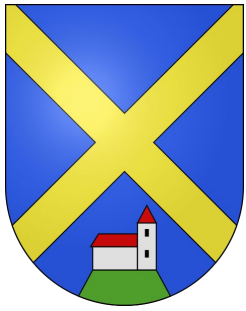


# PIANO REGOLATORE



Comune  
di  
**LAMONE**

---

Stato Ottobre 2020

## **NORME DI ATTUAZIONE**

---

**PLANIDEA S.A.** • URBANISTICA • AMBIENTE • SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**

# INDICE

<b>I.</b>	<b>DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....</b>	<b>1</b>
ART. 1	BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE .....	1
ART. 2	SCOPO, EFFETTO .....	1
ART. 3	COMPONENTI .....	2
ART. 4	RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE.....	2
<b>II.</b>	<b>PRESCRIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
ART. 5	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO .....	3
ART. 6	INSERIMENTO NEL PAESAGGIO .....	3
ART. 7	SISTEMAZIONE DEL TERRENO .....	3
ART. 8	OPERE DI CINTA .....	4
ART. 9	DEFINIZIONI.....	4
ART. 10	DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA .....	5
ART. 11	CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE.....	6
ART. 12	DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO .....	6
ART. 13	ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	7
ART. 14	SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI .....	7
ART. 15	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	7
ART. 16	AREA DI SVAGO.....	8
ART. 17	AREA VERDE.....	8
ART. 18	CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI.....	9
ART. 19	PIANI DI QUARTIERE .....	9

<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>10</b>
<b>A.</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO</b>	
ART. 20	AREA FORESTALE .....	10
ART. 21	ZONA AGRICOLA.....	10
ART. 23	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....	10
ART. 24	COMPONENTI NATURALISTICHE .....	11
ART. 25	COMPONENTI PAESAGGISTICHE, BENI CULTURALI E PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CHIESA PARROCCHIALE DEI SS. ANDREA E GIOVANNI.....	11
ART. 26	ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO .....	12
ART. 27	ZONE DI PERICOLO.....	13
ART. 28	PUNTI DI VISTA E TRATTE PANORAMICHE .....	14
ART. 29	ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	14
ART. 30	ALBERATURE DI PROGETTO .....	15
ART. 31	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE .....	15
<b>B.</b>	<b>PIANO DELLE ZONE</b>	
ART. 32	ZONE EDIFICABILI.....	16
ART. 33	TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE (DI CARATTERE NON VINCOLANTE).....	17
ART.34	ZONA NUCLEI STORICI (NS).....	18
ART. 34BIS	ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (R2S).....	18
ART. 35	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2) .....	18
ART. 35BIS	PIANO DI QUARTIERE PQ1 SERRE.....	18
ART. 36	ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3).....	19
ART. 36BIS	PIANO DI QUARTIERE PQ2 LANDETTO .....	20
ART. 37	ZONA ARTIGIANALE-RESIDENZIALE (AR-R4).....	22
ART. 38	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4) .....	22
ART. 39	ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO).....	23
ART. 40	ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (AR-IN).....	23
ART. 41	ZONA INDUSTRIALE (IN) .....	24
ART. 43	ZONA GROTTI (ZG) .....	25
ART. 44	ZONA DESTINATA ALL'EQUITAZIONE, ALLO SVAGO ED ALLO SPORT .....	25

<b>C.</b>	<b>PIANO DEL TRAFFICO</b>	
ART. 45	ELEMENTI PIANO DEL TRAFFICO .....	26
ART. 46	STRADE.....	26
ART. 47	PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE .....	27
ART. 47BIS	LINEE D'ARRETRAMENTO E DI COSTRUZIONE .....	27
ART. 48	POSTEGGI PUBBLICI.....	28
ART. 48BIS	TRASPORTI PUBBLICI .....	28
ART. 49	ACCESSI.....	29
ART. 50	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	29
<b>D.</b>	<b>PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO</b>	
ART. 51	DEFINIZIONE.....	30
ART. 52	LE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE) .....	30
ART. 53	LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE) .....	31
ART. 54	LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI) .....	32
<b>E.</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI</b>	
ART.55	DEFINIZIONE.....	33
<b>IV.</b>	<b>DISPOSIZIONI VARIE E FINALI .....</b>	<b>34</b>
ART. 56	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI.....	34
ART. 57	SPESE .....	34
ART. 58	DEROGHE .....	34

## **I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

### **ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE**

1. La base legale del piano regolatore è costituita in particolare dalle legislazioni federali e cantonali sulla pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle legislazioni cantonali in materia e segnatamente la LST, il RLST, la LE ed il RLE, la LPBC, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei beni storici ed artistici, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune.  
Sono riservate le disposizioni del piano regolatore particolareggiato dei nuclei di Lamone ed Ostarietta.

### **ART. 2 SCOPO, EFFETTO**

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
  - a) l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia
  - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni
  - c) un'opportuna organizzazione degli interventi pubblici
  - d) il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria
  - e) la promozione di insediamenti residenziali, artigianali ed industriali.
2. Il piano regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

**ART. 3 COMPONENTI**

Il piano regolatore comprende:

- gli elementi di carattere vincolante:
  - a) il piano del paesaggio 1:2'000 N. 1
  - b) il piano delle zone 1:2'000 N. 2
  - c) il piano del traffico 1:2'000 N. 3/4
  - d) il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) 1:2'000 N. 3/4
  - e) le norme d'attuazione
  - f) il piano particolareggiato del nucleo, con le sue rappresentazioni in scala 1:500
- gli elementi di carattere indicativo:
  - g) la tavola complementare al piano del traffico vincolante 1:2'000 N. 3A
  - h) il piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
  - i) il piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
  - l) il rapporto di pianificazione
  - m) il programma di realizzazione

**ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE**

Il territorio giurisdizionale del Comune di Lamone è suddiviso nelle aree e zone rappresentate nei piani citati all'art. 3 in scala 1:500 e 1:2'000 e più precisamente:

