



Maggio 2006

NORME DI ATTUAZIONE (ART. 29 LALPT)

INDICE

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....	1
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
II. PRESCRIZIONI GENERALI	3
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	5
ART. 10 DISTANZE: DA CONFINE; SUPPLEMENTO; TRA EDIFICI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA	5
ART. 11 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE	7
ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO	7
ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	7
ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI.....	8
ART. 15 COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	8
ART. 16 AREA DI SVAGO	9
ART. 17 AREA VERDE	10
ART. 18 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI.....	10
ART. 19 PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI	10

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	12
A. PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE	12
ART. 20 AREA FORESTALE	12
ART. 21 ZONA AGRICOLA.....	12
ART. 23 TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	13
ART. 24 COMPONENTI NATURALISTICHE.....	13
ART. 25 LE COMPONENTI PAESAGGISTICHE E BENI CULTURALI.....	14
ART. 26 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO.....	15
ART. 27 ZONE DI PERICOLO	15
ART. 28 PUNTI DI VISTA E TRATTE PANORAMICHE	16
ART. 29 ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	16
ART. 30 ALBERATURE DI PROGETTO.....	17
ART. 31 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	17
B. PIANO DELLE ZONE.....	18
ART. 32 ZONE EDIFICABILI.....	18
ART. 33 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE	19
ART. 34 ZONA NUCLEI STORICI (NS)	20
ART. 34BIS ZONA RESIDENZIALE SPECIALE (R2S).....	20
ART. 35 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)	21
ART. 36 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3).....	21
ART. 37 ZONA ARTIGIANALE-RESIDENZIALE (AR-R4).....	22
ART. 38 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (R4)	23
ART. 39 ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (AR-CO)	23
ART. 40 ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (AR-IN)	24
ART. 41 ZONA INDUSTRIALE (IN).....	25
ART. 43 ZONA GROTTI (ZG)	26

C. PIANO DEL TRAFFICO	27
ART. 46 STRADE	27
ART. 47 PERCORSI PEDONALI	28
ART. 48 POSTEGGI PUBBLICI	28
ART. 49 ACCESSI.....	29
ART. 50 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	29
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO	31
ART. 51 DEFINIZIONE.....	31
ART. 52 LE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE).....	31
ART. 53 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)	32
ART. 54 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)	33
E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI	34
ART.55 DEFINIZIONE.....	34
IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	35
ART. 56 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	35
ART. 57 SPESE.....	35
ART. 58 DEROGHE	35

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 LALPT, il RLALPT, 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:

- | | | | |
|-----------|--|---------|-------------------------|
| a) | il piano del paesaggio-ambiente, comprendente il piano dei gradi di sensibilità al rumore in scala ridotta | 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) | il piano indicativo dei servizi pubblici: acquedotto | 1:2'000 | N. 5 |
| f) | il piano indicativo dei servizi pubblici: canalizzazioni | 1:2'000 | N. 6 |
| g) | le norme di attuazione | | |
| h) | il rapporto di pianificazione | | di carattere indicativo |
| i) | il programma di realizzazione | | di carattere indicativo |
| l) | il piano particolareggiato del nucleo | | |

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

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

- a)** l'area forestale
- b)** la zona agricola
- c)** la zona vivai
- d)** il territorio senza destinazione specifica
- e)** le zone di pericolo
- f)** le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
- g)** le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i beni culturali
- h)** le zone con le componenti naturalistiche e gli elementi naturali
- i)** la zona di interesse archeologico
- l)** le zone insediative suddivise a seconda della destinazione
- m)** 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
- n)** le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- o)** 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 ed 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.
E' 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 LALPT**

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

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 nella zona AR-IN
- c)** 5 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, AR-R3, IN e ZPG
- 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-R3

Per gli edifici ubicati nelle zone AR-CO, AR-IN e IN 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
- c) 10 m per gli edifici ubicati nella zona R3, AR-R3, IN e ZPG
- 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 in edificabile 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, corsi d'acqua è la seguente:
 - a) 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
 - b) 3 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali
 - c) 3 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili
 - d) ~~6 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua¹~~

Restano riservate le distanze stabilite da linee di arretramento o allineamento.

