un piano dal terreno sul lato a valle, che consentano alla palazzina al sub. A di mantenere il carattere emergente attuale.

Mappale no. 801:
è ammessa la ristrutturazione completa e la costruzione di un nuovo fronte su Via Leoni, purché sia rispettato un arretramento di ml 1.50 dal ciglio stradale. L'altezza massima concessa è di 1 piano terreno + 3 piani a partire dal piano stradale di Via Leoni. Il nuovo edificio dovrà conformarsi al disegno indicativo del Piano particolareggiato del nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappale no. 802:
è ammessa la ristrutturazione della casa esistente al sub. A, con possibilità di estensione e ampliamento, purché siano rispettati il carattere a parco del terreno adiacente, le piante pregiate che vi sono contenute ed i lineamenti essenziali che figurano nel disegno indicativo del Piano particolareggiato del nucleo di villaggio di Breganzona (Perimetro 1), "Piano dell'edificazione e degli spazi pubblici".

Mappali no. 262, 264, 774:
le edificazioni sui mappali no. 262 e 264 dovranno dar luogo a rapporti reciproci, nel rispetto delle possibilità edificatorie di ogni singolo mappale e delle disposizioni della LAC. Il mappale no. 774, in sè inedificabile, potrà far oggetto di un riordino particellare comprendente i mappali no. 262, 264 e 774.

49.2.13 Modifiche funzionali

È concesso il cambiamento di funzione all'interno degli edifici, nel rispetto delle destinazioni stabilite all'art. 49.2.1.

49.2.14 Forme e materiali (punti da 1 a 9)

Riattamenti, trasformazioni, nuove costruzioni e qualsiasi altro tipo di intervento (quale ad esempio la posa di serramenti o altre strutture) dovranno integrarsi correttamente in termini di forma e di materiali nel tessuto antico dei nuclei.

14.1 Tetti.
I tetti dovranno essere a falde e ricoperti con tegole di cotto o coppi, di colore naturale. Sono ammessi inserti nei tetti come lucernari, abbaini, risalite, timpani, torrette belvedere, comignoli, pannelli solari, ecc. purché di dimensione limitata, in modo che predomini sempre e in modo inequivocabile la superficie generale della copertura.

14.2 Terrazzi.
È vietata la creazione di terrazzi in cavità nelle falde dei tetti, con la formazione di aperture a mansarda al loro interno.

14.3 Muri perimetrali.
Sono vietati, di regola, la formazione di nuove aperture e l'allargamento di quelle esistenti. È ammessa la riapertura di finestre e porte d'origine, otturate con interventi recenti, nonché la correzione delle facciate deturpate. In caso di provata necessità è permessa la formazione di finestre per nuovi vani abitabili. Forma e posizione devono inserirsi armoniosamente nelle facciate, nel rispetto delle aperture esistenti e della LAC.

14.4 Facciate, intonaci e tinteggi.
Nelle facciate si raccomanda l'uso dell'intonaco con tinteggio al minerale o calce.
Si possono anche usare materiali murari a vista.
Sono invece escluse le facciate unicamente in alluminio e vetro, le facciate in cemento armato a vista, le facciate con isolazione a cappotto, i cosiddetti intonaci plastici e le tinte a dispersione.
È vietata l'isolazione termica esterna mediante l'applicazione di strati isolanti e rivestimenti sintetici su facciate esistenti in confine con l'area pubblica.
È vietato l'abbattimento degli intonaci esistenti con la messa in evidenza delle vecchie murature di pietra. Facciate scrostate per necessità dovranno venir reintonacate.

14.5 Loggiati.
È consentita la chiusura con serramenti vetrati dei loggiati purché siano dotati di telai leggeri, posati in arretrato rispetto al filo della facciata. In special modo colonne e pilastri

dovranno rimanere liberi e non essere alterati o nascosti dal serramento. È vietata la posa di avvolgibili o tapparelle esterne nei loggiati antichi.

14.6 Parapetti.
I parapetti esistenti dovranno essere in linea di principio mantenuti. In caso di rifacimento si eseguiranno parapetti di legno, di ferro o di muratura di disegno semplice, che dovranno essere chiaramente indicati nei disegni della domanda di costruzione. Misure e dimensioni dovranno essere conformi alle norme vigenti.