- a) l'area forestale
- b) la zona agricola
- c) il territorio senza destinazione specifica
- d) le zone di pericolo
- e) le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
- f) le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i beni culturali
- g) le zone con le componenti naturalistiche e gli elementi naturali
- h) la zona di interesse archeologico
- i) le zone insediative suddivise a seconda della destinazione
- l) i comparti in cui le modalità di utilizzo sono demandate ad indirizzi pianificatori specifici ed in particolare il piano regolatore particolareggiato dei nuclei storici di Lamone ed Ostarietta
- m) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- n) le zone istituite dal piano del traffico

## **II. PRESCRIZIONI GENERALI**

### **ART. 5 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO**

Un fondo è edificabile se sussistono le premesse di fatto e di diritto seguenti:

- a) se è situato in una zona designata come edificabile nel piano regolatore
- b) se è urbanizzato ai sensi della legislazione federale sulla pianificazione del territorio

### **ART. 6 INSERIMENTO NEL PAESAGGIO**

1. Gli edifici e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nel paesaggio.
2. Per inserimento nel paesaggio si intende una composizione architettonica e urbanistica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali adottati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.  
Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

### **ART. 7 SISTEMAZIONE DEL TERRENO**

1. La sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale dello stesso ed è parte integrante del progetto oggetto della domanda di licenza edilizia.  
La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di controriva o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m.  
In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni in forte pendenza (oltre il 20%), il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 2.50 m. In tal caso, la misura eccedente i m 1.50 è conteggiata nell'altezza del fabbricato.  
Le opere di sostegno e di controriva possono essere inoltre sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.00 m.
2. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.  
Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi, ecc. in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.

**ART. 8 OPERE DI CINTA**

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta formate da elementi pieni, da rete metallica, cancellate, parapetti o siepi, non devono superare l'altezza massima di 1.80 m.

Verso la proprietà pubblica l'altezza è misurata dalla quota dell'area pubblica a contatto con il fondo oggetto della domanda di licenza edilizia.

È fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.

2. Per quanto concerne le opere di cinta lungo le strade si stabilisce quanto segue:
  - a) le cinte definitive sono ammesse solo lungo la linea d'esproprio
  - b) sul confine del fondo oltre la linea d'esproprio verso strade sono ammesse cinte di carattere provvisorio o siepi. In ogni caso non derivano oneri al Comune al momento dell'esecuzione dell'opera stradale.
3. Al fine di salvaguardare la visuale per il traffico, il Municipio ha la facoltà di imporre le misure opportune limitando in particolare le altezze delle opere e stabilendo degli arretramenti particolari.
4. Per ciò che concerne le opere di protezione e di risanamento contro l'inquinamento fonico ed atmosferico valgono le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

**ART. 9 DEFINIZIONI****1. Definizioni contenute nella legge edilizia e nella LST**

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

**2. Indice di edificabilità**

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



**ART. 10 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA**

1. La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:
  - a) 3 m per gli edifici ubicati nelle zone R2 e R2s
  - b) 4 m per gli edifici ubicati nelle zone AR-IN e ZEq
  - c) 5 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, AR-R4 e IN
  - d) 6 m per gli edifici ubicati nelle zone R4 e AR-CO
  
2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore ai valori sottoelencati, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.5 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).

Le lunghezze delle facciate oltre le quali si computa il supplemento alla distanza da confine sono così definite:

  - a) lunghezza oltre i 18 m per gli edifici ubicati nelle zone R2 e R2s
  - b) lunghezza oltre i 24 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, R4, AR-R4

Per gli edifici ubicati nelle zone AR-CO, AR-IN, IN e ZEq il supplemento alla distanza da confine non viene calcolato.
  
3. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza minima tra edifici deve essere di:

  - a) 6 m per gli edifici ubicati nelle zone R2 e R2s
  - b) 8 m per gli edifici ubicati nella zona AR-IN e ZEq
  - c) 10 m per gli edifici ubicati nella zona R3, AR-R4 e IN
  - d) 12 m per gli edifici ubicati nelle zone R4 e AR-CO

e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nei cpv. 2 a) -b) -c).

Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita al cpv. 1.
  
4. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima tra fabbricati di 6 m
  
5. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, nonché da linee di allineamento e arretramento, possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR. L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m verso costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.

6. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco accertato.  
Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.  
In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.
7. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni della zona vicina.  
La distanza minima verso piazze, strade, posteggi pubblici e percorsi pedonali è definita dalle linee di arretramento indicate nel piano del traffico e delle zone, rispettivamente dalle disposizioni dell'art. 47bis NAPR.  
La distanza minima verso corsi d'acqua è definita dalle linee di arretramento indicate nel piano delle zone, rispettivamente dalle disposizioni dell'art. 26 NAPR.

#### **ART. 11 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE**

1. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità, nei limiti delle prescrizioni di zona. La concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.  
Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.
2. La contiguità è ammessa nelle zone R2, R2s, R3 e AR-R3.  
Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità. Nella zona particolare Via Girella la contiguità è ammessa esclusivamente per il piano-terreno.

#### **ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO**

1. Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine e tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 12 cm.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

**ART. 13 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 o 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% può essere concessa, a titolo eccezionale, 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.

**ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI**

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.  
Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.  
Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio.
3. Il Municipio può limitare il supplemento d'altezza per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista.

**ART. 15 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:
  - a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale
  - b) non siano alte più di 3 m alla gronda e non superino la lunghezza pari al 40% del lato delle particelle su cui sorgono.  
Qualora il lato della particella su cui sorge la costruzione accessoria fosse inferiore a 18 m sarà autorizzata l'edificazione su 7 m.

2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.5 m se con aperture.  
Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
  - a) a confine o a 3 m da edifici esistenti senza aperture
  - b) a 4 m da edifici esistenti con apertureLa sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.
3. Le costruzioni accessorie devono rispettare le distanze previste verso l'area pubblica per gli edifici principali.
4. Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori.

