

**COMMISSIONE INTERCOMUNALE PER LA
PIANIFICAZIONE DEL PIAN SCAIROLO CIPPS**



**PIANO REGOLATORE
INTERCOMUNALE
DEL PIAN SCAIROLO**

NORME DI ATTUAZIONE

GRUPPO INTERDISCIPLINARE SCERED

CAPOFILA	STUDIO ING. MAURI T. & BANCI F. S.A.
PIANIFICAZIONE E URBANISTICA	STUDIO ARCH. ORSI E ASSOCIATI - COOP. ARCH. G1
AMBIENTE E PAESAGGIO	DIONEA S.A. - STUDIO ARCH. N. RIGHETTI
INGEGNERIA	STUDIO BACCIARINI E Co.
TRAFFICO	STUDIO ING. FERELLA FALDA
ECONOMIA	CONSAVIS S.A.

SCALA: -		DATA: 30 SETTEMBRE 2014				
CP: TM	N° FILE NAPR-CIPPS versione18	MODIFICHE				
DIS: -		MOD	DATA	DIS	RESP	No FILE
CONTROLLATO: TM						
DIM : A4						

INDICE

TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI E GESTIONE DEL PR-CIPPS	1
Capitolo I	Disposizioni introduttive.....	1
Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2	Competenza per l'applicazione del PR-CIPPS.....	1
Art. 3	Base legale	1
Art. 4	Scopo, effetto.....	2
Art. 5	Componenti	2
Capitolo II	Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi	3
Art. 6	Condizioni per l'edificazione di un fondo	3
Art. 7	Corretto inserimento nel paesaggio	3
Art. 8	Piani di quartiere	4
Art. 9	Ricomposizione particellare obbligatoria	6
Art. 10	Riqualificazione e alberatura della viabilità e dell'area pubblica.....	6
Capitolo III	Parametri Urbanistici e regole generali per l'edificazione	7
Art. 11	Definizioni - Indici urbanistici e loro attuazione.....	7
Art. 12	Indice di mobilità (Im)	7
Art. 13	Raggruppamenti funzionali delle destinazioni d'uso.....	8
Art. 14	Linea di arretramento, linea di costruzione, connessioni pedonali.....	9
Art. 15	Distanze	10
Art. 16	Altezza degli edifici.....	11
Art. 17	Allineamenti.....	12
Art. 18	Muri di sostegno, scarpate e terrapieni.....	12
Art. 19	Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze	12
Art. 20	Superfici commerciali di vendita non coperte e depositi esterni.....	12
Art. 21	Tetti piani ,attici, mansarde, corpi tecnici.....	13
Art. 22	Costruzioni accessorie	13
Art. 23	Impianti pubblicitari	14
Art. 24	Costruzioni sotterranee.....	15
Art. 25	Aree verdi, aree di svago, aree pubbliche e private.....	16

INDICE

TITOLO 2	LE COMPONENTI PIANIFICATORIE.....	18
Capitolo IV	Contenuto dei Piani.....	18
Sezione A	Piano delle Zone	18
Art. 26	Zona nucleo di villaggio (Nv)	18
Art. 27	Zona RE2.....	19
Art. 28	Zona RE3.....	19
Art. 29	PQ1 (Porta Sud A)	20
Art. 30	PQ2 (Porta Sud B)	21
Art. 31	PQ3 (PQ Noranco)	22
Art. 32	PQ4 (Garaveggia)	23
Art. 33	PQ5 (PQ Scairolo)	24
Art. 34	PQ6 (Centri commerciali)	25
Art. 35	PQ7 (Lischetti)	26
Art. 36	Zona AL-1	27
Art. 37	Zona AL-2	27
Art. 38	Zona RM (Residenziale di mantenimento)	28
Sezione B	Piano del traffico.....	29
Art. 39	Accessi.....	29
Art. 40	Posteggi ad uso pubblico.....	29
Art. 41	Posteggi ad uso particolare	29
Art. 42	Posteggi ad uso multiplo.....	29
Art. 43	Posteggi privati residenziali e non residenziali	30
Art. 44	Registro dei posteggi.....	30
Art. 45	Perizia di mobilità	31

INDICE

Sezione C	Piano del Paesaggio	32
Art. 46	Perimetro delle zone edificabili.....	32
Art. 47	Zone di protezione della natura	32
Art. 48	Zona di protezione del paesaggio.....	33
Art. 49	Elementi naturali protetti.....	34
Art. 50	Area forestale	35
Art. 51	Zona agricola	35
Art. 52	Gradi di sensibilità al rumore	35
Art. 53	Zone di interesse archeologico e beni archeologici.....	36
Art. 54	Beni culturali di interesse cantonale	36
Art. 55	Zone esposte a pericoli naturali.....	37
Sezione D	Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico.....	38
Art. 56	Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	38
Capitolo V	Disposizioni finali	44
Art. 57	Misure di sicurezza.....	44
Art. 58	Misure a favore degli invalidi.....	44

ALLEGATI

- Tabella gruppi funzionali

NORME DI ATTUAZIONE

Titolo 1 Disposizioni generali e gestione del PR-CIPPS

Capitolo I Disposizioni introduttive

Art. 1 - Oggetto e campo d'applicazione

Il Piano regolatore del comprensorio intercomunale di pianificazione del Pian Scairolo (PR-CIPPS) stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nei comparti dei Comuni di Collina d'Oro, Grancia e Lugano delimitati nelle rappresentazioni grafiche da una linea continua nera che definisce detto comprensorio.

Art. 2 - Competenza per l'applicazione del PR-CIPPS

Le disposizioni del PR-CIPPS sono applicate, nel rispettivo comparto comunale, dagli organi del Comune sul cui territorio giurisdizionale l'intervento è previsto.

Tutti gli interventi edilizi sono sottoposti, per preavviso, all'organo intercomunale di conduzione e coordinamento designato dai Comuni.

Art. 3 - Base legale

L'elaborazione del PR-CIPPS è iniziata prima dell'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale del 12 giugno 2011 (Lst), per cui, conformemente all'art. 107 Lst le procedure sono concluse secondo il diritto anteriore e più precisamente secondo la Legge federale sulla pianificazione del territorio, del 22 giugno 1979 (LPT), la Legge edilizia cantonale, del 13 marzo 1991 (LE), le relative normative di applicazione, nonché le pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali (protezione dell'ambiente, delle acque, della natura, del paesaggio, foreste, agricoltura, beni culturali, ecc.) che devono essere integrati nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 4 - Scopo, effetto

Il PR-CIPPS è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e principi di cui agli art. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del Piano direttore cantonale concernenti il comprensorio del Pian Scairolo.

Esso persegue i seguenti obiettivi generali:

- l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia;
- la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e delle altre esigenze di interesse pubblico nel campo degli insediamenti;
- un'opportuna organizzazione delle opere e degli interventi pubblici;
- la disciplina degli interventi inerenti la protezione del paesaggio e dell'ambiente e in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria, quale garanzia di buona qualità di vita;
- la promozione di insediamenti residenziali, commerciali, artigianali produttivi e terziari di qualità architettonica e tipologica;

nonché, più in particolare, i seguenti obiettivi specifici:

- la valorizzazione e l'integrazione delle funzioni di rango urbano esistenti e programmate, al fine di configurare il comprensorio del Pian Scairolo quale porta di accesso della città e quartiere degli eventi di scala sovra locale, da una parte, e la valle del riale Scairolo fino a Barbengo dall'altra;
- la riqualificazione urbanistica, morfologica, infrastrutturale e ambientale del settore urbano del comprensorio del Pian Scairolo;
- l'armonizzazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate (PD) con gli insediamenti esistenti e previsti, curando in particolare le connessioni pedonali e ciclabili;
- la connessione e valorizzazione degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione;
- la riqualificazione e valorizzazione dei sistemi ambientali e paesaggistici, con particolare riferimento al sistema della Roggia Scairolo.

Il PR-CIPPS ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno e crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni in esso previste.

Art. 5 - Componenti

Il PR-CIPPS si compone dei seguenti atti:

- Piano delle Zone (e relative tavole complementari) scala 1:2'500
- Piano del Traffico (e relative tavole complementari) scala 1:2'500
- Piano del Paesaggio scala 1:2'500
- Piano delle Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico scala 1:5'000
- Norme di attuazione del PR-CIPPS
- Rapporto di pianificazione (e relativi allegati)
- Programma di realizzazione

Capitolo II Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

Art. 6 - Condizioni per l'edificazione di un fondo

L'edificazione o trasformazione di costruzioni è permessa solo con l'autorizzazione dell'Autorità.

L'autorizzazione è rilasciata se:

- Le costruzioni sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione
- il fondo è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

Riservate le disposizioni specifiche contenute nelle norme seguenti, segnatamente al Capitolo IV, le eccezioni nelle zone edificabili per costruzioni esistenti in contrasto con il PR-CIPPS sono disciplinate dagli art. 66 e 67 Lst risp. 39 RLE.

Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale e dagli art. 68 e segg. Lst.

Competenze e procedura sono disciplinate dalla LE.

Art. 7 - Corretto inserimento nel paesaggio

Le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa.

Una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.

Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per assicurare l'adempimento di tale requisito, tenendo conto dei principi e scopi richiamati all'art. 4.

Art. 8 - Piani di quartiere

Art. 8.1. - Piani di quartiere

Allo scopo di favorire la realizzazione di complessi edilizi di qualità, il PR-CIPPS delimita dei comparti soggetti a vincolo di Piano di quartiere obbligatorio, come indicato nel piano delle zone.

8.1.1. - Prescrizioni generali

Il Piano di quartiere deve tendere a un insieme unitario, ben composto planimetricamente e volumetricamente (tanto nell'insieme che nei dettagli), e inserito correttamente dal profilo urbanistico e ambientale. Per la sua qualità urbanistica e architettonica, il progetto deve comportare apprezzabili vantaggi di interesse generale.

