

Comune
di
BISSONE

Luglio 2009

AGGIORNATO CON MODIFICHE D'UFFICIO

Secondo ris. C.d.S. N. 5383 del 21 ottobre 2008

Norme di attuazione
(art. 29 LALPT)

PLANIDEA S.A. - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E STUDI AMBIENTALI

Pierino Borella e Sergio Rovelli urbanisti, ingg. dipl. ETH
Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO, Tel. ++41 (0)91 941.92.25, fax 941.71.44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch, studio associato: ing. B. Lepori

PLAN
■
IDEA

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.....	6
ART. 11	CONTIGUITÀ ED EDIFICAZIONE A CONFINE.....	7
ART. 12	DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO	7
ART. 13	MODO DI MISURARE L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI	7
ART. 14	ALTEZZA DEI CORPI TECNICI	8
ART. 15	COSTRUZIONI ACCESSORIE	8
ART. 16	AREA DI SVAGO	8
ART. 17	AREE VERDI.....	9
ART. 18	CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI	9
ART. 19	PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI.....	9

III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	11
A.	PIANO DEL PAESAGGIO	11
ART. 20	AREA FORESTALE	11
ART. 21	TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....	11
ART. 22	ZONE DI PERICOLO.....	11
ART. 23	ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO.....	12
ART. 24	RIVE DEL LAGO E NUOVI ARENILI	13
ART. 25	COMPONENTI NATURALISTICHE.....	13
ART. 26	COMPONENTI PAESAGGISTICHE	14
ART. 27	PARCHI PRIVATI	14
ART. 28	BENI CULTURALI D'INTERESSE LOCALE	14
ART. 28BIS	BENI ARCHEOLOGICI	15
ART. 29	PUNTI DI VISTA	15
ART. 30	RIPARI FONICI.....	15
ART. 31	SENTIERI.....	15
B.	PIANO DELLE ZONE	16
ART. 32	ZONE EDIFICABILI.....	16
ART. 33	TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE	17
ART. 34	COMPENSORIO DI PRP RELATIVO AL NUCLEO ED ALLE SUE ADIACENZE	18
ART. 35	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA COLLINARE (R3)	21
ART. 36	ZONA RESIDENZIALE-COMMERCIALE (R-CO).....	21
ART. 37	ZONA RESIDENZIALE TURISTICA (R-TU).....	22
ART. 38	ZONA ALBERGHIERA (AL).....	23
ART. 39	ZONA PARCO (PC)	24
ART. 40	ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE	24
ART. 41	GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	25

C.	PIANO DEL TRAFFICO	26
ART. 42	ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO.....	26
ART. 43	STRADE	26
ART. 44	LINEE DI ARRETRAMENTO	26
ART. 45	PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE.....	27
ART. 46	POSTEGGI PUBBLICI	27
ART. 47	TRASPORTI PUBBLICI.....	28
ART. 48	ACCESSI PRIVATI	28
ART. 49	AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI	29
D	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO	31
ART. 50	DEFINIZIONE.....	31
ART. 51	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE).....	31
ART. 52	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE).....	32
ART. 53	ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI / PRIVATI).....	32
ART. 54	COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI / PRIVATI).....	32
E.	PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....	33
ART. 55	DEFINIZIONE.....	33
IV.	DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	33
ART. 56	DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI	33
ART. 57	DEROGHE.....	33
ART. 58	ENTRATA IN VIGORE.....	33

INDICE DELLE ABBREVAZIONI

LALPT	Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio
RLALPT	Regolamento della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio
LE	Legge edilizia cantonale
RLE	Regolamento d'applicazione della legge edilizia cantonale
LAC	Legge d'applicazione e complemento del Codice civile svizzero
SEF	Superficie edificabile del fondo
SE	Superficie edificata
SUL	Superficie utile lorda

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, nonché le legislazioni federali ed in particolare quelle sulla protezione della natura e del paesaggio, dei valori storici ed artistici, delle foreste e delle acque.
3. Il campo d'applicazione delle presenti normative è tutto il comprensorio del territorio giurisdizionale del Comune.

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 d'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, commerciali ed turistici.
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:

1. i piani 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 e delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico 1:2'000 N. 3/4
2. i piani di carattere indicativo
 - a) il piano dei servizi pubblici: acquedotto 1:2'000 N. 5
 - b) il piano dei servizi pubblici: canalizzazioni 1:2'000 N. 6
 - c) il piano del compendio dello stato d'urbanizzazione 1:2'000 N. 7
 - d) la tavola complementare al piano del traffico vincolante 1:2'000 N. 3A
3. le norme d'attuazione di carattere vincolante
4. il rapporto di pianificazione di carattere indicativo
5. il programma di realizzazione di carattere indicativo.