¹ Non approvato dal Consiglio di Stato. Il cpv. 7 dovrà essere riformulato nell'ambito dell'elaborazione delle varianti di PR dove saranno definite le linee d'arretramento dai corsi d'acqua.

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, torrini 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 aperture

La 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. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
- 4. Deroghe 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 FACOLTATIVI

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nella zona R3, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali:
 - a) deroghe alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto della domanda di costruzione
 - b) deroghe alle altezze degli edifici
2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 5'000 m²
 - b) l'edificazione è da progettare e realizzare in modo unitario.
Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio.

Dovranno, di regola, essere osservati i seguenti indirizzi di progetto:

- c) l'edificazione deve costituire un assieme armonico, adeguatamente inserito nel paesaggio
- d) planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato
- e) organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori e sotterranei per i residenti
- f) separazione del traffico pedonale da quello veicolare
- g) superficie di verde pari al 40% della superficie edificabile.
In questa superficie occorre attrezzare, in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area per il gioco dei bambini pari al 25% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione
- h) per casi specifici è data facoltà al Municipio d'imporre l'allacciamento con i trasporti pubblici. L'eventualità di un esame d'impatto ambientale secondo le disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente è delegata per decisione alla competente Autorità cantonale.

3. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da un'ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.

Più precisamente si terrà conto:

- a) dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia del terreno e della durata di insolazione
- b) della concezione tecnica che dovrà permettere di ridurre al minimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo
- c) delle necessità di isolamento termico e dell'energia termica delle costruzioni
- d) dell'altezza massima dei locali
- e) dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.

4. Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano volontariamente impegnati per un'edificazione in comune.

Il calcolo dell'indice di sfruttamento è eseguito sul complesso dei sedimi.

5. Il Piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione e più precisamente come prescritto dall'art. 21 RLALPT.

Le componenti del Piano di quartiere sono quelle fissate nell'art. 20 RLALPT.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE

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

ART. 20 AREA FORESTALE

1. L'area forestale è inserita nel piano a titolo indicativo ed è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area indicata nel PR, la stessa, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
2. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece 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 Origgio) 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. Tutte le costruzioni e gli impianti, compatibilmente con la destinazione di zona, dovranno distare almeno 6 m dal ciglio esterno degli argini. Eventuali distanze maggiori o minori possono essere fissate dal Municipio in collaborazione con le Autorità cantonali competenti a dipendenza delle esigenze di sicurezza o di protezione della natura e del paesaggio. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.²~~
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. Nel piano sono indicate le zone esposte a pericolo, classificate in quattro categorie: pericolo alto, medio, basso e residuo.
2. L'edificabilità nella zona a rischio alto è esclusa.
3. All'interno delle zone esposte a medio pericolo qualsiasi intervento edilizio, al di là degli ordinari lavori di manutenzione, è subordinato all'esecuzione di opere di premunizione.
4. L'edificabilità all'interno delle zone esposte a pericolo basso e residuo è subordinata all'adozione di accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità, stabiliti dal Municipio in sede di rilascio della licenza edilizia (quali il posizionamento dell'edificio, la limitazione delle aperture, il rinforzo delle facciate, la rinuncia a locali con elevata presenza di persone in corrispondenza dei lati esposti al pericolo).
5. Interventi edilizi sui fondi attualmente esposti alle piene del fiume Vedeggio (mapp. da 392 a 398 compresi, da 408 a 413 compresi e da 416 a 428 compresi), saranno subordinati e coordinati con l'esecuzione delle opere di premunizione nell'ambito del progetto di sistemazione del fiume Vedeggio.