Il Piano di quartiere dovrà segnatamente:

- considerare attentamente le caratteristiche urbanistiche (elementi caratterizzanti, edificazione qualificata esistente, percorsi esistenti, altimetrie, ecc.), paesaggistiche (tipologia, sistemazione esterna, continuità ecologica del sistema del verde, ecc.), e ambientali (elementi di pregio, esposizione alle fonti di inquinamento, ecc..) delle aree circostanti in rapporto alle nuove edificazioni;
- proporre adeguate soluzioni per gli accessi, prevedendo in particolare, per quanto possibile, accessi veicolari unificati per tutto il complesso e separati/indipendenti dagli accessi pedonali;
- promuovere l'attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico;
- prevedere, in particolare per le edificazioni residenziali, aree verdi ubicate in posizione riparata ed adeguatamente attrezzate per lo svago.

Il Piano di quartiere dovrà in particolare indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto e le sue relazioni (infrastrutturali, ambientali e insediative), sia interne sia esterne;
- le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.);
- le aree verdi e di gioco;
- le necessarie relazioni con le linee di trasporto pubblico esistente e pianificato.

Gli istanti dovranno inoltre fornire garanzie in merito alla realizzazione dell'intero progetto di Piano di quartiere nel rispetto delle sue caratteristiche.

8.1.2. - Procedura e componenti

Il Piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione.

Per il resto, e segnatamente per quanto riguarda le componenti del Piano di quartiere, sono applicabili gli articoli 54, 55 Lst e 76 e segg. RLst.

Art. 8.2. – Parametri edificatori

I parametri edificatori applicabili nei comparti soggetti a vincolo di Piano di quartiere sono fissati nelle relative norme specifiche (articolo 29 seguenti).

Nei comparti PQ4, PQ5, PQ6 e PQ7, in caso di comprovate esigenze legate a processi tecnici e/o produttivi, per i relativi impianti è ammesso un supplemento di altezza fino al 50% di quella fissata nelle singole norme, ritenuta ad ogni modo un'altezza massima corrispondente alla quota sul livello del mare stabilita nelle medesime norme.

Con l'approvazione del Piano di quartiere possono essere accordate deroghe alla distanza minima tra edifici.

Art. 8.3. - Area edificabile non costruibile:

8.3.1 - Disposizioni generali

Le seguenti disposizioni valgono per le porzioni dei mappali contrassegnate con un tratteggio verde sul piano delle zone.

È di principio vietata la costruzione di edifici e impianti fuori terra; fanno eccezione quelli connessi con la destinazione di cui alla seguente cifra 8.3.4, nonché quelli rientranti nel gruppo funzionale As.

E' ammessa la costruzione di impianti sotterranei, ai sensi dell'art. 24, al servizio degli edifici e impianti previsti dal PQ.

Gli accessi a tali impianti devono essere limitati a quanto necessario per la funzione di servizio, essere realizzati compatibilmente con le finalità di cui alla seguente cifra 8.3.4, e per la loro realizzazione possono essere, eccezionalmente, concesse deroghe all'altezza massima stabilita dall'art. 24.

8.3.2 - Edifici esistenti

Il Piano di quartiere deve prevedere la soppressione degli edifici e impianti fuori terra esistenti, da attuare al più tardi al momento della messa in esercizio del primo edificio o impianto previsto nel PQ.

Per tali edifici e impianti esistenti, fino alla realizzazione dei contenuti del PQ, sono ammessi, in deroga a quanto disposto all'art. 6 cpv. 4, unicamente interventi necessari di manutenzione.

8.3.3 - Indici

I potenziali edificatori (indici) nella misura in cui non sfruttati sulle medesime conformemente alle disposizioni della precedente cifra 8.3.1, possono essere utilizzati nelle residue superfici delimitate dal perimetro del PQ, per la realizzazione dei contenuti del PQ.

8.3.4 - Sistemazione del terreno

Riservato quanto stabilito alla cifra 8.3.1, devono essere sistemate e mantenute a verde e rese accessibili per attività di svago e ricreazione.

La sistemazione del terreno deve avvenire garantendo in particolare un'adeguata relazione con gli edifici e impianti previsti nel PQ e la necessaria continuità e coerenza con le altre aree sistemate e/o da sistemare a verde lungo la roggia.

8.3.5 - Accordi particolari

In sede di rilascio della licenza dei PQ4, PQ5 e PQ6 l'autorità concorda con il proprietario l'eventuale realizzazione di infrastrutture rientranti nel gruppo funzionale As (Attività per lo sport e il tempo libero), le modalità per assicurare l'accessibilità pubblica a queste infrastrutture o parti di esse e la relativa sua partecipazione finanziaria.

8.3.6 - Vincolo di interesse pubblico

Onde garantire la realizzazione degli obiettivi specifici del PR-CIPPS di cui all'art. 4, e in particolare - qualora non potesse essere attuata nei tempi di programmazione tramite PQ - la messa in atto delle disposizioni di cui alle cifre precedenti, segnatamente 8.3.4 e 8.3.5, a favore del Comune viene istituito un vincolo di interesse pubblico sulle aree edificabili non costruibili.

Art. 8.4. – interventi su stabili esistenti

Sulle altre porzioni dei mappali inclusi nei perimetri del PQ, fino alla realizzazione di tali piani sono ammessi unicamente: interventi generali di manutenzioni e di trasformazione non sostanziale, ritenuto il rispetto di tutti gli altri parametri stabiliti dalle singole norme specifiche e le modifiche dell'aspetto esterno delle facciate senza aumenti di volume.

Art. 9 - Ricomposizione particellare obbligatoria

Allo scopo di migliorare e razionalizzare l'utilizzazione del suolo, e in particolare assicurare un'adeguata urbanizzazione dei comparti, il PR-CIPPS istituisce vincoli di ricomposizione particellare (RP) obbligatoria (vedi piano delle zone) al cui perfezionamento è subordinato ogni intervento edilizio all'interno della zona interessata.

La RP deve essere attuata tramite la procedura della permuta generale, giusta gli art. 83a e relativi LRPT.

Essa dovrà in particolare prevedere la delimitazione, mediante cessione da parte di tutti i proprietari in proporzione del valore dei loro fondi ante RP, dei sedimi, che rimarranno di proprietà privata, destinati ad assicurare, collegandosi alle strade di PR, l'accesso ai nuovi fondi all'interno dei comparti.

Art. 10 - Riqualficazione e alberatura della viabilità e dell'area pubblica

1. Lungo le strade e i marciapiedi il Municipio è autorizzato a eseguire piantumazioni su strade pedonali e piazze pubbliche, anche a distanze inferiori a quelle previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.
2. Le alberature marcate sul Piano regolatore assumono valore di vincolo quale concetto e non di posizionamento e dovranno essere eseguite dal Comune contemporaneamente alla sistemazione dell'arredo degli spazi pubblici e privati.
3. Accordi tra Comune e privati per l'esecuzione dell'arredo degli spazi pubblici o privati, ma d'interesse pubblico, sono possibili e saranno annotati nel Registro degli indici.
Il Municipio può esonerarli da tale obbligo quando gli inconvenienti siano compensati da vantaggi estetici ambientali
4. I proprietari fronteggianti l'area pubblica dovranno tenere tagliati i rami sporgenti sulle piazze e lungo le strade.
5. È vietato lasciare crescere piante ed arbusti che ostacolano 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.

Capitolo III Parametri Urbanistici e regole generali per l'edificazione

Art. 11 - Definizioni - Indici urbanistici e loro attuazione

Riservate le disposizioni seguenti, per le definizioni, rispettivamente per il modo di misurare l'indice di sfruttamento (Is), l'indice di occupazione (Io), la superficie utile lorda (SUL), la superficie edificabile del fondo (SEF), la superficie edificata (SE), le distanze, l'altezza, la sistemazione del terreno e altri analoghi parametri e nozioni edificatori, valgono le norme della LE, del RALE e della Lst.

Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste:

- a) per attività non moleste si intendono quelle che non provocano ripercussioni diverse da quelle derivanti dall'abitazione;
- b) per attività poco moleste si intendono quelle esercitate prevalentemente durante il periodo diurno e nei giorni feriali, che provocano ripercussioni diverse, ma sono comunque, per intensità e durata, compatibili con l'abitazione;
- c) per attività moleste si intendono quelle che, a dipendenza dell'affluenza di pubblico, del richiamo di traffico, degli orari di esercizio o di altre cause, provocano ripercussioni più marcate, non compatibili con l'abitazione.

Art. 12 - Indice di mobilità (Im)

L'indice di mobilità (I.m.), stabilito nelle zone PQ1, PQ2, PQ4, PQ5, PQ6, PQ7, AL1, AL2 definisce il potenziale di generazione massimo di traffico (numero di movimenti all'ora ogni 1000 mq di SE, in entrata oppure in uscita), che può essere prodotto per unità di superficie edificabile utilizzata a scopo non residenziale, durante i periodi di punta (giorni feriali: 16.00-19.00).

A tale numero di movimenti in entrata o in uscita può essere aggiunto un ulteriore 50% di movimenti nella contro direzione.

È applicabile per analogia l'art. 38a LE (trasferimento di quantità edificatorie).

Per gli edifici e impianti esistenti vale quanto disposto dagli articoli 66 e 67 Lst rispettivamente 39 LE.

Gli indici di mobilità fanno riferimento ad una rete stradale di fase 1 e fase 2.

La fase 1 riguarda la costruzione del primo tratto della nuova strada di gronda fino al sottopasso di Senago con la relativa riorganizzazione del quadrilatero viario con la costruzione della nuova rotonda in zona Pazzallo.