#### **ART. 16 AREA DI SVAGO**

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti deve essere realizzata sul sedime privato, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. La superficie di tale area deve essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
3. È ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
4. Deroche possono essere concesse dal Municipio quando la creazione di aree di svago nella misura prescritta dovesse risultare tecnicamente impossibile.  
In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno.  
Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

#### **ART. 17 AREA VERDE**

1. Nelle zone insediative è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio, né a depositi o simili. Dette aree devono, di regola, essere arredate con alberature.
2. L'area verde può essere utilizzata come zona di svago nelle zone residenziali.
3. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

**ART. 18 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI**

1. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine, stabilite per ogni singola zona, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che si impegna a garantire le distanze minime tra edifici.  
La convenzione sarà iscritta nel registro comunale degli indici.
2. L'indice di sfruttamento di un fondo può essere utilizzato una sola volta. Se un fondo viene frazionato gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

**ART. 19 PIANI DI QUARTIERE**

1. Nei seguenti comparti delimitati con reticolo quadrettato nel piano delle zone l'edificazione è soggetta a Piano di quartiere conformemente alle disposizioni della legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst):
  - PQ Serre (zona R2)
  - PQ Landetto (zona R3)
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici definiti nelle singole disposizioni di zona, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
  - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta
  - b) edificazione integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio
  - c) disegno qualificato e apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario
  - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare
  - e) aree veicolari ridotte al minimo
  - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori
  - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale
  - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.
3. I Piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

### **III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **A. PIANO DEL PAESAGGIO**

(Vedi piano 1:2'000 / N. 1)

##### **ART. 20 AREA FORESTALE**

- 1.** L'area forestale è inserita nelle rappresentazioni cartografiche a titolo indicativo, ad eccezione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile che è indicato nel piano delle zone, ed è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
- 2.** L'attribuzione ad una zona edificabile di un'area liberata da vincoli forestali è soggetta a variante di piano regolatore.
- 3.** Per le aree designate come bosco con funzione protettiva valgono le disposizioni della legislazione forestale cantonale.

##### **ART. 21 ZONA AGRICOLA**

- 1.** La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
- 2.** Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.  
Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.
- 3.** Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

##### **ART. 23 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA**

- 1.** Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni od obiettivi pianificatori particolari.  
Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, ma che non sono attribuiti ad un'area forestale oppure sedimi rocciosi o semplici spazi di risulta.
- 2.** Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislatura federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

**ART. 24 COMPONENTI NATURALISTICHE**

1. La tutela delle componenti naturalistiche è prevista sia attraverso l'istituzione di una zona di protezione generale (come parte integrante della zona di protezione del Lago di Origlio) sia di protezione dei singoli elementi o ambienti.
2. Nella zona generale protetta sono tutelate le componenti naturali del paesaggio. Le attività umane di incidenza territoriale, e in particolare gli interessi generali della pianificazione, quelli agricoli, forestali e quelli legati allo svago, devono risultare compatibili con le finalità della protezione. In particolare sono vietate:
  - l'eliminazione o la manomissione di elementi naturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc.)
  - le modifiche importanti della morfologia del terreno
  - le coltivazioni in serra ed i vivai su grandi superficiL'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 della LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
3. Gli elementi naturali protetti comprendono oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico quali:
  - i muri a secco
  - le siepi e i boschetti
  - i corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale
  - gli alberi isolati o a gruppiIn generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico.  
Deroghe possono essere concesse dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

**ART. 25 COMPONENTI PAESAGGISTICHE, BENI CULTURALI E PERIMETRO DI RISPETTO DELLA CHIESA PARROCCHIALE DEI SS. ANDREA E GIOVANNI**

1. Le componenti paesaggistiche più significative sono costituite dalle aree collinari di contorno del nucleo storico sia nel versante nord verso il Comune di Origlio sia in quello est verso il Comune di Cureglia.  
Sono proibiti tutti quegli interventi che dovessero modificare la configurazione morfologica, la copertura vegetale ed arborea, nonché costruzioni ed installazioni non compatibili con le finalità di tutela del paesaggio.  
Sono in particolare escluse la costruzione di elettrodotti e la posa di antenne per la ricezione-trasmissione del sistema Natel o simili.
2. I beni culturali sono classificati in due categorie:
  - a) I beni culturali di **interesse cantonale**:
    - la Chiesa parrocchiale dei Santi Andrea e Giovanni (mapp. 125) N.1
    - il masso cuppellare presente sul San Zeno N.2

- b) I beni culturali di **interesse locale**:
- l'Oratorio di S. Zeno N. 3
  - la cappella di S. Grato N. 5
  - la cappella della Madonna della Porta N. 6
  - la cappella della Madonna del Sasso N. 7
  - la cappella della Natività N. 8

Sono proibiti tutti quegli interventi che potrebbero modificare o compromettere il loro valore o significato (storico, artistico, architettonico o come valore testimonianza), nonché tutti quelli che potrebbero ostacolare la vista oppure deturpanti per l'ambiente circostante. Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LPBC).

Il Municipio può concedere sussidi per le opere di restauro e di manutenzione dei beni culturali d'importanza locale, realizzate secondo i principi della LPBC.

3. A protezione della chiesa parrocchiale dei Santi Andrea e Giovanni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.

Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

## ART. 26 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Vedeggio e il riale Recundino.

I corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale sono ambienti protetti. Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente.

2. Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con la destinazione di zona, così come le modifiche dello stato del terreno, devono rispettare le linee d'arretramento dai corsi d'acqua indicate nel piano delle zone e stabilite in conformità con l'articolo 41a OPAC e le relative direttive federali. In assenza di siffatte linee deve essere osservata una distanza minima secondo quanto prescritto dall'OPAC.<sup>1</sup>

In casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.

<sup>1</sup> Il CdS, nell'ambito della Ris. N. 6152 del 19.12.2018, non ha approvato gli spazi riservati alle acque proposti. Il CdS non ha però modificato l'art. 26 cpv. 2, precisando tuttavia che "fintanto che lo spazio riservato alle acque non sarà determinato e approvato a PR, tutti gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni transitorie delle modifiche dell'OPAC del 2011".