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

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

- a) l'area forestale
- b) il territorio senza destinazione specifica
- c) le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
- d) le zone con le componenti di protezione del paesaggio
- e) le zone con le componenti di protezione della natura e gli elementi naturali protetti
- f) le zone di pericolo
- g) le zone insediative suddivise a seconda della destinazione con l'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore
- h) il comparto del nucleo in cui è stabilita una normativa transitoria in attesa dell'elaborazione e dell'adozione del piano regolatore particolareggiato
- i) le zone per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP)
- j) 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 dichiarata edificabile secondo il 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 sia di una lettura morfologica del sito sia delle relazioni del progetto con gli spazi di contorno.
3. Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio.
4. I siti ed i paesaggi pittoreschi, nonché i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e 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 terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m dal terreno naturale. Verso gli edifici, la lunghezza del terrapieno, misurata dal ciglio dello stesso, dovrà essere di almeno 3.00 m.
In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive e segnatamente per terreni con pendenza superiore al 30%, 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.
2. Le opere di sostegno possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.00 m d'altezza.

3. Il terreno non occupato dalle costruzioni, principali ed accessorie, deve essere di regola sistemato a verde.
Le aree minime da destinare a verde sono stabilite nelle singole disposizioni di zona. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere degli arredi particolari degli spazi destinati agli accessi, posteggi in modo da favorire la percolazione dell'acqua piovana ed attenuare lo scorrimento in superficie.
4. Possono essere imposte le misure necessarie al fine di un corretto inserimento nel paesaggio, in particolare per ciò che concerne le modifiche del terreno naturale, il colmataggio d'avvallamenti, depressioni, piantagioni per mascheramento, ecc. E' riservato l'esame di competenza dell'Autorità cantonale.

ART. 8 OPERE DI CINTA

1. Sia verso la proprietà pubblica che la proprietà privata le opere di cinta formate da elementi pieni non devono superare l'altezza massima di 1.50 m e possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti o siepi di altezza massima di 1.00 m fino ad un'altezza massima complessiva di 2.50 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.
Per le siepi vive verso fondi privati valgono gli articoli della LAC sia per quanto concerne le distanze che l'altezza.
E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi secondo le disposizioni del Regolamento comunale di Bissone.
2. Lungo la strada cantonale per Campione e per Maroggia le opere di cinta possono raggiungere l'altezza massima di 1.20 m per salvaguardare la vista sul lago.
3. 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.
4. Per ciò che concerne le misure di salvaguardia della visuale si rimanda all'art. 49 delle presenti norme.

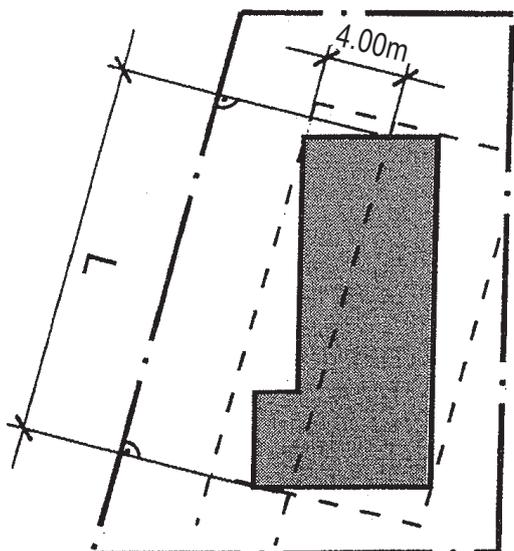
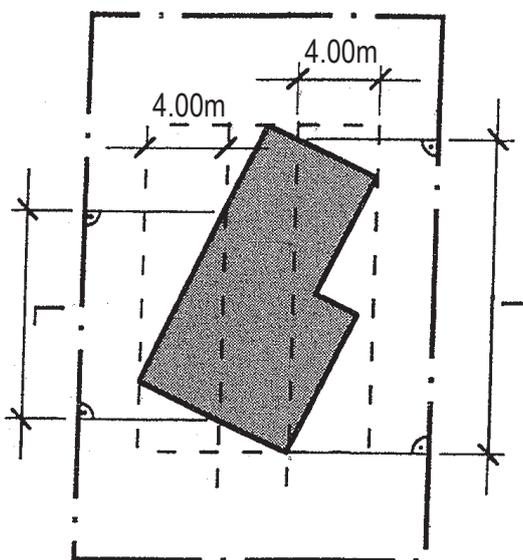
ART. 9 DEFINIZIONI

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (LE), nel suo regolamento d'applicazione (RLE) nella Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT)

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

2. Lunghezza della facciata

La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella lunghezza della facciata le parti rientranti per almeno 4.00 m rispetto al lato del rettangolo che la circonda.



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) 3.0 m per gli edifici ubicati nella zona R3
 - b) 4.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R-CO, R-TU a monte della cantonale
 - c) 5.0 m per gli edifici ubicati nelle zone PC, R-TU a valle della cantonale
 - d) 6.0 m per gli edifici ubicati nella zona AL
 - e) per le distanze dal confine e tra edifici ubicati nel nucleo storico si richiamano le prescrizioni specifiche previste all'art. 34.

Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.

2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore ai valori sotto elencati, 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 $\frac{2}{3}$ 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 20 m per gli edifici ubicati nelle zone R3, R-CO, PC e R-TU
 - b) lunghezza oltre i 24 m per gli edifici ubicati nella zona AL

3. Le distanze fra edifici su fondi contigui sono le seguenti:

- a) 6 m per gli edifici ubicati nella zona R3
- b) 8.0 m per gli edifici ubicati nella zona R-CO, R-TU a monte della cantonale
- c) 10 m per gli edifici ubicati nella zona PC, R-TU a valle della cantonale
- d) 12 m per gli edifici ubicati nella zona AL

e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nei cpv. 2 a)-b). Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita al cpv. 2.