² Non approvato dal Consiglio di Stato. Il cpv. 2 dovrà essere riformulato nell'ambito dell'elaborazione delle varianti di PR dove saranno definite le linee d'arretramento dai corsi d'acqua.

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 speci 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 sul piano specifico inserito in scala ridotta nel piano del paesaggio/ambiente e 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.

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 zone 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 per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico | AP-CP |

**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 zona grotti
Indice di sfruttamento	Valgono le disposizioni del Piano regolatore particolareggiato di Lamone ed Ostiaietta	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	-	-	Valgono le disposizioni dell'art. 43 NAPR.
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	
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	
Distanza da confine			3 m	5 m	5 m	6 m	6 m	4 m	5 m	
Distanza tra fabbricati			6 m	10 m	10 m	12 m	12 m	8 m	10 m	
Piano di quartiere facoltativo (art.19 NAPR)			no	sì	no	no	no	no	no	
Area verde minima			40%	40%	40%	40%	30%	30%	30%	
Contiguità			ammessa	ammessa	ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	non ammessa	
Destinazione d'uso			residenziale	residenziale	residenziale - artigianale	residenziale	artigianale - commerciale	artigianale - industriale	industriale	

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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
7. Alla zona 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. L'arredo delle aree pubbliche e private è analogo a quello previsto per la zona particolare Via Girella.

6. Sono applicabili le disposizioni le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
7. 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.
8. L'edificabilità delle superfici comprese nel comparto Landetto, raffigurato con un raster quadrettato nel Piano delle zone, è subordinata ad un riordino fondiario. Detto riordino può avvenire su base volontaria o secondo la procedura prevista dalla Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
7. 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.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
9. 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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
7. 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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
7. 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 ³ /m ²
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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
6. 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.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
8. 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 ³ /m ²
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. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 19 Piano di quartiere facoltativo.
6. 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.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
8. 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 ³	IN-M	IN-C
a) indice di edificabilità (m ³ /m ²)	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.

³ Parametri di PR in vigore. E' attualmente in corso la revisione di PR (in fase d'esame preliminare)

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

C. PIANO DEL TRAFFICO

(Vedi piano 1:2000 / N.3)

ART. 46 STRADE

1. ~~Le strade pubbliche previste dal PR si suddividono, secondo la loro funzione, in:~~

~~— strade di collegamento principali (cantonale)~~

~~— strade di raccolta (comunale)~~

~~— strade di servizio (principali e secondarie) (comunale)~~

~~— strade di servizio a fruizione pedonale privilegiata (comunale)~~

~~— le strade agricole forestali (comunale)~~

~~— le tratte stradali in cui è prevista la moderazione del traffico~~

2. ~~Il tracciato (planimetria) delle nuove strade ha carattere indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.~~

~~Il tracciato (planimetria e direzioni di allargamento) delle strade esistenti è vincolante sia per l'ente realizzatore delle opere sia per i terzi (confinanti).~~

~~Deroghe alle direzioni di allargamento (con modifica degli effetti del vincolo verso i terzi) potranno essere concesse solo in base ad un progetto esecutivo (allestito dal Municipio o da terzi) che permetta una diversa soluzione di quella prospettata dal PR. La larghezza minima del campo stradale prevista dalle sezioni tipo è in ogni caso vincolante sino a quando un progetto esecutivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR.⁴~~

3. Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni dell'art. 10 cpv.7.

Deroghe possono essere concesse solo in casi eccezionali giustificati da particolarità tecniche o costruttive.

Per le strade cantonali sono riservati i disposti della legislazione in materia.

Il finanziamento delle opere comunali è definito secondo le disposizioni dalla legislazione sui contributi di migliona.

⁴ Il Comune dovrà elaborare una variante di PR prevedendo una diversa formulazione dei cpv. 1 e 2, che dovrà tenere conto delle indicazioni del “Manuale per l’elaborazione del Piano del traffico” redatto dal DT nel dicembre 2002.