14.7 Oggetti artigianali e artistici.
Singoli oggetti di pregio artigianale situati all'interno o all'esterno degli edifici come decorazioni dei soffitti, stucchi, pietre lavorate, colonne, capitelli, inferiate, camini, ecc., dovranno essere conservati.

14.8 Colori.
Per l'intonacatura, il tinteggio delle facciate e la verniciatura dei serramenti dovranno essere presentati dei campioni per esame e approvazione.

14.9 Forme ed espressioni.
È consentita un'espressione architettonica contemporanea purché vengano rispettate le restrizioni poste in questo capitolo.

14.10 Autorimesse.
Le autorimesse, soprattutto nel caso di ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni, devono essere distribuite all'interno dell'edificio stesso e devono essere munite di porte in legno (o materiale simile), disposte in modo da non turbare la composizione delle facciate. Autorimesse esterne all'edificio principale sono vietate.

49.2.15 Domande di costruzione

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.

Allegati

Allegato Art. 11 (1/2)

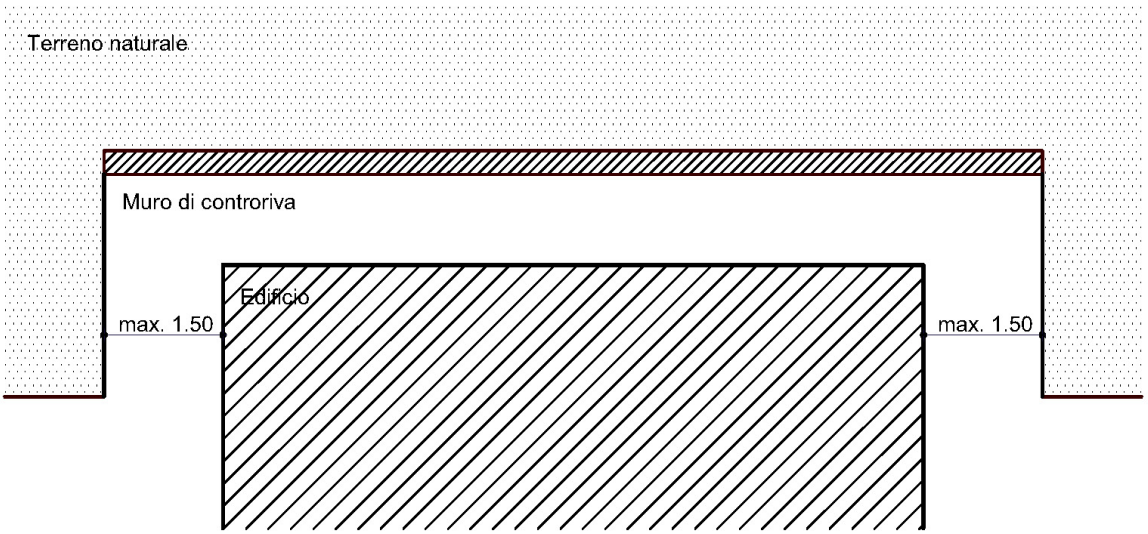
ALLEGATO 1

CITTÀ DI LUGANO - SEZIONE DI BREGANZONA

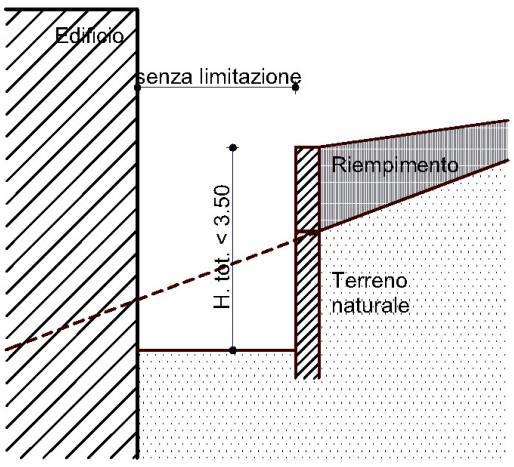
Allegato alle norme di Piano regolatore
Art. 11 "Sistemazione del terreno"