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.

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. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un piano di edifici esistenti sorti prima dell'entrata in vigore del PR, possono essere mantenute le distanze da confine e tra edifici esistenti alla condizione che siano rispettate le altre disposizioni che riguardano l'indice di sfruttamento, la superficie minima a verde e l'altezza prevista per le singole zone.
5. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
6. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile. Derghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente ineducabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.

In caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti posti a distanze inferiori tali distanze possono essere mantenute.

7. Le distanze delle costruzioni verso l'area pubblica (piazze, strade, percorsi pedonali, autostrada, ferrovia) sono stabilite dalle linee di arretramento e di costruzione segnalate nel piano del traffico. Per il nucleo valgono le indicazioni dell'art. 34.

ART. 11 CONTIGUITÀ 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 in tutte le zone insediative salvo la zona R-TU a valle della strada cantonale, la zona parco PC e la zona AL.
Per casi particolari, dettati da esigenze di carattere urbanistico ed architettonico, il Municipio può imporre l'obbligo della contiguità.

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 di spessore delle opere murarie.
2. Per edifici esistenti non sono parimenti conteggiate nella superficie utile lorda né nella superficie edificata le sezioni dei muri corrispondenti allo spessore delle opere di isolamento termico.
3. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 13 MODO DI MISURARE L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato in base al progetto di domanda di costruzione al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Per la definizione di terreno sistemato vedere art. 7.
2. 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.
3. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza dell'edificio deve essere misurata dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico.
4. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse od a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

ART. 14 ALTEZZA DEI CORPI TECNICI

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici. Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, 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 tali corpi è stabilita un'altezza massima di 2.70 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 l'altezza dei corpi tecnici 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 3m 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 18m 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 linee di arretramento verso l'area pubblica segnalate sul piano del traffico. Dereghe alle linee di arretramento sono concesse per costruzioni accessorie con lunghezza di facciata verso la strada non superiore al 20% del lato del fondo a contatto con la pubblica via. Dereghe alle linee di arretramento sulle strade cantonali sono di competenza dell'Autorità cantonale.
4. Per le piscine (coperte e non) valgono le medesime normative che per gli accessori.
5. Per le autorimesse e le tettoie di riparo delle auto si rimanda all'art. 48.

ART. 16 AREA DI SVAGO

1. Per le abitazioni con più di quattro appartamenti destinati alla residenza primaria 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. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

ART. 17 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate agli insediamenti è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio, o depositi e di regola alberate.
2. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
3. Le piscine aperte possono essere conteggiate nella superficie a verde.

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.

In caso di frazionamento dei fondi nelle zone edificabili è data facoltà al Municipio di richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire. Questo schema planimetrico dovrà contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni nonché gli accessi ai singoli lotti.

La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima dell'esecuzione del frazionamento da parte del geometra.

ART. 19 PIANI DI QUARTIERE FACOLTATIVI

1. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone R3 e R-TU, 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
 - c) abbuono di 0.1 all'indice di sfruttamento

2. Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 3'000 m²
 - b) l'edificazione è da progettare in modo unitario e può essere realizzata a tappe
 - c) essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme, quanto nel dettaglio.
3. Dovranno, di regola, essere osservati i seguenti indirizzi di progetto:
 - a) l'edificazione deve costituire un assieme armonico, adeguatamente inserito nel paesaggio
 - b) planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato
 - c) organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori e sotterranei per i residenti
 - d) separazione del traffico pedonale da quello veicolare
 - e) 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
 - f) 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.
4. 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.
5. 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.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

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

ART. 20 AREA FORESTALE

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
2. Essa è inserita nel piano regolatore a titolo indicativo ad eccezione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile che è fissato nel piano delle zone.
In caso di dissodamento o nel caso in cui non sia più riconosciuto il carattere forestale di un'area all'interno del comprensorio edificabile, la stessa, di regola, è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.
3. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree forestali esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è per contro soggetta a variante di piano regolatore.
4. L'area forestale inclusa nella zona AP2 è considerata a tutti gli effetti soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

ART. 21 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 sedimenti che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, ma che non sono attribuiti ad un'area forestale oppure sedimenti rocciosi o semplici spazi di risulta.
2. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio fuori zona edificabile.