ART. 47 PERCORSI PEDONALI

1. I percorsi pedonali pubblici previsti dal piano regolatore sono di quattro tipi:
 - a) i marciapiedi accostati alle strade (viola)
 - b) i percorsi pedonali indipendenti (verde)
 - c) i diritti di passo pedonale pubblico (tratteggio verde)
 - d) i sentieri (tratteggio nero)

2. Le costruzioni devono essere arretrate di almeno 3 m dal limite esterno del campo del percorso pedonale interno alle zone o dei sentieri.
 Per ciò che concerne le eventuali deroghe vale quanto esposto all'art. 58.
 Sono riservate le disposizioni relative alle linee di arretramento o di allineamento.

ART. 48 POSTEGGI PUBBLICI⁵

Le aree riservate per posteggi pubblici (comunali) sono quelle indicate sul piano con colore giallo e la lettera P e segnatamente:

P1	di servizio della scuola elementare	esistente	47 posti-auto
P2	di servizio del quartiere Sirana	esistente	25 posti-auto
P6	di servizio della nuova sede scuola dell'infanzia	esistente	15 posti-auto
P7	di servizio del Cimitero e del parco-giochi adiacente	esistente	14 posti-auto
P9	di servizio della stazione FFS	esistente	posti-auto da definire con il progetto di sistemazione della stazione e relativo P&R
P10	di servizio dell'ufficio postale	esistente	posti-auto da definire con il progetto di sistemazione della stazione e relativo P&R
P11	di servizio della zona industriale in località Prati di Là	esistente	9 posti-auto

⁵ Il Consiglio di Stato non ha approvato la delimitazione e l'ampliamento dei nuovi posteggi. Il Comune, nell'ambito dell'elaborazione di una variante di PR, dovrà provvedere a giustificare e verificare che la realizzazione di nuovi posteggi rispecchi il fabbisogno reale di posteggi pubblici al servizio delle diverse attività o comparti.

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 PRIVATI⁶

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 m²: 1 P ogni 100 m² SUL o frazione superiore
2. Per tutte le altre destinazioni fa stato il fabbisogno calcolato secondo il regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp).

⁶ L'art. 50 NAPR è stato riformulato tenendo conto del Regolamento cantonale dei posteggi pubblici (Rcpp) che abrogherà di fatto le disposizioni del PR in vigore, ad eccezione degli insediamenti di carattere residenziale, il cui fabbisogno è stato mantenuto come da precedente PR in vigore, ma modificando il numero minimo in numero massimo di posti-auto. Siccome il Regolamento cantonale entrerà in vigore il 1° gennaio 2006 il testo dell'articolo può essere mantenuto, anche se la sua adozione formale necessita di una variante di PR.

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)

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

AP1	Parco-giochi per bambini	esistente	mapp. 119-120-123p
AP2	Cimitero	esistente	mapp. 124
AP3	Campi sportivi e attrezzature per lo svago	nuovo	mapp. 801
AP4	Centro di compostaggio	esistente	mapp. 431p
AP5	Giardino pubblico	esistente	mapp. 126p-180
AP6	Zona d'interesse pubblico - Area complementare ad AP5 e [^] P5	nuovo	mapp. 181
AP7	Serbatoio acqua potabile	esistente	mapp. 619p.

ART. 53 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)

Le costruzioni d'interesse pubblico (CP-Comune) sono:

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

Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP1	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
CP2	Nuova sede della scuola dell'infanzia		
-	altezza massima		11.5 m
-	distanza da confine		5.0 m
CP3	Centro di Protezione civile		
-	superficie edificata sotterranea	da integrare con posteggio pubblico sotterraneo P5	

ART. 54 LE COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI)

Le attrezzature d'interesse pubblico (CP - altri Enti o privati) sono:

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

Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP10 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

CP11 Ufficio postale

- è ammesso l'ampliamento in verticale di un solo piano

CP12 Impianto raccolta carcasse animali

- altezza massima 4.0 m
- distanza da confine 5.0 m

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.