3. Sul piano è pure segnalato il pozzo di captazione in località Valeggia con le rispettive zone di protezione I-II-III. In queste zone valgono le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque rispettivamente le restrizioni previste dalle Direttive dell'UFPA del 1982.
4. L'insediamento di industrie e di attività artigianali che utilizzano, depositano, travasano o producono sostanze e prodotti particolarmente nocivi alle acque è proibito.

## **ART. 27      ZONE DI PERICOLO**

1. Le zone esposte a pericoli naturali sono indicate:
  - a) nel Piano del paesaggio, differenziate per tipologia in:
    - flusso di detriti
    - movimenti di versante (processi di crollo e scivolamento profondo)
  - b) nel Piano delle zone, differenziate per grado di pericolo in:
    - pericolo elevato
    - pericolo medio
    - pericolo basso
    - pericolo residuo

In tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.

### **2.      Zone esposte a pericolo di processi di crollo**

#### **I.      Pericolo elevato**

Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,
- b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato,
- c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni. La manutenzione ordinaria è ammessa.

#### **II.     Pericolo medio**

Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso e residuo

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. Costruzioni sensibili

Nelle zone esposte a pericolo elevato e residuo sono vietate costruzioni sensibili.

Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

**3. Zona esposta a pericolo di scivolamento profondo**

Ogni intervento edificatorio deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a valutare in dettaglio il livello di pericolosità.

**ART. 28 PUNTI DI VISTA E TRATTE PANORAMICHE**

1. Sul piano sono segnalati i principali punti di vista e le tratte panoramiche.
2. Per la tutela della vista il Municipio ha la facoltà d'imporre il posizionamento e limitare l'altezza degli edifici nei fondi contigui
3. Opere di cinta compatte in corrispondenza dei punti di vista e delle tratte panoramiche sono escluse. Le opere di cinta esistenti che ostacolano la vista sono da adeguare alle nuove disposizioni entro un congruo termine stabilito dal Municipio. In particolare le siepi dovranno essere tagliate fino ad un'altezza massima di 1.25 m.

**ART. 29 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

La zona di interesse archeologico, denominata San Zenone, è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

**Beni archeologici**

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cpv 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15 cpv 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15 cpv. 3).

### **ART. 30 ALBERATURE DI PROGETTO**

1. Nel piano del paesaggio sono designate le aree destinate alla posa di alberature con la funzione di disegno di singoli comparti del territorio comunale.
2. Le specie arboree e la modalità della messa in opera saranno stabilite dal Municipio sentito il parere di uno specialista.
3. Nella zona IN il Comune provvederà alla messa a dimora di piante su sedimi di proprietà privata. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi, l'area rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato nel rispetto delle norme di PR.
4. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

### **ART. 31 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nei singoli disposti normativi delle zone di PR.
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
  - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione
  - sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stessa non supera i valori di pianificazione
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali e ferroviari.
4. L'edificabilità dei fondi all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite, indicati nel piano delle zone, è subordinata all'applicazione dell'art. 31 OIF.

La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti in questi comparti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi. La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale

**B. PIANO DELLE ZONE**

(vedi piano N. 2 in scala 1:2'000)

**ART. 32 ZONE EDIFICABILI**

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| a) | i nuclei storici soggetti alle disposizioni del PRP specifico |         |
| b) | la zona residenziale speciale                                 | R2s     |
| c) | la zona residenziale estensiva                                | R2      |
| d) | la zona residenziale semi-estensiva                           | R3      |
| e) | la zona artigianale-residenziale                              | AR-R4   |
| f) | la zona residenziali semi-intensiva                           | R4      |
| g) | la zona artigianale-commerciale                               | AR-CO   |
| h) | la zona artigianale-industriale                               | AR-IN   |
| i) | la zona industriale   | IN      |
| l) | la zona grotti  | ZG      |
| m) | la zona destinata all'equitazione, allo svago ed allo sport   | ZEq     |
| n) | la zona per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico   | AP-CP   |
| o) | la zona soggetta a piano di quartiere obbligatorio            | PQ1-PQ2 |

**ART. 33 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE  
(DI CARATTERE NON VINCOLANTE)**

Oggetto	NS	R2s	R2	R3	AR-R4	R4	AR-CO	AR-IN	IN	ZG	ZEq	
Indice di sfruttamento	Valgono le disposizioni del Piano regolatore particolareggiato di Lamone ed Ostarietta	Il volume deve essere riferito ai volumi predominanti del nucleo; per il tipo e materiali del tetto, i materiali delle facciate e i tinteggi, nonché la tipologia ed i materiali delle aperture fanno stato le disposizioni della zona nucleo	0.5	0.7	0.8	0.8	1.0	-	-	-	-	
Indice di edificabilità			-	-	-	-	-	4 m3/m2	5 m3/m2	-	-	
Altezza alla gronda del fabbricato			7.5 m	10.5 m	13.0 m	13.5 m	13.5 m	10.5 m	13.0 m	edificio esistente	8.0 m	
Altezza al colmo del fabbricato			9.5 m	12.5 m	15.0 m	15.5 m	15.5 m	12.5 m	15.0 m	edificio esistente	10.0 m	
Distanza da confine			3 m	5 m	5 m	6 m	6 m	4 m	5 m	3 m	4 m	
Distanza tra fabbricati			6 m	10 m	10 m	12 m	12 m	8 m	10 m	6 m	8 m	
Piano di quartiere obbligatorio			PQ1 Serre	PQ2 Landetto	-	-	-	-	-	-	-	
Area verde minima			40%	40%	40%	40%	30%	30%	30%	30%	-	
Contiguità			ammessa	ammessa	ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	ammessa
Destinazione e d'uso			Residenziale	Residenziale	Residenziale - artigianale	Residenziale	Artigianale - commerciale	Artigianale - industriale	Industriale	Grotti - ristorazione e svago	Equitazione, svago e sport	

**ART. 34 ZONA NUCLEI STORICI (NS)**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore grigio ed in particolare i nuclei di Lamone e d'Ostarietta.
2. Valgono le disposizioni del "Piano particolareggiato dei nuclei".
3. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 34BIS ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (R2S)**