ART. 22 ZONE DI PERICOLO

1. Le zone di pericolo riportate nel piano del paesaggio sono suddivise nelle seguenti categorie:
 - flusso detriti (FD)
 - caduta sassi (CS)
 - alluvionamento (AL)
2. Le categorie sono a loro volta catalogate in base al grado di pericolo:
 - alto (tratteggio rosso)
 - medio (tratteggio blu)
 - basso (tratteggio giallo)
 - residuo (tratteggio distanziato giallo)

3. Nella zona con grado di pericolo alto è vietato il parcheggio e la sosta prolungata di persone. Modifiche ed ampliamenti di edifici esistenti sono autorizzati a condizione di realizzare misure costruttive di protezione diretta atti a minimizzare i rischi.
4. Nelle zone edificabili esposte ad un pericolo medio nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni sono autorizzati a condizione di realizzare misure costruttive di protezione diretta atti a minimizzare i rischi.
Detti interventi vanno svolti unitamente all'edificazione e sono a carico dell'istante.
5. Nelle zone edificabili esposte ad un pericolo basso e residuo ogni richiesta edilizia è autorizzata a condizione che vengano adottate misure tecnico-costruttive atte a ridurre sensibilmente la vulnerabilità dell'edificio (ad esempio: rinforzo muri, rinuncia ad aperture, sopraelevazione del terreno, ecc.), in funzione della tipologia del potenziale dissesto.
La domanda di costruzione deve essere accompagnata da una perizia tecnica che espliciti tutti i provvedimenti che si intendono attuare.
6. Per interventi nel territorio fuori dalle zone edificabili è obbligatorio il preavviso dell'Autorità cantonale competente, indipendentemente dal grado di pericolo, che può, se del caso, richiedere una perizia all'istante.

ART. 23 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati oltre al lago Ceresio i principali corsi d'acqua inclusi quelli temporanei (ove).
I corsi d'acqua allo stato naturale sono, insieme alle loro rive, 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, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e di sostegno, dovranno rispettare le linee di arretramento stabilite nel piano delle zone e del paesaggio.
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.
3. Sul piano è pure segnalato il pozzo di captazione con le rispettive zone di protezione S1, S2, S3.
In queste zone valgono le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), nonché delle direttive dell'UFPA.
Per le zone edificabili comprese all'interno delle zone S2 ed S3 devono inoltre essere rispettate le prescrizioni del Regolamento comunale per le zone di protezione del pozzo di captazione.

ART. 24 RIVE DEL LAGO E NUOVI ARENILI

1. Le rive del lago allo stato naturale non possono essere modificate o alterate.
2. E' ammessa la formazione di arenili in corrispondenza dei punti indicati nel piano.
3. Il Municipio ha la facoltà, nel caso d'interventi che interessano le rive del lago, di prescrivere, in accordo con le Autorità competenti, tutte le misure opportune per un ripristino dello stato naturale della riva.
4. Restano riservate le disposizioni applicabili delle legislazioni specifiche cantonali e federali.

ART. 25 COMPONENTI NATURALISTICHE

1. Nel piano sono indicate le componenti d'interesse naturalistico e segnatamente:
 - la Zona naturale protetta del Monte Generoso
 - siepi e boschetti
 - muri a secco
 - alberature di pregio
2. Per ciò che riguarda la zona naturale protetta del Monte Generoso si richiamano le disposizioni delle legislazioni federali e cantonali concernenti la protezione della flora e della fauna nonché le disposizioni del piano settoriale specifico.
3. Gli elementi naturali protetti (siepi, boschetti, alberi isolati o a gruppi e muri a secco) sono tutelati ed in generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico.

Nel caso di modificazione dello stato fisico dei fondi, ed in particolare in caso di edificazione, il Municipio, d'accordo con l'Ufficio cantonale di protezione della natura, definisce le misure e le strategie adeguate a tutela degli elementi naturali protetti.

Le condizioni specifiche saranno introdotte nella licenza edilizia.
4. Sono in particolare stabilite le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di pulizia dei corsi d'acqua (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo criteri ecologici
 - b) la manutenzione delle siepi e dei boschetti deve limitarsi ad un decespugliamento periodico (5-10 anni)
 - c) le alberature di pregio non possono essere soppresse.

Nel caso in cui impediscano un razionale sfruttamento del fondo, in primo luogo deve essere presa in considerazione la possibilità di spostarle (in base alle indicazioni di personale specializzato). Solo se ciò non è possibile possono essere abbattute, a condizione della loro sostituzione con esemplari della stessa specie (o se non è possibile con esemplari di specie indigene), che col tempo possano raggiungere dimensioni simili agli originali.
 - d) di principio è vietato l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura deve essere affidato a personale specializzato.

ART. 26 COMPONENTI PAESAGGISTICHE

1. Tutto il comprensorio fra la cantonale per Campione e per Maroggia ed il lago, l'area del ponte-diga nonché il nucleo storico è considerato paesaggio lacuale protetto. In questa zona sono proibiti interventi che potrebbero compromettere l'immagine del paesaggio.
2. Sul piano sono indicati gli spazi liberi importanti come elementi di composizione paesaggistica del territorio a grande scala.
3. Queste aree devono, di regola, essere mantenute allo stato naturale.
4. Al loro interno non è ammessa né la costruzione di edifici principali, né quella di edifici secondari.
5. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari ed alla condizione che la finalità della tutela sia garantita.
6. Gli spazi liberi in corrispondenza della Zona AL possono essere in parte utilizzati per la formazione di darsene (sostituzione e spostamento dell'esistente) e di un piccolo pontile.

ART. 27 PARCHI PRIVATI

1. I parchi privati indicati sul piano sono tutelati integralmente nella loro estensione e composizione per i loro valori paesaggistici e naturalistici.
2. Nel caso di edificazione in settori appositamente designati all'interno dell'area a parco il Municipio, d'accordo con l'Ufficio cantonale di protezione della natura, stabilirà nella licenza edilizia le condizioni di tutela delle alberature di pregio. L'ubicazione della darsena e del pontile indicati nel piano del paesaggio ha carattere indicativo.