La fase 2 riguarda il completamento della strada di gronda fino al sottopasso di Grancia.

Qualora alla domanda di costruzione sia applicabile l'indice di mobilità, nella licenza edilizia devono essere stabiliti:

- i provvedimenti che devono essere messi in atto dal proprietario/gestore per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio;
- le misure che il Municipio può imporre al proprietario/gestore di adottare in caso di constatato sensibile (+20%) e continuo superamento, nella fase di esercizio, del numero di movimenti concesso nell'ora di punta oppure in caso di ripetuto generalizzato superamento del limite di Traffico Giornaliero Medio (TGM) ammesso lungo la strada cantonale principale (valore massimo ammissibile di riferimento nella tratta più carica: 30'000 movimenti/giorno), in particolare:
 - limitazioni delle superfici ad uso intensivo;
 - limitazione degli orari d'esercizio per utenti e/o fornitori;
 - modifica della tassa di stazionamento;
 - limitazione di utilizzo di posteggi autorizzati;
 - introduzione / potenziamento della mobilità aziendale;
 - misure a carico del proprietario/gestore per la promozione del trasporto pubblico;
 - ecc...

Il Municipio può disciplinare tali misure tramite apposita convenzione, parte integrante delle condizioni della licenza edilizia, che regola se del caso pure il contributo del richiedente alle opere di urbanizzazione.

Art. 13 - Raggruppamenti funzionali delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle norme del PR-CIPPS per le singole zone di utilizzazione sono articolate in raggruppamenti funzionali. I raggruppamenti funzionali elencati qui di seguito sono applicabili secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme che regolano le diverse zone di utilizzazione previste dal piano.

Art. 13.1. - Residenza (RE)

La residenza comprende la funzione abitativa (primaria e secondaria), ristoranti, alberghi e le attività di fornitura di beni e servizi, nella misura in cui le loro ripercussioni non siano diverse da quelle derivanti dalla funzione abitativa (non moleste).

Art. 13.2. - Residenza mista (REm)

La residenza mista comprende la funzione abitativa e le attività di produzione e fornitura di beni e servizi, nella misura in cui le loro ripercussioni sono compatibili con la funzione abitativa (non e poco moleste).

Art. 13.3 - Residenza non abitativa (REna)

La residenza non abitativa comprende la residenza non finalizzata all'abitazione permanente, connessa all'esercizio di attività di produzione e/o fornitura di beni e servizi (strutture alberghiere, esercizio della prostituzione, ecc.).

Art. 13.4. - Attività terziarie/amministrative (Ater)

Sono tali le attività finalizzate alla fornitura di servizi (privati e pubblici).

Art. 13.5. - Attività commerciali (AC)

Sono tali le attività finalizzate alla fornitura/vendita diretta di beni e servizi, escluse le superfici di vendita (superiore a 350 mq di SUL) che comportano un forte richiamo di pubblico/traffico. Sulla medesima particella è permessa l'addizione di più superfici solo se è dimostrato che non sussiste una connessione funzionale fra le singole AC e il traffico giornaliero congiunto rispetta l'l.m.

Art. 13.6. – Attività commerciali intensive (ACin)

Sono tali le attività di cui al precedente art. 13.5, senza limitazione per le superfici di vendita. Nelle zone in cui sono previste, sono pure ammesse le altre attività che comportano un forte richiamo di pubblico/traffico, quali parchi divertimento, discoteche, cinema multisala, ecc.

Art. 13.7. - Attività di produzione (APR)

Sono tali le attività finalizzate alla produzione di beni, comprese la ricerca e lo sviluppo. Nelle zone in cui sono previste, sono pure ammesse le attività terziarie/amministrative e commerciali connesse con il loro esercizio rispettivamente con la commercializzazione dei beni da esse prodotti. Sono pure ammesse le attività legate alla logistica.

Art. 13.8. - Attività di produzione mista (APRm)

Sono tali le attività di cui al precedente art. 13.7 nonché quelle finalizzate

- al commercio all'ingrosso
- alla logistica
- alla vendita di automobili/autoconcessionari, distribuzione del carburante.

Art. 13.9. - Attività fieristiche/congressuali (AFC)

Sono tali le attività espositive e fieristiche finalizzate all'esposizione e alla presentazione di beni, e non direttamente alla loro commercializzazione, comprese le strutture accessorie connesse (depositi, magazzini, ristorazione, ecc.).

Art. 13.10. - Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Sono tali le attività per lo sport e il tempo libero, le funzioni connesse al gioco, allo sport e allo spettacolo, nonché le attività ludiche e ricreative, compresi i parchi divertimento tematici.

Art. 14 - Linea di arretramento, linea di costruzione, connessioni pedonali

La linea di arretramento fissa il limite fino al quale è possibile costruire. Deroghe possono essere concesse per costruzioni di piccola entità, come cinte, siepi, accessi o pergole o per costruzioni che non sporgono dal terreno, edificate nel sottosuolo, e purché non siano di ostacolo alla sicurezza stradale. Le deroghe vanno iscritte nel Registro comunale degli indici.

La linea di costruzione fissa il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.

Le linee di arretramento e di costruzione sono esplicitate nel Piano del Traffico, e nelle Sezioni stradali indicative riportate.

Art. 15 - Distanze

Art. 15.1. - Distanza dai confini

Le distanze minime dai confini privati sono fissate dalle norme che regolano le singole zone di utilizzazione.

La distanza minima dai confini privati, per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3,0 metri, è di 1,5 metri; oltre i 3 m è concesso di costruire fino al confine.

Art. 15.2. - Accordi tra i proprietari

I proprietari vicini possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici. A tal fine alla domanda di costruzione deve essere allegata la dichiarazione mediante la quale il proprietario gravato assume l'impegno di rispettare la maggior distanza dal confine.

Art. 15.3. - Distanza tra edifici

La distanza minima fra edifici corrisponde al doppio della distanza di zona.

Verso edifici preesistenti su un fondo contiguo situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella stabilita dalle presenti norme, per le nuove costruzioni deve essere rispettata unicamente la distanza minima da confine stabilita dalla norma che regola la zona di utilizzazione.

La distanza minima fra edifici si applica di principio anche fra edifici posti sul medesimo fondo. Qualora, a dipendenza delle caratteristiche del fondo, il rispetto della distanza minima fra edifici impedisca un'utilizzazione razionale del medesimo, e venga garantita una confacente utilizzazione del suolo, il Municipio può concedere una riduzione di tale distanza, ritenuto ad ogni modo il rispetto della distanza minima da confine applicabile nella zona interessata.

Art. 15.4. - Distanza dal bosco

La distanza minima delle costruzioni dal limite del bosco è di 10,0 metri.

In casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe sino a 6 m dal limite del bosco; si applicano i principi di cui all'art. 13 RLCFo.

Art. 15.5. – Spazio riservato ai corsi d'acqua

Definizione

Per garantire la protezione contro le piene, le funzioni ecologiche e la fruibilità pubblica dei corsi d'acqua, viene definito uno spazio riservato alle acque, ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC, art. 36a) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC, art.41a) del 28 ottobre 1998. Lo spazio riservato ai corsi d'acqua è una zona di protezione, viene riportato sul piano delle zone e sul piano del paesaggio ed ha valore legale.

Disposizioni e misure

L'utilizzo e lo sfruttamento estensivo dello Spazio riservato ai corsi d'acqua è disciplinato secondo l'art. 41c dell'OPAC. In particolare è consentito realizzare esclusivamente impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

Gli impianti esistenti, realizzati in conformità con le vigenti disposizioni e utilizzabili conformemente alla loro destinazione situati entro lo SRCA, sono per principio protetti nella propria situazione di fatto.

Lo spazio riservato ai corsi d'acqua (zona di protezione) si sovrappone alle destinazioni di utilizzazione definite dal piano delle zone. I potenziali edificatori (indici) delle aree edificabili possono essere conteggiate ai fini dello sfruttamento del fondo.

In questa zona vengono promossi interventi di ripristino e valorizzazione miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico, la qualità paesaggistica e la fruibilità pubblica del comparto. Per tali opere bisognerà adottare, qualora possibile, metodi di ingegneria naturalistica.

Art. 15.6. - Così d'acqua intubati senza potenzialità di recupero

Per i tratti di riali intubati senza potenzialità di recupero a causa delle condizioni di edificazione esistenti, si rinuncia alla definizione dello spazio riservato ai corsi d'acqua ai sensi dell'OPAc.

I tracciati di questi corsi d'acqua vengono indicati nel piano delle zone, hanno carattere indicativo e dovranno essere considerati in caso di trasformazioni o nuove edificazioni dei terreni, prevedendo la loro messa a cielo aperto oppure, qualora non possibile, il loro spostamento.

Per questi corsi d'acqua si applica un arretramento tecnico di 5 ml dal centro del tracciato, all'interno del quale deve essere garantita la possibilità di accesso per interventi di ispezione e manutenzione.

Art. 15.7. - Distanza dalle strade

Dove non viene indicata una linea di arretramento o linea di costruzione, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze dalle strade:

- 4,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di raccolta principali esistenti o di progetto;
- 3,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di raccolta e di servizio esistenti o di progetto;
- 2,0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

Art. 16 – Altezza degli edifici

1. L'altezza di un edificio alla gronda è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda e del parapetto.
2. L'altezza di un edificio al colmo è misurata dal terreno sistemato a valle al punto più alto del tetto.
3. Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio.
Analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 m.
4. Nel caso della 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.
5. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 20% è concessa, una maggiore altezza dell'edificio di 1 m 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.
6. Oltre a quanto stabilito dalla LE e dal RALE sul contenuto della domanda di costruzione il Municipio ha la facoltà di esigere la presentazione di sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale.
7. Abbassamenti di livello, limitatamente a un piano, necessari per l'accesso ad autorimesse e/o a entrate seminterrate, non vengono considerati ai fini del computo dell'altezza, a condizione che il loro sviluppo sia limitato alla metà della lunghezza della facciata.