1. Comprende tutte le zone indicate sul piano con colore marrone scuro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - il volume deve essere riferito ai volumi predominanti delle costruzioni del nucleo
  - per il tipo e materiali del tetto, i materiali delle facciate ed i tinteggi, nonché la tipologia ed i materiali delle aperture fanno stato le disposizioni della zona nucleo (PRP). Per le costruzioni esistenti possono essere mantenute le aperture attuali
4. La contiguità non è ammessa.
5. Per i posteggi in zona R2s valgono le disposizioni dell'art. 50 NAPR.
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 35 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa chiaro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	0.5
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	7.5 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	9.5 m
d) distanza minima da confine	3.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	6.0 m
f) area verde minima	40 %
4. La contiguità è ammessa.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 35BIS PIANO DI QUARTIERE PQ1 SERRE**

1. Il piano di quartiere Serre comprende la zona R2 indicata sul piano con reticolo quadrettato blu. Si richiamano le disposizioni dell'art. 19 NAPR.
2. La destinazione del comparto PQ1 Serre è di tipo residenziale primaria, con eccezioni ammesse per attività lavorative compatibili con la residenza. In particolare possono essere mantenuti il magazzino e l'ufficio nella parte a valle del quartiere.

3. Valgono i parametri edilizi della zona R2 definiti nell'art. 35 cpv. 3 NAPR.
4. All'interno del PQ1 Serre valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
  - la nuova edificazione è da progettare tenendo conto dei terrazzamenti esistenti e da realizzare in modo unitario. Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio
  - nel quartiere dovrà essere realizzata un'area di svago con una superficie minima pari ad almeno il 15% della SUL del quartiere
  - le unità insediative e l'area di svago dovranno essere collegate da un percorso pedonale di uso pubblico
  - sono ammessi due soli accessi veicolari viari al quartiere:
    - uno da Via S. Zeno per l'accesso alle ville nella parte alta
    - l'altro da Via Selva per l'accesso alle ville e agli edifici nella parte bassa
 Non sono ammessi collegamenti viari fra la parte bassa e la parte alta del quartiere.
  - i posteggi devono essere dimensionati secondo il fabbisogno dell'art. 50 NAPR e della Lst. I posteggi per gli insediamenti della parte bassa del quartiere dovranno essere concentrati il più possibile e posizionati in sotterraneo o in autorimesse integrate negli edifici principali.
5. Alla zona PQ Serre è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

#### **ART. 36 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3)**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio chiaro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a) indice di sfruttamento	0.7
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	10.5 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	12.5 m
d) distanza minima da confine	5.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	10.0 m
f) area verde minima	40 %
4. La contiguità è ammessa.
5. Dove sono istituite delle linee di allineamento i fabbricati devono essere allineati sul tracciato di dette linee.
6. Nelle zone indicate con tratteggio arancio è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi occupati da boschetti protetti dal punto di vista naturalistico. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
8. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 36BIS PIANO DI QUARTIERE PQ2 LANDETTO**

1. Il piano di quartiere Landetto comprende la zona R3 indicata sul piano con reticolo quadrettato blu. Si richiamano le disposizioni dell'art. 19 NAPR.
2. Il PQ2 Landetto deve essere strutturato nei seguenti due comparti di progetto indicati nel piano delle zone:
  - comparto A area insediativa a contatto con Via Girella
  - comparto B parte rimanente del PQ, comprendente:
    - un'area libera centrale, riservata per la realizzazione di:
      - un parco ad uso pubblico intorno al frassino secolare (pianta protetta)
      - infrastrutture a cielo aperto per lo svago e ad attività ricreative del tempo libero
    - un'area insediativa marginale.
3. I nuovi insediamenti devono rispettare i seguenti parametri edificatori:
  - indice di sfruttamento complessivo 0.7 calcolato sulla base della superficie edificabile totale del PQ
  - distanza minima da confine 5.0 m
4. Per gli insediamenti nel comparto A valgono inoltre le seguenti disposizioni:<sup>2</sup>
  - a) nuovi edifici a contatto con Via Girella:
    - altezza massima alla gronda 13.5 m (misurata dal campo stradale)
    - altezza massima al colmo 15.5 m (misurata dal campo stradale)
    - distanza tra edifici 4.0 m (piani superiori)
    - area verde minima non definita
    - allineamento i piani superiori devono rispettare la linea di costruzione obbligatoria
    - in corrispondenza del frassino secolare l'insediamento non può superare l'altezza massima alla gronda di 7.5 m e al colmo di 9.5 m
  - c) nuovi edifici - piano terreno (zoccolo):
    - il piano terreno va realizzato nella forma di piastra unitaria (zoccolo), inglobando sia gli edifici allineati lungo Via Girella sia l'edificio d'angolo (testata nord)
    - il piano terreno può essere costruito:
      - fino al limite di suddivisione dei comparti A e B
      - fino a confine con Via Girella (ciglio del percorso pedonale) oppure nel rispetto delle linee di arretramento e di costruzione
      - fino ad un'altezza massima di 4.5 m (misurata dal campo stradale)

---

<sup>2</sup> Il Consiglio di Stato, nell'ambito della Ris. N. 6152 del 19.12.2018, non ha approvato le disposizioni previste per l'edificio d'angolo ancorate nell'art. 36 bis cpv 4 b. Pertanto anche per il nuovo edificio d'angolo sono applicabili le disposizioni dei cpv. a) e c).