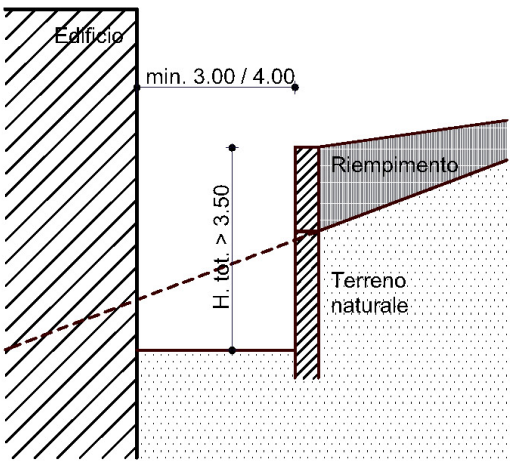
SCHEMI PER MURI DI CONTRORIVA

PIANTA



SEZIONI





Schemi per muri di controriva

Allegato Art. 11 (2/2)

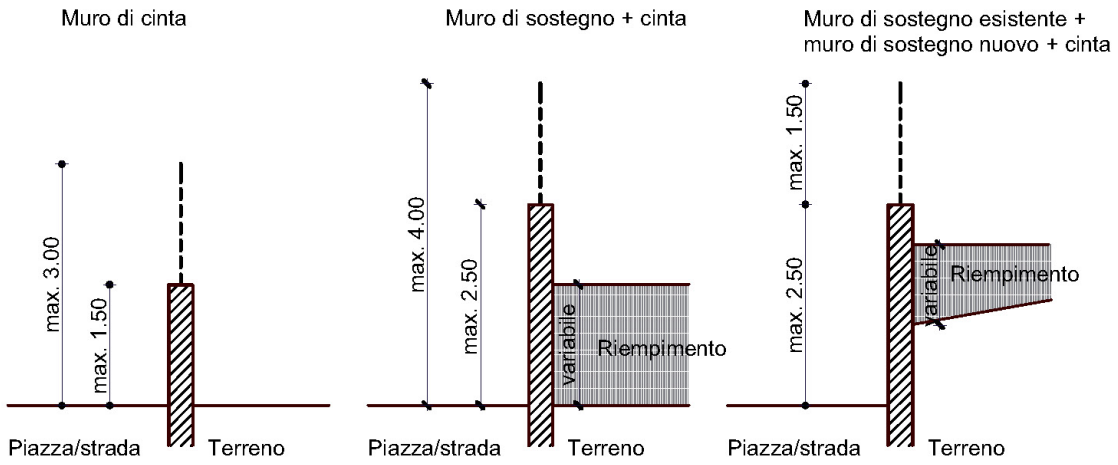
ALLEGATO 2

CITTÀ DI LUGANO - SEZIONE DI BREGANZONA

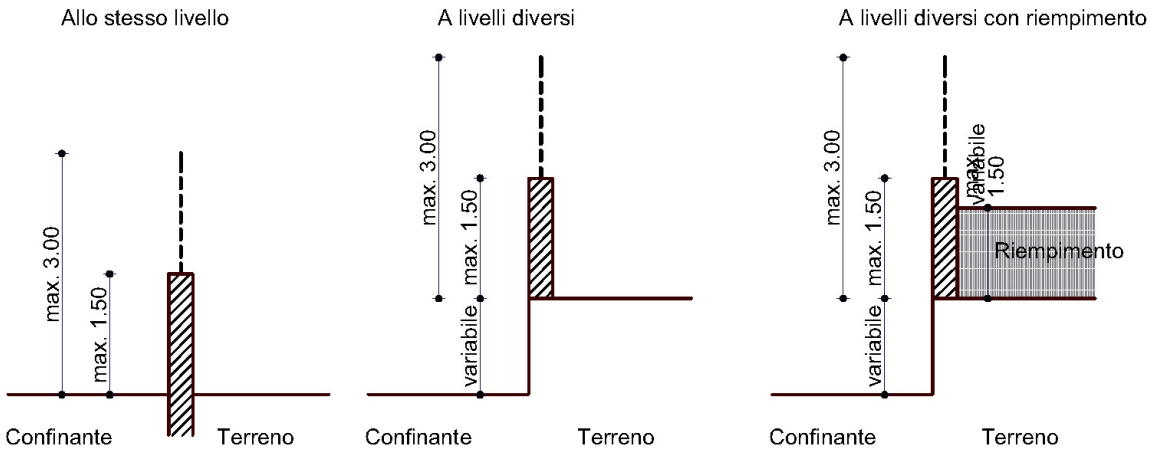
Allegato alle norme di Piano regolatore
Art. 11 "Sistemazione del terreno"