Art. 17 – Allineamenti

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

Art. 18 - Muri di sostegno, scarpate e terrapieni

I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 1,5 metri. Deroghe a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati.

I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 1.5 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 2.5 metri. Muri di sostegno di altezza superiore sono considerati edificio e devono rispettare le distanze da confine.

Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

I muri di contro riva a sostegno del terreno naturale non vengono considerati ai fini del conteggio delle altezze e delle distanze.

Art. 19 - Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze

Le finestre e ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti che si aprono sulla stessa se non all'altezza di 4.5 metri.

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe nel caso in cui le sporgenze siano su sentieri o vicoli e se la posa di serramenti verso l'area pubblica è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici e ambientali.

Art. 20 – Superfici commerciali di vendita non coperte e depositi esterni

Mappali edificati

L'utilizzazione della parte del mappale non edificato a scopi commerciali di vendita oppure per depositi esterni deve avere una relazione diretta con l'attività autorizzata ai sensi dell'art. 13 NAPR-CIPPS.

La superficie commerciale di vendita non coperta oppure i depositi esterni non potranno superare il 20% della superficie edificabile del mappale, premessa una loro sistemazione adeguata in relazione anche all'area verde e all'edificazione.

Mappali non edificati

L'utilizzazione per attività commerciali di vendita non coperta su un mappale non edificato può essere concessa solo nelle zone dove è autorizzata l'"Attività commerciale AC" (art. 13.5 NAPR-CIPPS).

Queste utilizzazioni commerciali di vendita, così come le attività di deposito, potranno avvenire su un massimo del 50% della superficie edificabile, premessa un'adeguata sistemazione e la messa a verde della rimanente parte del mappale.

Art. 21 – Tetti piani ,attici, mansarde, corpi tecnici

Gli attici e le mansarde non sono computati nell'altezza dell'edificio, a condizione che l'ingombro massimo della costruzione sia contenuto nella pendenza teorica di un tetto a due falde con un'inclinazione del 100% misurata dall'altezza dell'edificio. Tale facoltà è limitata a un piano. La pendenza del 100% è considerata a partire dal filo di facciata.

Per i corpi tecnici è concesso un abbuono in altezza di 2.7 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.

Per corpi tecnici si intendono quei corpi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali in particolare le scale di accesso al tetto, i torrioni per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

Nel caso di tetti piani, è prescritta la realizzazione di una superficie sistemata a verde per almeno il 50% della superficie di copertura.

In ogni caso, gli impianti e i corpi tecnici sulla copertura degli edifici, con le caratteristiche e i limiti quantitativi sopradetti, dovranno essere adeguatamente schermati.

Art. 22 - Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie quelle prive di funzioni autonome e indipendenti, poste al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.

Sono considerate accessorie anche le costruzioni da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12,0 metri quadrati.

Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per il servizio dell'edificio a cui sono annesse.

La superficie delle costruzioni accessorie non deve in ogni caso superare i 60 mq.

L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.

Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture, oppure ad una distanza minima di 1.50 ml dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali posti sul fondo contiguo:

- 3.00 ml, se detto edificio non presenta aperture
- 4.00 ml, se detto edificio presenta aperture a semplice luce o a prospetto

Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:

- se questa non presenta aperture, in contiguità
- se questa presenta aperture, a una distanza minima di 4 ml.

All'interno dei fondi, i corpi accessori non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

Art. 23 – Impianti pubblicitari

1. Per la posa di impianti pubblicitari valgono le norme della legislazione federale e cantonale in materia, nonché le relative disposizioni comunali di esecuzione (ordinanze municipali).
2. In generale gli impianti pubblicitari non devono, per dimensione o immissioni, portare pregiudizio alla sicurezza del traffico motorizzato e pedonale, al paesaggio, ai beni culturali, all'ordine pubblico, alla salute pubblica e alla moralità.
3. Sono in particolare vietati:
 - gli irraggiamenti di luce artificiale che si disperdono al di fuori delle aree e dei soggetti a cui l'impianto pubblicitario è funzionalmente dedicato (radiazioni orientate e disperse verso l'ambiente circostante e verso l'alta atmosfera), salvo nell'ambito di eventi limitati nel tempo e solo se non in contrasto con i principi della ulteriore legislazione in materia;
 - la posa di impianti ai pali della luce, di sostegno delle linee elettriche, sulle cabine delle aziende comunali, agli armadi semaforici, ai segnali stradali (compresi i supporti per le indicazioni delle vie), ai parapetti, ai ponti, ai cavalcavia pedonali, agli alberi ed ai contenitori per i rifiuti urbani.
4.
 - 4.1 Nel comprensorio del PR-CIPPS è, inoltre, vietata la posa, su edifici, manufatti e terreni liberi, di impianti pubblicitari visibili dalle strade di PR che:
 - proiettano immagini in movimento;
 - proiettano immagini variabili su una superficie superiore a 2 mq, riservato il caso in cui ne sia provata la preponderante utilità pubblica;
 - reclamizzano prodotti non commercializzati sul fondo interessato su una superficie superiore a 8 mq; la superficie massima ammessa può essere ottenuta tramite singoli impianti di superficie inferiore, nella misura in cui formano un complesso funzionale unico.

Il Municipio può comunque vietare la posa di impianti pubblicitari nella misura in cui, in corrispondenza di un edificio o di un comparto, si verifichi un affollamento di impianti (singoli o in complesso) incompatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e della sicurezza stradale. E', in particolare, dato affollamento ai sensi della presente norma allorquando la distanza fra impianti, visibili dalla medesima strada, è inferiore a 25 metri.

4.2 Di principio gli impianti non possono essere illuminati né emettere emissioni luminose negli orari notturni (24.00 – 05.00).

Negli orari diurni non possono avere un flusso luminoso superiore a 4'500 lumen o un'intensità luminosa superiore a 5'500 candele (cd).

Il Municipio può concedere deroghe per impianti standardizzati, oppure stabilire ulteriori limitazioni nella misura in cui necessarie per salvaguardare i principi di cui al secondo paragrafo del presente articolo.

Gli impianti pubblicitari nuovi devono disporre di un'adeguata tecnologia, che assicuri in particolare un consumo energetico parsimonioso.

4.3 Per l'altezza massima e le distanze minime dai confini all'interno della fascia delimitata dalle linee di arretramento delle strade valgono le disposizioni degli art. 15 e 16. Il Municipio può concedere deroghe per impianti standardizzati, nella misura in cui vengano salvaguardati i principi di cui al secondo paragrafo del presente articolo.

4.4 In presenza di un concetto di impiantistica pubblicitaria che consideri l'intero comprensorio o suoi singoli comparti funzionalmente unitari, e promuova particolarmente i principi di cui al secondo paragrafo del presente articolo, il Municipio può concedere deroghe al complesso delle disposizioni di cui ai paragrafi 4.1- 4.3. In tal caso i diritti, gli obblighi e le condizioni per la posa degli impianti vengono disciplinati nel dettaglio da un'apposita convenzione da sottoscrivere con il Municipio contestualmente al rilascio della licenza edilizia.

5. Le autorizzazioni per la posa di impianti pubblicitari possono essere modificate o revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico senza indennità o risarcimento di danni di qualsiasi natura (art. 3 cpv. 3 Llmp).

Art. 24 - Costruzioni sotterranee

Sono considerate costruzioni sotterranee e parzialmente sotterranee quelle prive di aperture verso il fondo adiacente, interamente coperte di vegetazione e inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e sporgenti al massimo 1,0 metri dal terreno naturale, anche su più lati.

Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e le linee di costruzione; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.

Laddove non sono indicate linee di arretramento o linee di costruzione, le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine; ad eccezione di costruzioni che possono avere influsso sui fondi confinanti (ad es. piscine, pozzi perdenti, ecc.), in questo caso la distanza deve essere di almeno 1,0 metri.

Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo. Dovrà comunque essere garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche.

Art. 25 - Aree verdi, aree di svago, aree pubbliche e private

Art. 25.1. - Aree verdi

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

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

Art. 25.2. - Area di svago privata

Per le abitazioni con più di 5 appartamenti, deve essere realizzata sul sedime privato un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. È ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

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 sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nelle vicinanze dell'immobile, compreso il valore del terreno.

Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

Art. 25.3. - Occupazione dell'area pubblica

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.

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.

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.

I lavori che richiedono l'occupazione di area pubblica devono continuare senza interruzione ed essere portati a termine nel minor tempo possibile.

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.

Art. 25.4. - Utilizzazione dell'area privata

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

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

Art. 25.5. - Manutenzione dei terreni

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

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..

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

La tinteggiatura è soggetta all'approvazione del Municipio.