- il piano terreno deve essere permeabile alla circolazione pedonale, garantendo sia il collegamento che la sufficiente trasparenza visiva da Via Girella verso il frassino secolare nel parco dell'area centrale
- d) edifici esistenti:
- gli edifici esistenti possono essere mantenuti fintanto che non viene realizzata la nuova edificazione lungo Via Girella. Fino a quel momento sono ammessi interventi di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti, senza ampliamento della volumetria
5. Per gli insediamenti nel comparto B valgono inoltre le seguenti disposizioni:
- altezza massima alla gronda 10.5 m
  - altezza massima al colmo 12.5 m
  - distanza tra edifici 10.0 m
  - area verde minima 40 %
  - distanza da percorsi pedonali secondo linee di arretramento
  - contiguità ammessa per parti di edificio (piano terreno)
6. Per i nuovi insediamenti sono ammesse le seguenti destinazioni:
- comparto A piano terreno:
    - attività di carattere sociale e di incontro
    - attività commerciali di piccole dimensioni o di servizio
    - adeguati percorsi di collegamento con l'area pubblica (portici)
  - piani superiori:
    - lungo Via Girella: destinazione residenziale e/o amministrativa (uffici)
    - edificio d'angolo: destinazione residenziale per anziani ed alberghiera
  - comparto B destinazione residenziale, da riservare prevalentemente per giovani famiglie
7. L'accesso veicolare al quartiere deve avvenire in un solo punto da Via Girella e deve essere concentrato all'estremità sud del quartiere. Le strade in superficie all'interno del quartiere devono essere limitate al minimo indispensabile e in ogni caso vanno disposte in posizione marginale.
8. I posteggi al servizio dei nuovi insediamenti dei comparti A e B, dimensionati secondo il fabbisogno stabilito dall'art. 50 NAPR, devono essere ubicati esclusivamente in autorimesse interrato. Posteggi in superficie sono ammessi in numero limitato ed esclusivamente al servizio dei visitatori del PQ2.
9. L'accesso pedonale al quartiere deve essere possibile sia da Via Girella, sia dai percorsi pedonali pubblici che corrono lungo gli altri margini del quartiere. In particolare il PQ dovrà comprendere un'adeguata integrazione dei collegamenti pedonali pubblici con l'area centrale e segnatamente con il parco
10. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 37 ZONA ARTIGIANALE-RESIDENZIALE (AR-R4)**

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore viola scuro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza o ad attività artigianali compatibili con la residenza.
3. Per le costruzioni residenziali esistenti dovranno essere attuate misure di mitigazione del rumore nel caso di ampliamento o ristrutturazione generale.  
Per le nuove costruzioni tali misure sono obbligatorie.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	0.8
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	13.0 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	15.0 m
d) distanza minima da confine	5.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	10.0 m
f) area verde minima	40 %
5. La contiguità è ammessa.
6. Nelle zone indicate con tratteggio viola è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco dall'area ferroviaria.  
Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art.6 "Inserimento nel paesaggio".
8. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 38 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4)**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibilmente con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	0.8
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	13.5 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	15.5 m
d) distanza minima da confine	6.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	12.0 m
f) area verde minima	40 %
4. Non è ammessa la contiguità.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

**ART. 39 ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO)**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore viola chiaro.
2. Sono ammesse unicamente attività artigianali e commerciali.

La residenza è esclusa ad eccezione dei vani abitativi giustificati da necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti.

Di regola l'ampliamento delle costruzioni esistenti in contrasto con la destinazione prevista non è ammesso. Deroghe saranno concesse dal Municipio previa adozione di misure di mitigazione del rumore sugli stabili conformemente alle disposizioni in materia.

3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a) indice di sfruttamento	1.0
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	13.5 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	15.5 m
d) distanza minima da confine	6.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	12.0 m
f) area verde minima	30 %
4. Non è ammessa la contiguità.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

**ART. 40 ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (AR-IN)**

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore azzurro chiaro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate ad attività artigianali e industriali. La residenza è ammessa solo per la custodia degli stabili.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a) indice di edificabilità	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
b) altezza massima alla gronda del fabbricato	10.5 m
c) altezza massima al colmo del fabbricato	12.5 m
d) distanza minima da confine	4.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	8.0 m
f) area verde minima	30 %
4. Non è ammessa la contiguità.
5. Nelle zone indicate con tratteggio azzurro chiaro è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco dello spazio costruito di contorno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
7. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

**ART. 41 ZONA INDUSTRIALE (IN)**

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore azzurro scuro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate ad attività industriali.  
La residenza è ammessa solo per la custodia degli stabili.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a)	indice di edificabilità	5m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
b)	altezza massima alla gronda del fabbricato	13.0 m
c)	altezza massima al colmo del fabbricato	15.0 m
d)	distanza minima da confine	5.0 m
e)	distanza minima tra fabbricati	10.0 m
f)	area verde minima	30 %
4. Non è ammessa la contiguità.
5. Nelle zone indicate con tratteggio azzurro scuro è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco dello spazio costruito di contorno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
7. Nelle zone industriali designate con IN-B, IN-M e IN-C valgono le disposizioni dei PR per le zone industriali di Bedano (B), Manno (M) e Cadempino (C).  
In particolare sono definiti i seguenti parametri edificatori:

	IN-B	IN-M	IN-C
a) indice di edificabilità (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	5.0	5.0	-
b) indice di sfruttamento	-	1.2	1.2
c) indice di occupazione	50%	50%	60%
d) altezza massima alla gronda del fabbricato	10.4 m	21.0 m	13.0 m
e) altezza massima al colmo del fabbricato	11.2 m	-	-
f) distanza minima da confine	6.0 m	7.0 m	5.0 m
g) area verde minima	20 %	20 %	20 %

9. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

**ART. 43      ZONA GROTTI (ZG)**

1. La zona Grotti comprende la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro.
2. La destinazione ammessa è la ristorazione e le attività di svago usuali collegate.
3. Sono ammessi il restauro e la manutenzione degli edifici esistenti. Eventuali ampliamenti sono ammessi solo nel caso in cui la conduzione dell'esercizio non fosse più sostenibile e nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) altezza massima alla gronda del fabbricato      come edificio esistente
  - b) altezza massima al colmo del fabbricato      come edificio esistente
  - c) distanza minima da confine      3.0 m
  - d) distanza minima tra fabbricati      6.0 m
  - e) area verde minima      30 %
4. Il tipo edilizio ammesso deve rispondere alla specificità della destinazione d'uso. Eventuali interventi, sia di manutenzione che ampliamenti, devono integrarsi con le caratteristiche estetico-architettoniche degli edifici esistenti.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