ART. 28 BENI CULTURALI D'INTERESSE LOCALE

1. Istituzione della protezione

Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Villa Alice e giardino, mapp. 17
- Villa Margherita e giardino, mapp. 55

2. Effetti della protezione

- a) Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
- b) Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

3. Contributo finanziario alla conservazione

- a) Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
- b) Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

ART. 28BIS 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 (artt. 1-3).

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

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 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, cap. 3).

ART. 29 PUNTI DI VISTA

1. Sul piano sono indicati i seguenti punti di vista:
 - sulla scalinata dell'Ova Drizza
 - sul sentiero forestale Bissone-Campione in corrispondenza con il percorso pedonale che scende verso Via Campione
 - alla fine del percorso forestale Bissone – Campione in prossimità del confine di Stato
2. Sono proibiti tutti gli interventi nelle vicinanze che potrebbero ostacolare la vista panoramica.

ART. 30 RIPARI FONICI

1. Sul piano sono indicati i ripari fonici dell'autostrada e della linea FFS secondo il progetto adottato dalle competenti autorità cantonali e federali.
2. Lungo la strada cantonale Bissone-Maroggia è ammessa a titolo precario la posa di pannelli fonoassorbenti, trasparenti, di disegno semplice e struttura metallica lineare leggera sulle proprietà private a protezione del rumore.

ART. 31 SENTIERI

1. Sul piano sono indicati i principali percorsi pedonali all'interno ed all'esterno delle zone edificabili.
2. I due percorsi storici inclusi nell'Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera sono protetti in base alla LPN.

B. PIANO DELLE ZONE

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

ART. 32 ZONE EDIFICABILI

1. Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- | | |
|--|-------|
| a) il comprensorio oggetto di piano regolatore particolareggiato relativo
al nucleo ed alle sue adiacenze | PRP |
| b) la zona residenziale semi-intensiva collinare | R3 |
| c) la zona residenziale-commerciale | R-CO |
| d) la zona residenziale turistica | R-TU |
| e) la zona alberghiera | AL |
| f) la zona parco | PC |
| g) la zona per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico | AP-CP |

2. Zone non attribuite ad una zona edificabile sono comprese nel territorio fuori dalle zone edificabili e valgono le disposizioni specifiche della legislazione federale sulla pianificazione del territorio.

Si richiamano in particolare le disposizioni inerenti le zone di pericolo.

ART. 33 TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

	PRP	Residenziale semi- intensiva R3	Residenziale- commerciale R-CO	Residenziale- turistica R-TU	Alberghiera AL	Parco PC
Indice di sfruttamento	Vedere disposizioni art. 34	0.5	0.65	0.65	0.8	0.4
Supplemento / abbuono IS					0.1 per edifici esistenti	
Area verde minima		40%	40%	- a monte della cantonale 30% - a valle della cantonale secondo disegno degli spazi liberi	40%	Secondo disegno spazi liberi
Altezza del fabbricato		10.5 m	13.5 m	- a monte della cantonale 10.50 m - a valle della cantonale altezza massima del colmo pari alla quota della cantonale in corrispondenza dell'edificazione, 3.00 m per autorimesse (con lunghezza inferiore a 1/5 del lato del mappale su strada) - per i mapp. 11 e 12 3.00 m dalla cantonale	- Albergo Lago Lugano: come edifici esistenti - Albergo Campione: 1 piano in più rispetto edifici esistenti	Altezza massima del colmo pari alla quota della cantonale in prossimità dell'edificazione
Abbuono all'altezza per terreni con pendenza ≥ 30%		1.5 m		1.5 m a monte della cantonale		
Distanza da confine		3.0 m	4.0 m	4.0 m a monte della cantonale e 5.0 m a valle	6.0 m	5.00
Arretramenti		Secondo piano del traffico	Secondo piano del traffico	Secondo piano del traffico	Secondo piano del traffico	Secondo piano del traffico
Contiguità		Ammissa	Ammissa	Ammissa solo a monte della cantonale	Non ammissa	Non ammissa
Piani di quartiere facoltativi		Ammessi	Non ammessi	Ammessi	Non ammessi	Non ammessi

7. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
- a) come materiale di copertura sono ammessi solo i coppi tradizionali di materiale argilloso
 - b) la forma e la struttura dei tetti devono essere salvaguardate; in particolare non è ammessa la formazione né di squarci né di abbaini o simili ma soltanto quella di lucernari di dimensioni massime circa 0.45 m², purché in numero limitato.
Di regola la formazione di lucernari è esclusa se i vani del sottotetto possono ricevere la luce dalle aperture (esistenti o realizzabili) sulla facciata.
Nel caso di provata necessità e di progetti di particolare pregio architettonico, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può concedere la formazione di parti vetrate in falda (dimensioni massime circa 2.30 m²).
E' vietata la posa di pannelli solari.
 - c) le aperture devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona (modulo verticale predominante) con ferratine, gelosie e porte in legno; non sono ammesse lamelle, avvolgibili e simili
 - d) gli intonaci ed i tinteggi devono essere eseguiti al minerale; prima dell'esecuzione devono essere presentate delle prove-campione al Municipio per approvazione
 - e) le decorazioni antiche (a graffiti, a stucco, a colore, a rilievo) devono essere conservate anche se si tratta solo di frammenti o tracce
 - f) gli androni, i passaggi coperti ed i portici sono protetti in quanto componenti tipologiche tradizionali
 - g) gli accessi alle corti ed ai giardini privati a contatto con le strade ed i vicoli non devono essere chiusi con portoni ma con cancelli trasparenti per garantire la loro visibilità dai luoghi pubblici
 - h) la pavimentazione in ciottoli dell'area pubblica (contrade) è protetta ed in caso di manomissione deve essere ripristinata.
8. I seguenti edifici sono considerati beni culturali di importanza cantonale e soggiacciono alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali:
- l'Oratorio di S. Rocco
 - soffitto a cassettoni e museo privato di Casa Tencalla
 - le facciate ed il portico di Casa Verda
 - lo stemma dipinto su Casa Verda
 - la Casa detta dei Borromini
 - l'affresco dell'edificio al mappale 257
 - lo stemma affrescato su Casa Bollina
 - il cippo con iscrizione in Piazza Borromini
 - l'altana sull'angolo nord-ovest della Chiesa Parrocchiale
 - la Chiesa Parrocchiale di S. Carpofo
- Sono proibiti tutti quegli interventi che potrebbero modificare o compromettere il valore ed il significato (storico, artistico, architettonico o di testimonianza) dei beni culturali o ostacolarne la vista o essere deturpanti per l'ambiente circostante.

9. Valgono le seguenti disposizioni particolari.
- a) E' ammessa la posa di antenne paraboliche di materiale trasparente o che si mimetizza con la copertura del tetto, con diametro massimo di circa 0.90 m, al massimo una per fabbricato e previa autorizzazione da richiedere al Municipio (procedura della notifica).
Le antenne possono essere ubicate sulle falde dei tetti ad esclusione di quelle rivolte verso Piazza Borromini a condizione che non siano visibili da luoghi pubblici importanti (piazzole, corti, vicoli).
 - b) Cassette delle lettere, citofoni, campanelli, armadietti di comando ed altri elementi tecnici in facciata devono essere limitati al minimo indispensabile, non devono sporgere dalla facciata e devono integrarsi convenientemente per collocazione, materiali, dimensioni e colore con la composizione delle facciate.
 - c) La posa di condizionatori d'aria come impianti esterni (visibili dall'area pubblica o situati nei cortili privati) è soggetta alla domanda di costruzione con procedura ordinaria con obbligo d'incasso e mascheramento (griglia a filo facciata eseguita secondo disegno da approvare). E' da privilegiare la posa di aeratori che prevede griglie di dimensioni minime in facciata. La posa di impianti interni agli edifici o non visibili non è soggetta ad alcuna formalità.
 - d) Le insegne devono essere sottoposte all'approvazione del Municipio che statuirà in base al Regolamento specifico. E' proibito esporre insegne reclamistiche di prodotti di ogni genere.
 - e) E' ammessa la posa di tende alle finestre con colore intonato a quello delle facciate, in luce, con lamiera di protezione semplice e termolaccata, non apribili a sbalzo. Non è ammessa la posa di tende fra gli archi dei portici
 - f) E' ammessa la chiusura dei portici solo per la bella stagione con pannelli vetrati trasparenti, senza insegne reclamistiche, amovibili, con supporti strutturali metallici di semplice disegno ed il più fini possibili di altezza massima 1.50 m.
Per i ristoranti viene delimitata una zona di passaggio libero centrale della larghezza minima di 1.50 m.
 - g) I comignoli e le canne fumarie devono essere eseguiti o con forme e materiali tradizionali o con forme moderne in rame con copertura a "gallo", "cappuccio" o "boccia"
 - h) Le opere di lattoneria devono essere eseguite in rame.
10. Il Municipio può partecipare alle spese sostenute dai privati per la conservazione od i restauri delle facciate e degli stemmi sul fronte di Piazza Borromini e la sostituzione con coppi di coperture di tetti esistenti ricoperti con altri materiali (al momento del rifacimento del tetto) in base al Regolamento specifico.
11. Nel settore di complemento al nucleo storico non sono ammessi riattamenti che eccedono la manutenzione ordinaria, né trasformazioni, né nuove costruzioni.
12. Nel comparto di PRP è attribuito il grado II di sensibilità al rumore.
13. Questo articolo ha carattere transitorio fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato del PRP specifico.

ART. 35 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA COLLINARE (R3)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative se compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.5
 - b) altezza massima del fabbricato 10.5 m
con abbuono di 1.50 m per terreni con pendenza superiore al 30%
 - c) distanza minima da confine 3.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 6.0 m
 - e) area verde minima 40 %
4. E' ammessa la contiguità.
5. Sono ammessi piani di quartiere facoltativi.
6. Nelle zone indicate con tratteggio arancio è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Alla Zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
8. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Nella zona comprendente i mapp. 700 - 67 - 701 - 66 l'edificazione dovrà essere predisposta in modo tale da disegnare il comparto con una trama a verde che sale dal lago verso il versante boscato qualificante per l'immagine del paesaggio.