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

Titolo 2 Le Componenti pianificatorie

Capitolo IV Contenuto dei Piani

Sezione A Piano delle Zone

Art. 26 – Zona nucleo di villaggio (Nv)

Funzioni ammesse: Residenza (RE)

Comprende il nucleo di **Noranco** e il nucleo di **Scairolo**

Nucleo di Noranco

1. Nella zona NV di Noranco devono essere salvaguardati i valori architettonici tradizionali.
Sono possibili interventi di:
 - a) Riattamento;
 - b) Trasformazione;
 - c) Ricostruzione;
 - d) Ampliamento, ovvero aumenti della volumetria di un edificio esistente, limitati a reali bisogni tecnici o funzionali e tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente;
 - e) Combinazione tra gli interventi sopra descritti, sempre che non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.
2. Per ogni intervento definito al punto 2 è richiesto il rispetto delle seguenti norme:
 - a) Per gli edifici
 - Coperture a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali; in particolare, le coperture dovranno essere realizzate in tegole brune, rosse o coppi;
 - Aperture verticali: balconi, logge, porticati con dimensioni, carattere e materiali tradizionali, facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati. Sono esclusi materiali plastici o colori crudi.
 - b) Le distanze da rispettare sono:
 - Da un fondo aperto: al confine o a ml 1.50;
 - Verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00;
 - Verso un edificio con aperture: ml 4.00
 - c) Gli spazi liberi segnalati sul piano devono essere salvaguardati. Eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali a carattere tradizionale.
3. In tutta la zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale che il PR si prefigge. In tal caso viene prelevato il contributo di cui all'art. 43
4. Gli interventi sopradescritti non richiedono il rispetto delle prescrizioni concernenti l'area verde e i piazzali da gioco.
5. Tutte le istanze d'autorizzazione a costruire dovranno essere accompagnate da una documentazione fotografica, comprendente anche gli edifici adiacenti.
6. Grado sensibilità al rumore (GdS): II

Nucleo di Scairolo

Il nucleo di Scairolo è regolamentato dalle Norme di attuazione di Collina d'Oro che lo assoggetta all'art. 41 Zona dei Nuclei e all'art 51 Piano Particolareggiato del Nucleo di Scairolo (tavola 434-36). Per quanto non specificato si rimanda al PR di Collina d'Oro.

Art. 27 - Zona RE2

La zona RE2 comprende le zone limitrofe al nucleo di Scairolo e le zone nel quartiere di Pambio Noranco.

Funzioni ammesse: Residenza mista (REm)

Parametri ammessi:

	RE2 Pambio Noranco	RE2 Scairolo
Altezza degli edifici alla gronda:	7.50 ml	10.50 ml
Altezza degli edifici al colmo:	9.50 ml	12.5 ml
Indice di occupazione massimo:	30%	30 %
Indice di sfruttamento	0.5	0.5
Distanza dai confini	3.00 ml	4.00 ml
Area verde minima:	30%	30%
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	II	II

Art. 28 – Zona RE3

Funzioni ammesse: Residenza mista (REm)

Parametri ammessi:

Altezza degli edifici alla gronda:	10.50 ml
Altezza degli edifici al colmo:	12.5 ml
Indice di occupazione massimo:	40 %
Indice di sfruttamento	0.6
Distanza dai confini	4 ml
Area verde minima:	30%
Grado di sensibilità (GdS)	II

Art. 29 - PQ1 (Porta Sud A)

Funzioni ammesse: Residenza mista (REm)
Residenza non abitativa (REna)
Attività terziarie/Amministrative (Ater)
Attività commerciali (AC)
Attività fieristiche/congressuali (AFC)
Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di mobilità (I.m.)	6 (4 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima alla gronda (edificio a torre escluso)	16.50 m
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	II

Disposizioni particolari:

È concessa la realizzazione di un edificio a torre che si sviluppa sulla verticale, con altezza minima di 50 m e massima di 70 m dal carattere marcante e significativo; nel qual caso viene concesso un bonus del 50% sull'indice di sfruttamento.

Il tracciato della roggia e il sedime destinato al trasporto pubblico inserito nei piani è indicativo e dovrà essere verificato con i preposti uffici cantonali al momento dell'elaborazione del PQ.

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

Art. 30 - PQ2 (Porta Sud B)

Funzioni ammesse: Residenza non abitativa (REna)
 Attività terziarie/Amministrative (Ater)
 Attività commerciali (AC)
 Attività fieristiche/congressuali (AFC)
 Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di occupazione (I.o)	50%
Indice di mobilità (I.m.)	6 (4 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima alla gronda	16.5 m
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Disposizioni particolari:

La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio principale (abitazione del custode, ecc...).

Il tracciato della roggia e il sedime destinato al trasporto pubblico inserito nei piani è indicativo e dovrà essere verificato con i preposti uffici cantonali al momento dell'elaborazione del PQ.

Deve essere previsto un posteggio d'interscambio con il mezzo pubblico (Park e Ride), con un massimo di 800 posti auto.

Gli accessi sono previsti dalla cantonale e il parcheggio può ospitare le necessarie fermate per i mezzi pubblici

Sono inoltre da considerare tutti i condizionamenti progettuali secondo quanto previsto dal Piano dei trasporti del Luganese (PTL) e dai Piani dell'agglomerato del luganese (PAL 1 + PAL 2)

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

Art. 31 – PQ3 (PQ Noranco)

Funzioni ammesse: Residenza mista (REm)

Parametri ammessi:

Altezza degli edifici alla gronda	10.5 m
Altezza degli edifici al colmo	12.5 m
Indice di occupazione (I.o)	40%
Indice di sfruttamento (I.s.)	0.6
Distanza dai confini	4 ml
Area verde minima	30%
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	II

Disposizioni particolari:

Il progetto di PQ deve prevedere un posteggio sotterraneo di cui 20 stalli saranno ad uso pubblico per il nucleo di Noranco.

La realizzazione e la convenzione d'uso di questi posteggi sarà regolata secondo accordi fra il comune e il proprietario del fondo.

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

Art. 32 – PQ4 (Garaveggia)

Funzioni ammesse: Attività terziarie/amministrative (Ater)
Attività commerciali (AC)
Attività di produzione (APR)
Attività di produzione mista (APRm)
Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di mobilità	6 (4 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima (alla gronda)	19.5 m
Quota massima stabili sul livello del mare	330 m.s.m.
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Disposizioni particolari:

La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio principale (abitazione del custode, ecc...)

Nell'area edificabile non costruibile, accessi a eventuali locali interrati/posteggi non sono possibili lungo Via Collina d'Oro e nella fascia di protezione della roggia.

Il mappale RFD 1900 è destinato a zona di protezione della natura (ZPN).

Sono possibili collegamenti tra edifici al di sopra della strada cantonale.

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

La realizzazione degli affacci verso la roggia/zona verde deve essere trattata con particolare cura con l'obbiettivo di riqualificare anche questo fronte tramite una nuova facciata.

In relazione agli spazi pubblici il progetto di PQ deve prevedere le appropriate relazioni tra gli stessi e con la zona verde oltre la roggia.

Gli accessi dei fornitori e quelli di servizio devono essere previsti in adeguata posizione e non compromettere l'obbiettivo di riqualifica del fronte verso la roggia. Possono essere presi opportuni provvedimenti di schermatura/mitigazione visiva.

Art. 33 – PQ5 (PQ Scairolo)

Funzioni ammesse: Attività terziarie/amministrative (Ater)
Attività commerciali (AC)
Attività di produzione (APR)
Attività di produzione mista (APRm)
Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di mobilità	6 (4 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima alla gronda	19.5 ml
Quota massima stabili sul livello del mare	325 m.s.m.
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Disposizioni particolari:

La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio principale (abitazione del custode, ecc...).

Nell'area edificabile non costruibile, accessi a eventuali locali interrati/posteggi non sono possibili lungo Via Collina d'Oro e nella fascia di protezione della roggia.

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

La realizzazione degli affacci verso la roggia/zona verde deve essere trattata con particolare cura con l'obbiettivo di riqualificare anche questo fronte tramite una nuova facciata.

In relazione agli spazi pubblici il progetto di PQ deve prevedere le appropriate relazioni tra gli stessi e con la zona verde oltre la roggia.

Gli accessi dei fornitori e quelli di servizio devono essere previsti in adeguata posizione e non compromettere l'obbiettivo di riqualifica del fronte verso la roggia. Possono essere presi opportuni provvedimenti di schermatura/mitigazione visiva.

Art. 34 – PQ6 (Centri commerciali)

Funzioni ammesse: Attività terziarie/Amministrative (Ater)
Attività commerciali (AC)
Attività commerciali intensive (Acin)
Attività di produzione (APR)
Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di mobilità	10 (6 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima (alla gronda)	19.5 m
Quota massima stabili sul livello del mare	317 m.s.m.
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Disposizioni particolari:

Il comparto è individuato come comparto GGT ai sensi della scheda R8 del PD.

La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio principale (abitazione del custode, ecc...).

Nell'area edificabile non costruibile accessi a eventuali locali interrati/posteggi non sono possibili lungo Via Collina d'Oro.

La realizzazione degli affacci verso la roggia/zona verde deve essere trattata con particolare cura con l'obbiettivo di riqualificare anche questo fronte tramite una nuova facciata.

In relazione agli spazi pubblici il progetto di PQ deve prevedere le appropriate relazioni tra gli stessi e con la zona verde oltre la roggia.

Gli accessi dei fornitori e quelli di servizio devono essere previsti in adeguata posizione e non compromettere l'obbiettivo di riqualifica del fronte verso la roggia. Possono essere presi opportuni provvedimenti di schermatura/mitigazione visiva.

È data la possibilità di un sistema di gestione comune dei posteggi all'interno del comparto; da definire in domanda di costruzione.

Art. 35 – PQ7 (Lischetti)

Funzioni ammesse: Attività terziarie/amministrative (Ater)
Attività commerciali (AC)
Attività di produzione (APR)
Attività di produzione mista (APRm)
Attività per lo sport e il tempo libero (As)

Parametri ammessi:

Indice di sfruttamento (I.s.)	1.0
Indice di occupazione (I.o)	50%
Indice di mobilità (I.m)	6 (4 in prima fase)
Distanza dai confini	5.0 m
Altezza massima (alla gronda)	19.5 m
Quota massima stabili sul livello del mare	315 m.s.m.
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Collegamento con Grancia:

Il progetto di PQ deve prevedere un adeguato collegamento pedonale/ciclabile tra il comune di Grancia e i fondi in oggetto. Il collegamento deve essere di tipo sopraelevato e passare al di sopra del tracciato dell'autostrada.

Il progetto di collegamento deve essere preliminarmente coordinato con le autorità competenti.