**ART. 44      ZONA DESTINATA ALL'EQUITAZIONE, ALLO SVAGO ED ALLO SPORT**

1. Nella zona designata sul piano con colore verde-blu sono ammesse costruzioni ed impianti conformemente alla destinazione d'uso prevista.
2. Sono ammessi in particolare l'esercizio dell'equitazione e la costruzione di maneggi, stalle e fienili per cavalli. La residenza non è ammessa ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza dell'infrastruttura.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
  - a) altezza massima alla gronda del fabbricato      8.0 m
  - b) altezza massima al colmo del fabbricato      10.0 m
  - c) distanza minima da confine      4.0 m
  - d) distanza minima tra fabbricati      8.0 m
4. La contiguità è ammessa.
5. Il terreno aperto dovrà di regola essere sistemato a prato e soggetto a regolare manutenzione. È permessa la posa di ostacoli e simili per l'esercizio dell'equitazione.
6. La sistemazione del terreno e la realizzazione delle opere di cinta dovranno rispettare le disposizioni degli art. 7 e 8 NAPR.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
8. I posteggi, dimensionati secondo il fabbisogno dell'art. 50 NAPR, dovranno essere concentrati e organizzati in modo opportuno.
9. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

**C. PIANO DEL TRAFFICO**

(Vedi piano 1:2000 / N.3)

**ART. 45 ELEMENTI PIANO DEL TRAFFICO**

Nel piano del traffico sono indicati gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato. In particolare sono riportati i seguenti elementi vincolanti:

- strade *(larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente)*
- percorsi pedonali e ciclopiste *(larghezza e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente)*
- posteggi pubblici *(ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente)*
- trasporti pubblici *(ubicazione delle fermate principali)*
- linee di arretramento e di costruzione *(ubicazione e arretramento rilevabile graficamente)*
- alberature *(ubicazione)*
- sentieri e passi pedonali *(ubicazione dei sedimi in proprietà e dei diritti di passo pedonale pubblici)*

**ART. 46 STRADE**

1. Le strade pubbliche previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - autostrada *(viola)*
  - strada principale *(rosso)*
  - strada di raccolta *(arancione)*
  - strada di servizio *(giallo)*
2. Nell'ambito dei progetti definitivi sono possibili, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

**ART. 47      PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE**

1.    I percorsi pedonali e ciclopiсте si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - strade pedonali                      *(verde)*
  - sentieri e passi pedonali        *(tratteggio nero)*
  - ciclopiсте                          *(azzurro)*
2.    Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibile, il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiсте è ammesso, laddove possibile, il transito dei pedoni. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3.    Sulle strade pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali.
4.    Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiсте. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

**ART. 47BIS   LINEE D'ARRETRAMENTO E DI COSTRUZIONE**

1.    Le linee di arretramento indicate sul piano fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2.    Le linee di costruzione indicate sul piano stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3.    Laddove le linee d'arretramento non sono indicate sul piano devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - 4 m    dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
  - 3 m    dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali, delle strade private e dei percorsi pedonali
4.    Le linee di arretramento e di costruzione si applicano a tutte le costruzioni, sia principali che secondarie. Esse non si applicano agli edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.
5.    In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento. Per le strade cantonali è necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

**ART. 48 POSTEGGI PUBBLICI**

1. Le aree riservate per posteggi pubblici (comunal) sono quelle indicate sul piano con colore giallo e la lettera P e presentano le seguenti capienze approssimative:

<b>P1</b>	di servizio della scuola elementare	posteggio all'aperto	esistente	47 posti
<b>P2</b>	di servizio del quartiere Sirana	posteggio all'aperto	esistente	25 posti
<b>P5</b>	di servizio del nucleo	posteggio coperto	nuovo	60 posti
<b>P6</b>	di servizio del nucleo via Bruga	posteggio all'aperto	esistente	15 posti
<b>P7</b>	di servizio del Cimitero e del parco-giochi adiacente	posteggio all'aperto	esistente	20 posti
<b>P9</b>	di servizio della stazione FFS	posteggio all'aperto	esistente	posti da definire con il progetto di sistemazione della stazione e relativo P&R
<b>P10</b>	di servizio dell'ufficio postale	posteggio all'aperto	esistente	posti da definire con il progetto di sistemazione della stazione e relativo P&R
<b>P11</b>	di servizio della zona industriale in località Prati di Là	posteggio all'aperto	esistente	9 posti
  
2. La realizzazione dell'autosilo P5 è subordinata all'allestimento di un progetto di dettaglio per la sistemazione e la riqualifica della piazza e dello spazio pubblico antistante l'area monumentale che non dovrà tenere conto solo della funzionalità del parcheggio coperto, ma dovrà comprendere anche un'approfondita riflessione su:
  - significato storico di questo spazio e sui percorsi antichi e nuovi;
  - relazioni tra il complesso monumentale, il nucleo storico e gli altri edifici pubblici esistenti nel comparto;
  - accessibilità al nucleo e agli edifici pubblici esistenti (Chiesa, cimitero, asilo, biblioteca);
  - possibilità di salvaguardare le alberature di pregio;
  - possibilità di riapertura a cielo aperto del riale Ricanaa (ed eventuale spostamento), che oggi corre intubato sotto la strada d'accesso ai posteggi esistenti in superficie".

**ART. 48BIS TRASPORTI PUBBLICI**

1. Nel piano è indicata l'area ferroviaria (area tratteggiata nera).
2. Le distanze dall'area ferroviaria corrispondono alle distanze da confine stabilite nelle singole disposizioni di zona.



**ART. 49      ACCESSI**

Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

- a) autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede.  
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza.
- b) di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
- c) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità secondo quanto previsto nell'art. 8 cpv.3.
- e) di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.  
Deroghe vengono concesse dove accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso è riservata l'applicazione della legge sulla costruzione, manutenzione e sull'uso delle strade cantonali.