ART. 36 ZONA RESIDENZIALE-COMMERCIALE (R-CO)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore lilla.
2. Sono ammessi contenuti residenziali e commerciali. Questi ultimi devono di regola essere collocati al piano terreno degli stabili a contatto con Via Campione.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.65
 - b) altezza massima del fabbricato 13.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) area verde minima 40%

Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico.

4. E' ammessa la contiguità.
5. Nelle zone indicate con tratteggio lilla sono escluse le costruzioni principali e secondarie. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
6. Gli edifici situati direttamente a contatto con Via Campione devono presentare soluzioni architettoniche che permettono di mitigare le immissioni di rumore; il posizionamento dei locali di servizio dovrà essere previsto sul lato verso la strada ed i locali sensibili al rumore sul lato opposto.
La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.
E' richiamata la Direttiva cantonale del 06.10.1998 inerente l'applicazione degli art. 43 e 31 OIF riguardante le condizioni per il rilascio di autorizzazioni a costruire in zone soggette a rumori eccessivi.
7. Alla Zona R-CO è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 37 ZONA RESIDENZIALE TURISTICA (R-TU)

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

a) indice di sfruttamento	0.65
altezza massima del fabbricato a monte della cantonale; con abbuono di 1.50 m per terreni con pendenza superiore al 30%	10.50 m
b) altezza del colmo a valle dalla cantonale	Pari alla quota della cantonale in corrispondenza dell'edificazione. 3.00 m dalla strada provinciale per i mappali 11 e 12. 3.00 dalla cantonale per le autorimesse a condizione che non siano più lunghe di 1/5 del lato del mappale a contatto con la strada.
c) distanza minima da confine	4.0 m a monte della strada cantonale e 5.0 m a valle
d) distanza minima tra fabbricati	8.0 m / 10.0 m
e) area verde minima	30% Secondo il disegno degli spazi liberi
- a monte della cantonale	
- a valle della cantonale (verso lago)	

Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico.

4. E' ammessa la contiguità solo per la parte a monte della cantonale.
5. Sono ammessi piani di quartiere facoltativi.
6. Nelle zone indicate con tratteggio fucsia è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari. Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
7. Alla Zona R-TU è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 38 ZONA ALBERGHIERA (AL)

1. Comprende la zona indicata sul piano con colore azzurro.
2. La destinazione d'uso è di tipo alberghiero-turistico.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a) indice di sfruttamento	0.8
b) abbuono all'IS per alberghi esistenti	0.1
	concesso per casi di rigore in cui gli interventi di miglioria sono indispensabili
c) altezza massima dei fabbricati	
– Albergo Lago di Lugano	uguale a quella degli edifici esistenti
– Albergo Campione	un piano supplementare rispetto agli edifici esistenti
d) distanza minima da confine	6.0 m
e) distanza minima tra fabbricati	12.0 m
f) area verde minima	40%

Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee di arretramento indicate nel piano del traffico.

4. Nelle zone indicate con tratteggio azzurro è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari. Queste aree possono essere conteggiate come superficie edificabile del fondo.
5. Non è ammessa la contiguità.
6. Alla Zona AL è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 39 ZONA PARCO (PC) ¹

1. Comprende la zona indicata sul piano con il colore verde.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza.
Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza.
3. Gli edifici esistenti (ville ottocentesche) sono protetti come beni culturali di importanza locale.
4. Sono ammessi interventi di riattamento che non compromettono le caratteristiche storico-architettoniche delle ville.
5. I giardini di pertinenza degli edifici sono protetti.
6. L'edificazione è ammessa solo nelle aree segnalate sul piano con i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento 0.4
 - b) altezza massima dei fabbricati (colmo) Pari alla quota della cantonale in corrispondenza dell'edificazione
 - c) distanza minima da confine 5.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
 - e) area verde minima Secondo il disegno degli spazi liberi
7. Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.
8. Non è ammessa la contiguità.
9. Alla Zona PC è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
10. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 40 ZONE CON ESCLUSIONE DELL'EDIFICAZIONE

1. Sono segnalate sul piano con un tratteggio dello stesso colore della zona.
2. All'interno di queste zone è vietata la costruzione di edifici principali ed accessori.
3. E' ammessa la sistemazione del terreno secondo i disposti dell'art. 7, la formazione di posteggi con superfici arredate a verde e la costruzione di piscine esterne che non sporgono più di 30 cm dal terreno.
4. Le superfici all'interno delle zone con esclusione dell'edificazione sono computabili nel calcolo delle quantità edificatorie.
5. Gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di queste zone possono essere mantenuti. In caso di riattamento è escluso l'ampliamento della volumetria. In caso di demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione è vietata l'edificazione all'interno di tali zone.

¹ Il CdS non ha approvato la zona parco sul mapp. 17 e ha ritornato gli atti al Comune affinché, tramite una variante di PR, possa essere presentata una nuova proposta pianificatoria.

ART. 41 GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

1. I gradi di sensibilità al rumore attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona.
2. Valgono le disposizioni dell'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 stesse 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.