La facoltà di edificare sotto il manufatto di collegamento è garantita, compatibilmente con le qualità paesaggistiche della proposta.

La realizzazione degli affacci verso la roggia/zona verde deve essere trattata con particolare cura con l'obbiettivo di riqualificare anche questo fronte tramite una nuova facciata.

In relazione agli spazi pubblici il progetto di PQ deve prevedere le appropriate relazioni tra gli stessi e con la zona verde oltre la roggia.

Gli accessi dei fornitori e quelli di servizio devono essere previsti in adeguata posizione e non compromettere l'obbiettivo di riqualifica del fronte verso la roggia. Possono essere presi opportuni provvedimenti di schermatura/mitigazione visiva.

Prescrizioni particolari:

La realizzazione di abitazioni è concessa soltanto se strettamente collegata all'esercizio principale (abitazione del custode, ecc...).

Per quanto riguarda le prescrizioni generali e gli aspetti qualitativi si rimanda all'art. 8.

Art. 36 – Zona AL-1

Funzioni ammesse: Residenza non abitativa (REna)
 Attività amministrative (Ater)
 Attività commerciali (AC)
 Attività di produzione (APR)
 Attività di produzione mista (APRm)

Parametri ammessi:

Indice di occupazione	50%
Indice di sfruttamento	1.0
Indice di edificabilità (secondo SIA 416)	5 mc/mq
Indice di mobilità (I.m)	6(4 in prima fase)
Distanza da confine	5.0 m
Altezza massima	16.5 m
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Nella zona AL-1 sono ammesse solo le abitazioni destinate al personale di sorveglianza collegato all'esercizio dell'edificio principale.

Art. 37 – Zona AL-2

Funzioni ammesse: Attività amministrative (Ater)
 Attività commerciali (AC)
 Attività di produzione (APR)
 Attività di produzione mista (APRm)

Parametri ammessi:

Indice di occupazione	50%
Indice di sfruttamento	1.0
Indice di edificabilità (secondo SIA 416)	5 mc/mq
Indice di mobilità (I.m)	6(4 in prima fase)
Distanza da confine	6.0 m
Altezza massima alla gronda	19.50 m
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	III

Nella zona AL-2 sono ammesse solo le abitazioni destinate al personale di sorveglianza collegato all'esercizio dell'edificio principale.

Art. 38 – Zona RM (Residenziale di mantenimento)

Funzioni ammesse: Residenza mista (REm)
 Attività amministrative (Ater)
 Attività commerciali (AC)

Parametri ammessi:

Indice di occupazione	40%
Indice di sfruttamento	0.6
Distanza da confine	4.0 m
Altezza massima edifici alla gronda	12.0 m
Altezza massima al colmo	15.0 m
Area verde minima	40%
Grado di sensibilità al rumore (GdS)	II

Le zone RM con tratteggio verde non sono edificabili e possono cedere gli indici alle zone RM vicine.

Sezione B: Piano del traffico

Art. 39 - Accessi

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

- autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5,5 metri dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con comando a distanza;
- di norma le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;
- tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 metri dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- di norma l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio. 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 delle pertinenti norme cantonali.

Art. 40 - Posteggi ad uso pubblico

Le aree riservate per posteggi pubblici sono quelle indicate sul Piano del Traffico.

Art. 41 - Posteggi ad uso particolare

Ogni 40 posti auto occorre sistemare un posteggio di dimensioni adeguate per disabili; se l'utilizzazione dell'edificio o dell'impianto lo giustifica, può essere chiesta la sistemazione di questo tipo di posteggi anche se il numero di posti auto è inferiore a 40.

Art. 42 - Posteggi ad uso multiplo

Sono posteggi ad uso multiplo quelli assegnati a più destinazioni specifiche a seconda del periodo di utilizzo. L'uso multiplo dei posteggi può essere concesso nel PQ1, PQ2 e PQ 6, previa domanda di costruzione e premesso l'adempimento di tutte le altre condizioni stabilite dalle relative norme.

L'approvazione dell'uso multiplo è ad ogni modo subordinata alla presentazione di un apposito contratto d'uso dei posteggi sottoscritto dai proprietari rispettivamente gestori concedenti e i proprietari rispettivamente gestori beneficiari, che regoli precisamente le fasce del rispettivo utilizzo e tutte le relative modalità, iscritto a Registro fondiario.

Art. 43 - Posteggi privati residenziali e non residenziali

In caso di nuove edificazioni, riattazioni importanti e cambiamenti di destinazione che implicano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, relativamente a costruzioni aventi carattere non residenziale, fa stato la vigente regolamentazione cantonale sui posteggi privati art. 51 e segg. Rlst).

Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento, modifica sostanziale e cambiamento di destinazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli, dimensionati secondo le vigenti norme UPSS-VSS, in ragione di 1 posto auto per ogni appartamento ovvero di un posto auto ogni 100 mq. Per appartamenti superiori a 100 mq di SUL, un posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione eccedente di 30 mq di SUL. Il numero di posti auto complessivi è ottenuto arrotondando il risultato del calcolo all'intero superiore.

Se il numero di stalli definitivi o provvisori supera i 40 posti auto, 2/3 dei posteggi autorizzati devono essere interrati o coperti.

Quando la formazione dei posteggi risulti oggettivamente impossibile, come pure nei casi in cui ciò si giustifichi per ragioni di salvaguardia dei valori ambientali nelle zone dei nuclei, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo il cui importo corrisponde al 25% della spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno).

Il Municipio può parimenti prescrivere una dotazione di posteggi in numero inferiore a quello risultante in base al fabbisogno calcolato secondo le disposizioni menzionate qualora ciò rientri negli obiettivi di politica ambientale intesa alla promozione del trasporto pubblico o alle compatibilità con gli obiettivi di tutela contro un'eccessiva cementificazione degli spazi non occupati dalle costruzioni.

Art. 44 - Registro dei posteggi

Il Registro dei posteggi riporta in un apposito catasto il numero, l'ubicazione e le modalità d'utilizzo (singolo o multiplo) dei posteggi autorizzati.

Art. 45 - Perizia di mobilità

1. Ogni domanda di costruzione di edifici e impianti nelle zone PQ1, PQ2, PQ4, PQ5, PQ6, PQ7, AL1, AL2 deve essere accompagnata da una apposita perizia di mobilità, intesa a valutare l'impatto sulla viabilità. La perizia deve segnatamente:
 - indicare il numero dei dipendenti, l'organizzazione dei turni, il numero prevedibile di clienti/visitatori e i tempi prevedibili della loro permanenza;
 - valutare con precisione i movimenti veicolari in entrata e in uscita prevedibili e la loro distribuzione oraria e giornaliera (TGM) sull'arco dei singoli giorni della settimana;
 - indicare il numero e la localizzazione dei posteggi, destinati ai dipendenti e ai clienti/visitatori e il relativo sistema di gestione;
 - calcolare il fabbisogno dei posteggi autorizzabili sulla base della Lst;
 - dimostrare la compatibilità fra destinazioni previste, numero di movimenti ammessi e posteggi disponibili;
 - proporre le misure, segnatamente di mobilità aziendale, da mettere in atto per assicurare la compatibilità fra destinazioni previste, numero di movimenti ammessi e posteggi disponibili;
 - proporre i provvedimenti da mettere in atto per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio.
2. Per domande di costruzione concernenti edifici o impianti per i quali già in base ad un primo esame su può escludere un sensibile impatto sulla viabilità, il Municipio può esentare l'istante dall'obbligo di presentare la perizia di mobilità.
3. Il Municipio può imporre la presentazione di una perizia di mobilità anche per gli edifici e impianti già esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma.

Sezione C Piano del Paesaggio

Art. 46 - Perimetro delle zone edificabili

Nel Piano del Paesaggio sono riportate a titolo indicativo, le zone edificabili definite nel Piano delle Zone.

Art. 47 - Zone di protezione della natura

Art. 47.1. - Prescrizioni generali

Di tale zona fanno parte sia il sistema d'acqua in senso stretto (superficiale e/o sotterraneo), che le relative rive, disciplinati dal PR-CIPPS come ambienti protetti.

Si tratta in particolare delle seguenti acque superficiali e sotterranee:

- RN: l'oggetto protetto TI 362 Rompiga, sito di riproduzione degli anfibi di importanza nazionale
- ZPN: l'oggetto protetto TI 306 Scairolo Vecchio, biotopo umido e sito di riproduzione degli anfibi di importanza nazionale
- Il fiume Roggia Scairolo;

In tali zone sono applicabili le limitazioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente. Restano ad ogni modo riservate le disposizioni della legislazione sulla protezione delle acque.

Sono vietati in particolare:

- l'introduzione di specie vegetali ed animali estranee all'ambiente;
- ogni forma di occupazione, anche temporanea (recinzioni, depositi, ecc.);
- l'uso di fertilizzanti;
- l'aratura;
- i dissodamenti;
- l'alterazione del regime idrico, in particolare i prosciugamenti, la creazione di drenaggi, la captazione di acqua e l'immissione di acque di scarico;
- l'alterazione delle peculiarità geomorfologiche
- l'uso di concimi, erbicidi e pesticidi e in genere l'apporto di sostanze o prodotti ai sensi della Legge federale sulla protezione contro le sostanze e i preparati pericolosi.
- l'intorbidimento delle acque

Deroghe per scopi scientifici o per esigenze ecologiche possono essere concesse da parte delle Autorità cantonali competenti.

Art. 47.2. - Prescrizioni particolari

Siccome le zone di protezione della natura si sovrappongono a zone edificabili (RN MAPP. 183 RFD Barbengo – Lugano, ZPN MAPP. 1900 Collina d'Oro - Montagnola), nel Piano delle Zone viene delimitata un'area da mantenere libera il cui potenziale edificatorio può essere utilizzato nelle aree limitrofe assegnate alla medesima zona di utilizzazione (superficie computabile nel calcolo degli indici), comunque nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni del presente articolo.