SCHEMI PER OPERE DI CINTA E DI SOSTEGNO

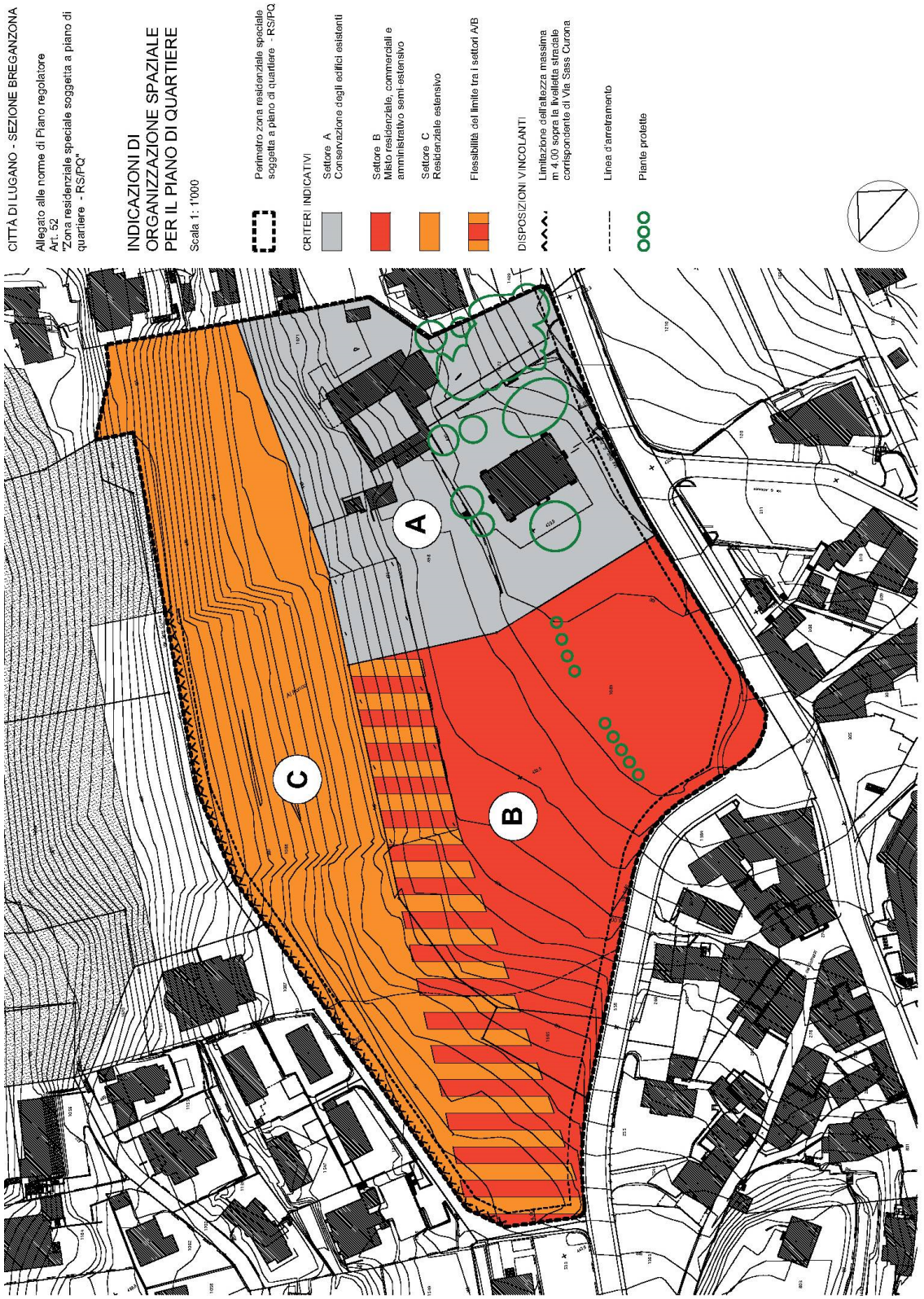
VERSO PIAZZE E STRADE AD USO PUBBLICO



VERSO CONFINI PRIVATI E DI AREE D'INTERESSE PUBBLICO



Allegato Art. 52



Zona residenziale speciale soggetta a piano di quartiere