**ART. 50      AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base ai seguenti valori del fabbisogno massimo:
  - per abitazioni:    1 posto-auto ogni appartamento;  
                          per appartamenti superiori a 100 m<sup>2</sup>: 1 P ogni 100 m<sup>2</sup> SUL o frazione superiore;  
                          visitatori: supplemento di 1 posto-auto ogni 4 appartamenti
2. Per tutte le altre destinazioni fa stato il fabbisogno calcolato secondo il Regolamento cantonale dei posteggi privati incluso nel RLST.
3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali in particolare nella zona del nucleo. In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
4. I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale. Fanno stato le direttive dell'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente contenute nella pubblicazione "Aménagement de surfaces herbeuses perméables" (Cahiers de l'environnement No 50 del maggio 1987)

**D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO**

(Vedi piano 1:2'000 / N. 4)

**ART. 51 DEFINIZIONE**

Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP) comprende:

- a) attrezzature d'interesse pubblico (Comune)  
vincolo a favore del Comune (AP-verde pieno)
- b) edifici d'interesse pubblico (Comune)  
vincolo a favore del Comune (CP-viola pieno)
- c) edifici d'interesse pubblico  
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP-tratteggio viola)

**ART. 52 LE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)**

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP-Comune) sono:

<b>AP1</b>	Giardino pubblico e parco-giochi per bambini	esistente	mapp. 119-120-123
<b>AP2</b>	Cimitero	esistente	mapp. 124
<b>AP3</b>	Campi sportivi e attrezzature per lo svago	nuovo	mapp. 801
<b>AP5</b>	Piazza e strutture per il tempo libero	esistente	mapp. 126p-127p.-128-129p.-131p.-161p.-180-181
<b>AP7</b>	Serbatoio acqua potabile	esistente	mapp. 619p.

2. È attribuito il seguente grado di sensibilità al rumore:

- grado II AP1, AP2, AP3 e AP5
- grado III AP7

**ART. 53 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)****1.** Le costruzioni d'interesse pubblico (CP-Comune) sono:

<b>CP1</b>	Nuova sede del Municipio, gendarmeria cantonale e servizio di aiuto a domicilio Maggio	nuovo	mapp. 481-480p-479p
<b>CP2</b>	Nuova sede scuola dell'infanzia, giardino pubblico e eventuali altre infrastrutture annesse	nuovo	mapp. 119-120-123
<b>CP3</b>	Centro di Protezione civile (posti protetti e posto comando)	nuovo	mapp. 126p - 181 p. (ubicazione di carattere indicativo)
<b>CP4</b>	Cappella della Madonna del Sasso	esistente	mapp. 699p
<b>CP5</b>	Cappella della Natività	esistente	mapp. 293

**2.** Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

<b>CP1</b>	Nuova sede del Municipio, gendarmeria cantonale e servizio di aiuto a domicilio Maggio		
	- altezza massima (esclusi corpi tecnici sul tetto)		11.5 m
	- distanza da confine		6.0 m
<b>CP2</b>	Nuova sede della scuola dell'infanzia, giardino pubblico e eventuali altre infrastrutture annesse		
	- altezza massima alla gronda		7.5 m
	- altezza massima alla gronda		9.5 m
	- distanza da confine		3.0 m
<b>CP3</b>	Centro di Protezione civile		
	- superficie edificata sotterranea	da integrare con posteggio pubblico sotterraneo P5 <sup>^</sup>	

**3.** È attribuito il seguente grado di sensibilità al rumore:

- grado II CP1, CP2, CP3, CP4, CP5

**ART. 54 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)****1.** Le attrezzature d'interesse pubblico (CP - altri Enti o privati) sono:

<b>CP6</b>	Cappella di S. Grato	esistente	mapp. 626p
<b>CP7</b>	Cappella della Madonna della Porta	esistente	mapp. 527p
<b>CP8</b>	Cappella della Madonna e Chiesa S. Andrea	esistente	mapp. 125-157p 158p-160p-161p
<b>CP9</b>	Oratorio di S. Zeno	esistente	mapp. 638p
<b>CP10</b>	Scuola elementare consortile	esistente	mapp. 335
<b>CP11</b>	Ufficio postale	esistente	mapp. 273p
<b>CP12</b>	Impianto raccolta carcasse animali	esistente	mapp. 458
<b>CP13</b>	Area manutenzione autostradale	esistente	mapp. 399

**2.** Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

<b>CP10</b>	Scuola elementare consortile		
-	è ammesso l'ampliamento della costruzione esistente (in verticale ed orizzontale) fino ad un'altezza massima pari a quella del corpo edilizio esistente sviluppato su due livelli		
-	distanza da confine		5.0 m
<b>CP11</b>	Ufficio postale		
-	è ammesso l'ampliamento in verticale di un solo piano		
<b>CP12</b>	Impianto raccolta carcasse animali		
-	altezza massima		4.0 m
-	distanza da confine		5.0 m
<b>CP13</b>	Area manutenzione autostradale		
-	altezza massima		4.0 m
-	distanza da area forestale		10.0 m

**3.** È attribuito il seguente grado di sensibilità al rumore:

- grado II CP6, CP7, CP8, CP9, CP10, CP11, CP13
- grado III CP12, CP13

**E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI**

(Vedi piani 1:2'000 / N. 5 e N. 6)

**ART.55 DEFINIZIONE**

Il piano dei servizi pubblici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.  
I piani hanno carattere indicativo.

## **IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI**

### **ART. 56 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI**

1. Per ciò che concerne il contenuto, la procedura e la forma della domanda di costruzione e dei progetti, fanno stato le disposizioni della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni eseguite dal geometra ufficiale.

### **ART. 57 SPESE**

Sono a carico del proprietario dell'opera le spese per i seguenti interventi:

- tracciamenti
- definizione di quote altimetriche
- tasse di iscrizione a registro fondiario
- onorario del medico delegato per l'accertamento dell'abitabilità

### **ART. 58 DEROGHE**

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - esistenza di una situazione eccezionale
  - rispetto delle finalità del piano regolatore
  - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.