I contenuti sono integralmente protetti. Sono ammessi solo interventi mirati alla conservazione ed alla valorizzazione dei biotopi presenti, nonché alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette.

Nella zona deve essere favorita la conservazione e l'incremento della flora e della fauna indigene, in particolare degli anfibi e degli elementi ecologici indispensabili alla loro esistenza.

Al loro interno si dispone la ricostruzione e la valorizzazione degli ambienti e delle strutture a favore della flora e della fauna indigene secondo un progetto da approvare dall'autorità cantonale. Sono ammesse attrezzature e interventi a favore dello svago della popolazione, a condizione che siano compatibili con le finalità della protezione.

Possono essere applicati provvedimenti per la correzione dei corsi d'acqua e lo smaltimento delle acque, a patto che siano eseguiti con tecniche di bioingegneria e tenendo in considerazione le finalità di protezione.

Art. 48 - Zona di protezione del paesaggio

Nella zona di protezione del paesaggio sono ammessi interventi di manutenzione e gestione dello stato dei luoghi, miranti in particolare a salvaguardare e valorizzare i valori paesaggistici ed ambientali presenti.

ZPP1-Zona di protezione del paesaggio GARAVERIO

Nella zona devono essere mantenute le strutture quali singoli alberi, filari e siepi. Sono di regola vietate modifiche alla morfologia. Deroghe possono essere concesse solo per l'impianto di nuove colture, previa verifica con le finalità di protezione.

Art. 49 – Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico quali: i corsi d'acqua, le loro rive e la vegetazione ripuale, le siepi naturali e i boschetti, gli alberi di particolare pregio, i muri a secco.
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione od intervento che possano modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere concesse dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione e salvaguardia qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle autorità cantonali competenti.
4. Corsi d'acqua, rive e vegetazione ripuale
 - Tutti i corsi d'acqua all'interno od all'esterno dell'area boschiva, temporanei o permanenti, sono protetti insieme alle loro rive. È quindi vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive, ad eccezione di quelli imposti da esigenze idrauliche o da motivi di sicurezza.
 - La copertura dei corsi d'acqua è vietata su tutto il territorio comunale. Sono concessi interventi di rinaturazione, rivitalizzazione e valorizzazione dei corsi d'acqua.
 - Deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale competente, qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite del possibile con tecniche naturali (ingegneria naturalistica). Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
 - Le opere o gli interventi (in particolare captazioni dai corsi d'acqua per l'approvvigionamento idrico e le arginature) sono sottoposti ad autorizzazione preventiva delle autorità cantonali e comunali.
5. Siepi naturali e boschetti
 - Lungo i margini delle siepi naturali e dei boschetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 6.00 m, da mantenere allo stato naturale o da coltivare in modo tradizionale. Interventi di pulizia, di taglio e di potatura nelle siepi e nei boschetti devono essere preventivamente concordati con il Comune.
6. Alberi
 - Vige il divieto di abbattimento e capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse per motivi di sicurezza. In ogni caso gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con esemplari di essenza analoga.
 - Eventuali interventi di potatura sono ammessi se indispensabili e se eseguiti da personale qualificato.
7. Muri a secco
 - Devono essere mantenute le caratteristiche edilizie che li rendono ospitali per numerose piante ed animali protetti. In particolare modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso. Se si rende necessaria la ricostruzione di muri a secco, gli stessi devono essere sostituiti con la tecnica preesistente o con tecniche costruttive analoghe.

Art. 50 - Area forestale

Il limite dell'area forestale a contatto con la zona edificabile è stato determinato in modo vincolante tramite accertamento ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo ed è riportato nel Piano delle Zone.

Art. 51 – Zona agricola

1. La zona agricola, definita nel piano del paesaggio, comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola razionale.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Alla zona è attribuito il GdS III

Art. 52 - Gradi di sensibilità al rumore

Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

I gradi di sensibilità al rumore (GS), sono specificati nelle norme che disciplinano le singole zone del piano.

Per i fabbricati con locali sensibili al rumore situati nella fascia delle aree esposte ai rumori lungo le strade (individuate nel Piano delle zone), è prescritto l'allestimento, in sede di procedura edilizia, di una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori di esposizione al rumore del GS assegnato.

Art. 53 – Zone di interesse archeologico e beni archeologici

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

È d'obbligo quanto appena scritto in quanto i contenuti archeologici, del comprensorio, sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Qualsiasi intervento di ristrutturazione all'interno della zona di interesse archeologico dovrà essere notificato preliminarmente all'Ufficio cantonale dei monumenti storici.

Art. 54 – Beni culturali di interesse cantonale

È considerato bene culturale protetto di interesse cantonale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (13 maggio 1997), la Chiesa di San Pietro a Lugano – Pambio Noranco.

Nel piano del paesaggio è indicato con un quadratino rosso l'oggetto di interesse culturale ed è definita una zona di protezione dell'oggetto culturale, istituito ai sensi dell'art. 22 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Il proprietario del bene culturale protetto è obbligato a conservarlo e ad operare la manutenzione regolare.

Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità, ostacolare la vista o alterare l'ambiente circostante.

Qualunque intervento, anche di minima modifica, può essere eseguito solo tramite l'autorizzazione ed in conformità delle indicazioni del Consiglio di Stato e su consulta preliminare della Commissione dei beni culturali.

Art. 55 – Zone esposte a pericoli naturali

Le zone esposte a pericoli naturali espongono, attraverso linee guida fissate a livello federale, la situazione di rischio che si manifesta sul territorio in merito a pericoli legati a fenomeni di alluvionamento e di flussi detritici.

Queste zone sono esposte nel piano delle zone senza alcuna classificazione di grado. Sono invece spiegate in maniera più specifica nel piano del paesaggio.

Il piano esplica attraverso colori differenti il grado di pericolo:

Zona esposta a pericolo di alluvionamento

Pericolo grado alto:	colore viola
Pericolo grado medio:	colore azzurro
Pericolo grado basso:	colore verde
Pericolo grado residuo:	colore rosa

Zona esposta a pericoli di flussi detritici

Pericolo grado alto:	colore rosso
Pericolo grado medio:	colore blu
Pericolo grado basso:	colore arancione
Pericolo grado residuo:	colore giallo

Nelle aree soggette a pericolo di alluvionamento e flussi detritici indicate nel piano del paesaggio si applicano le seguenti prescrizioni dei fondi:

a) Pericolo alto (zona viola e rossa):

è vietata qualsiasi costruzione, trasformazione, cambiamento di destinazione e ricostruzione; sono ammessi unicamente gli ordinari lavori di manutenzione degli stabili.

b) Pericolo medio (zona azzurra e blu):

trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione e ricostruzioni di edifici esistenti possono essere realizzati unicamente a condizione che siano effettuati gli interventi di premunizione necessari per ridurre in modo adeguato i potenziali pericoli, in grado di garantire una protezione duratura e sufficiente e la cui manutenzione dovrà essere regolamentata;

c) Pericolo basso o residuo (zona verde/rosa e arancione/gialla):

nelle zone esposte a pericolo basso sono in generale consentite nuove costruzioni edilizie a condizione che siano messi in atto adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità in funzione della tipologia di fenomeno naturale (in corrispondenza delle facciate esposte a pericolo: rinforzo dei muri, rinuncia o limitazione delle aperture, rinuncia a locali ad alta abitabilità; muri di protezione, ecc.).

Nelle zone di pericolo fuori dalla zona edificabile, qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

Sezione D Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Art. 56 - Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Le zone destinate ad edifici e ad attrezzature di interesse pubblico identificano quelle superfici nelle quali sussistono (o è prevista la realizzazione di) infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico generale.

La disciplina di queste opere interessa l'intero territorio comunale (aree urbane, aree di influenza urbana, territorio rurale) ed è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità di compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.

Il Piano in scala 1:5'000 indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

Le zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (Ap-Ep) sono le seguenti:

EP1	Chiesa di Pambio
EP2	Amministrazione comunale
EP3	Servizi tecnici stradali
EP4	Infrastrutture elettriche
AP 1	Cimitero consortile di Pazzallo – Pambio Noranco - Paradiso
AP 2	Parchi e zone verdi /centro di raccolta (ecocentro)
AP 3	Campo sportivo
AP 4	Parco giochi
AP 5	Cimitero israelita
AP 6	Piazza di raccolta per gli scarti vegetali

Art. 56.1. - Disposizioni per singola zona

56.1.1. - EP Zona per edifici di interesse pubblico

Nella zona EP (zona per edifici di interesse pubblico) sussistono e/o sono ammesse costruzioni di:

- edifici necessari ad assicurare le attività e i servizi degli enti pubblici;
- edifici destinati al culto e ai relativi spazi di supporto;
- edifici destinati ad accogliere impianti ed attrezzature elettriche;
- edifici necessari per accogliere impianti ed attrezzature per servizi tecnici stradali.

L'edificazione e la sistemazione dei singoli e nuovi EP deve avvenire sulla base di un progetto architettonico unitario in modo da ottenere un complesso urbanisticamente valido.

Il fabbisogno di posteggi deve essere determinato a seconda della zona e tenendo conto di vari fattori:

- caratteristiche delle attività di zona;
- distribuzione nel tempo delle attività;
- provenienza degli utenti;
- disponibilità dei posteggi pubblici nei dintorni.

Per i comparti EP stabiliti nel piano valgono le seguenti prescrizioni di zona:

56.1.2. - EP1 Chiesa di Pambio

L'area che oggi ospita questo edificio religioso è individuata sui mappali 82, 84, 85, 86. L'edificio è considerato bene culturale protetto d'interesse cantonale.

Le destinazioni principali sono:

- immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato;
- immobili destinati all'abitazione dei preti, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro (oratori).

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali purché strettamente collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico generale.

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento dei volumi esistenti.

56.1.3. EP2 Amministrazione comunale

L'area di amministrazione comunale coinvolge i mappali n. 167,168, 169, 170, 171, 172, 173 e 174.

La destinazione principale è dedicata ad edifici e servizi amministrativi.

Sono ammessi interventi di riattamento, ricostruzione e ampliamento:

- indice di occupazione massimo 30%
- altezza massima alla gronda 7.50 metri
- distanza minima dai confini 3.00 metri
- indice di edificabilità 3.0 mc/mq
- GdS III

56.1.4. - EP3 Servizi tecnici stradali

L'area destinata ai servizi stradali coinvolge i mappali n. 116 e 748.

I servizi tecnici stradali costituiscono gli spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare servizi connessi alla gestione stradale, al trasporto pubblico e/o alla viabilità.

Sono inoltre ubicati uffici e magazzini per il deposito di attrezzi e materiali per interventi di manutenzione, di modificazione e/o integrazione dei tracciati stradali.

Sono ammessi interventi di riattamento e nuova costruzione di supporto all'attività prevista:

- indice di occupazione massimo 50%
- altezza massima alla gronda 12.00 metri
- distanza minima dai confini 5.00 metri
- indice di edificabilità 3.0 mc/mq
- GdS III

56.1.5. - EP4 Infrastrutture elettriche

L'area destinata a impianti e infrastrutture elettriche è identificata sui mappali n. 1894, 1777, 210, 2004 e 209.

Sono aree nelle quali esistono attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale.

Sono ammessi interventi di riattamento e manutenzione senza aumento dei volumi esistenti.

Art. 56.2 -AP Zona per attrezzature pubbliche

Nelle zone AP (zona per attrezzature di interesse pubblico) è ammessa la sistemazione di impianti con edifici di supporto:

- necessari ad attività sportive e di svago,
- dedicati alla gestione e all'esercizio del centro di raccolta rifiuti e di compostaggio.
- edifici necessari al riposo dei defunti,

Gli edifici di supporto, ammessi in funzione della destinazione specifica di ogni comparto, devono essere commisurati alle corrispondenti necessità funzionali.

Per i comparti AP stabiliti nel piano valgono le seguenti prescrizioni di zona:

56.2.1. - AP 1 Cimitero consortile Pazzallo – Pambio Noranco – Paradiso - AP 5 Cimitero israelita

Le aree cimiteriali sono evidenziate nel piano delle AP-EP come AP 1 (mappale n. 162) ed AP 5 (mappale n. 235).

Comprendono gli insediamenti cimiteriali esistenti e le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti.

All'interno di queste aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o ampliamento degli insediamenti cimiteriali.

56.2.2. - AP 2 Parco e zone verdi / centro di raccolta (ECOCENTRO)

Nell'elaborato è contraddistinta come AP2 l'area destinata a parco pubblico e a centro di raccolta.

I mappali destinati a parco sono i n. 286, 287 e 288.

Il mappale 289 è destinato invece a centro di raccolta dei rifiuti (ecocentro).

L'area destinata a parco è una zona dedicata allo svago e al tempo libero.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Potranno essere edificati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini ed i locali per il ricovero degli attrezzi e dei materiali per la manutenzione del verde.

L'impianto (gestione ed esercizio) deve essere compatibile con la legislazione applicabile in materia di protezione dell'ambiente e delle acque.

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie:

- indice di occupazione massimo: 15%
- altezza massima dei corpi principali 7.00 metri
- distanza minima dai confini 3.00 metri

56.2.3. - AP3 Campo Sportivo

L'area destinata a campo da calcio (AP3) nel piano delle AP-EP è identificata nel mappale n. 1901.

La zona è dedicata ad attrezzature sportive dove sono altresì consentite realizzazioni di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.

L'area dedicata a questo tipo di sfruttamento deve disporre inoltre di un parcheggio di servizio all'attività con pavimentazione permeabile e dimensionato in rapporto al numero di utenti previsti. Le aree di pertinenza devono essere prioritariamente lasciate a verde e opportunamente piantumate.

Sono ammesse costruzioni di piccole dimensioni di supporto all'attività prevista purché strettamente collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico generale.

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie per le costruzioni ammesse:

- indice di occupazione massimo: 10%
- altezza massima 7.00 metri
- distanza minima dai confini 3.00 metri

56.2.4-AP4 Parco Giochi

L'area identificata nel piano delle AP-EP con la dicitura AP 4, delimita il parco giochi pubblico (mappale n. 2029).

Il parco in questione deve necessariamente perseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare il territorio del parco come una tra le centralità del quartiere;
- tutelare attivamente e riqualificare il territorio del parco come corridoio ecologico e paesaggistico;
- strutturare il territorio del parco in modo tale da interconnetterlo con il sistema della mobilità dolce;
- perseguire il miglior rapporto funzionale e paesaggistico tra il parco e i fronti edificati dei tessuti urbani confinanti;
- realizzare un sistema territoriale in grado di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale in termini della qualità della vita;
- coordinare la messa in sicurezza del parco e delle aree limitrofe verificandone la compatibilità dal punto di vista paesaggistico.

È ammessa la realizzazione di giochi di supporto all'attività prevista.

Non è ammessa alcuna edificazione.

56.2.5. - AP6 Piazza di raccolta per gli scarti vegetali

La piazza di raccolta per gli scarti vegetali è situata sul mappale 366.

L'intera area deve essere recintata.

Non sono ammesse costruzioni, ad eccezione di quelle necessarie per il deposito dei rifiuti vegetali.

L'intera area deve essere recintata.

Le piazze di deposito del materiale vegetale devono essere pavimentate e provviste di un sistema di raccolta e trattamento delle acque di scarico.

I depositi di questo materiale non sono computati nell'indice di occupazione.

Capitolo V Disposizioni finali

Art. 57 - Misure di sicurezza

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.

Le protezioni e i ripari verso le strade e le 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.

Art. 58 - Misure a favore degli invalidi

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni, si dovranno tenere in giusta considerazione le misure a favore degli invalidi.

Per edifici pubblici o privati aperti al pubblico, si fa riferimento alle prescrizioni contenute nella Legge Edilizia, alle norme SIA 500 e SN 521 500.

TABELLA GRUPPI FUNZIONALI e loro attribuzioni
(Riferimento al piano delle zone)

Gruppi funzionali	Sigla	NV	RE2	RE3	PQ1	PQ2	PQ3	PQ4	PQ5	PQ6	PQ7	AL1	AL2	RM
Art. 13.1. - Residenza (RE) La residenza comprende la funzione abitativa (primaria e secondaria), ristoranti, alberghi e le attività di fornitura di beni e servizi, nella misura in cui le loro ripercussioni non siano diverse da quelle derivanti dalla funzione abitativa (non moleste).	RE	X												
Art. 13.2. - Residenza mista (REm) La residenza mista comprende la funzione abitativa e le attività di produzione e fornitura di beni e servizi, nella misura in cui le loro ripercussioni sono compatibili con la funzione abitativa (non e poco moleste).	Rem		X	X	X		X							X
Art. 13.3. - Residenza non abitativa (REna) La residenza non abitativa comprende la residenza non finalizzata all'abitazione permanente, connessa all'esercizio di attività di produzione e/o fornitura di beni e servizi (strutture alberghiere, esercizio della prostituzione, ecc.).	Rena				X	X						X		
Art. 13.4. - Attività terziarie/amministrative (Ater) Sono tali le attività finalizzate alla fornitura di servizi (privati e pubblici).	Ater				X	X		X	X	X	X	X	X	X
Art. 13.5. - Attività commerciali (AC) Sono tali le attività finalizzate alla fornitura/vendita diretta di beni e servizi, escluse le superfici di vendita (superiori a 350 mq di SUL) che comportano un forte richiamo di pubblico/traffico.	AC				X	X		X	X	X	X	X	X	X
Art. 13.6. - Attività commerciali intensive (ACin) Sono tali le attività di cui al precedente art. 13.5, senza limitazione per le superfici di vendita. Nelle zone in cui sono previste, sono pure ammesse le altre attività che comportano un forte richiamo di pubblico/traffico, quali parchi divertimento, discoteche, cinema multisala, ecc.	Acin									X				
Art. 13.7. - Attività di produzione (APR) Sono tali le attività finalizzate alla produzione di beni, comprese la ricerca e lo sviluppo. Nelle zone in cui sono previste, sono pure ammesse le attività terziarie/amministrative e commerciali connesse con il loro esercizio rispettivamente con la commercializzazione dei beni da esse prodotti. Sono pure ammesse le attività legate alla logistica	APR							X	X	X	X	X	X	
Art. 13.8. - Attività di produzione mista (APRm) Sono tali le attività di cui al precedente art. 13.7 nonché quelle finalizzate • al commercio all'ingrosso • alla logistica • alla vendita di automobili/autoconcessionari, distribuzione del carburante.	APRm							X	X		X	X	X	
Art. 13.9. - Attività fieristiche/congressuali (AFC) Sono tali le attività espositive e fieristiche finalizzate all'esposizione e alla presentazione di beni, e non direttamente alla loro commercializzazione, comprese le strutture accessorie connesse (depositi, magazzini, ristorazione, ecc.).	AFC				X	X								
Art. 13.10. - Attività per lo sport e il tempo libero (As) Sono tali le attività per lo sport e il tempo libero, le funzioni connesse al gioco, allo sport e allo spettacolo, nonché le attività ludiche e ricreative, compresi i parchi divertimento tematici.	As				X	X		X	X	X	X			