C. PIANO DEL TRAFFICO

(Vedere piano 1:2'000 / N. 3)

ART. 42 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO

1. 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
 - linee di arretramento ubicazione ed arretramento rilevabile graficamente
 - sentieri e passi pedonali segnalazione dei vincoli di diritto di passo pedonale pubblico
2. Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

ART. 43 STRADE

Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- autostrada (viola)
- strade principali (rosso scuro)
- strade di raccolta (arancione)
- strade di servizio (giallo)

ART. 44 LINEE DI ARRETRAMENTO

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Il rispetto delle linee di arretramento è obbligatorio per tutte le costruzioni, principali secondarie ed interrate (riservati i casi previsti dall'art. 15). Esse non si applicano agli edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento quando non è compromessa l'opera pubblica contigua esistente o di progetto.

Per le strade cantonali è necessario il parere vincolante dell'Autorità cantonale.

ART. 45 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE

1. I pedonali e ciclopiste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali (verde)
 - sentieri e passi pedonali (tratteggio nero)
 - ciclopiste (azzurro)
2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibili, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.
3. Sulle strade pedonali sono garantiti gli accessi carrozzabili ai confinanti ed ai servizi essenziali. Le contrade del nucleo storico sono considerate strade pedonali.
4. La segnalazione sul piano del traffico di sentieri e di passi pedonali implica l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata. Il loro tracciato è indicativo e può subire delle modifiche in fase esecutiva.

ART. 46 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano con il colore giallo.
2. Le aree riservate per i posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti.

P1	posteggio all'aperto	36 posti-auto
P2	posteggio all'aperto	6 posti-auto
P3	posteggio all'aperto	28 posti-auto
P4	posteggio all'aperto	11 posti-auto
P5	posteggio all'aperto	10 posti-auto
P6	posteggio all'aperto	3 posti-auto
P7	posteggio all'aperto	5 posti-auto
P8	posteggio all'aperto	14 posti-auto
P9	posteggio all'aperto	8 posti-auto
P10	posteggio all'aperto	9 posti-auto
P11	posteggio all'aperto	50 posti-auto

ART. 47 TRASPORTI PUBBLICI

Nel piano sono indicati i seguenti trasporti pubblici:

- a) trasporti su rotaia
- area ferroviaria FFS (area tratteggiata viola)
- b) trasporti su gomma
- fermata (area rosa)
- c) trasporti su acqua
- attracco / imbarcadero (area blu)

ART. 48 ACCESSI PRIVATI

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 e tettoie per il riparo delle auto con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 ml dal ciglio stradale, compreso il marciapiede.
Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio fino a 0.50 cm dal ciglio stradale (marciapiede compreso) alla condizione che la sicurezza del traffico sia garantita e che le autorimesse siano provviste di apertura con telecomando a distanza o che siano prive di porta
- 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 5.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio ha la facoltà di imporre l'ubicazione e di limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata
- e) di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale.

ART. 49 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi ed autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella (per ulteriori spiegazioni vedere anche Rapporto di pianificazione).

<i>Utilizzazione</i>	<i>Fabbisogno per residenti o impiegati</i>	<i>Fabbisogno per ospiti o clienti</i>
CONTENUTI ABITATIVI		
• casa monofamiliare	1 P ogni 100 m2 SUL e frazioni superiori oppure 2 P per casa	-
• case plurifamiliari e appartamenti	1 P ogni 100 m2 SUL e frazioni superiori oppure 1 P per casa	+ 10% per edifici con 4 o più appartamenti
• case per il personale e per studenti	0.3 P per letto oppure 0.5 P per camera	-
• residenze per anziani	0.25 P per camera oppure appartamento	-
CONTENUTI ARTIGIANALI/ INDUSTRIALI	0.6 P per posto di lavoro oppure 1 P per azienda	0.15 P ogni posto di lavoro oppure 1 P per azienda
CONTENUTI AMMINISTRATIVI		
• Gruppo 1	0.6 P per posto di lavoro oppure 1 P per azienda	0.3 P per posto di lavoro oppure 1 P per azienda
• Gruppo 2	0.6 P per posto di lavoro oppure 1 P per azienda	0.1 P per posto di lavoro oppure 1 P per azienda
CONTENUTI COMMERCIALI		
Negozi singoli (sup. di vendita < 500 m2)		
• Gruppo 3	0.6 P per posto di lavoro	4 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
• Gruppo 4	0.6 P per posto di lavoro	1.5 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
Grandi negozi / centri commerciali (sup. di vendita tra 500 e 2'000 m2)		
• Gruppo 3	0.6 P per posto di lavoro	8 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
• Gruppo 4	0.6 P per posto di lavoro	3 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
Grandi negozi / centri commerciali (sup. di vendita > 2'000 m2)		
• Gruppo 3	0.6 P per posto di lavoro	10 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
• Gruppo 4	0.6 P per posto di lavoro	4 P ogni 100 m2 di sup. di vendita
ALTRI CONTENUTI	Per edifici del settore alberghiero e della ristorazione, stabilimenti per il tempo libero, edifici pubblici, attrezzature sportive e installazioni di trasporto turistiche fanno stato le disposizioni contenute nell'allegato della norma SN 640 290 dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS; edizione 1993).	

2. Per la forma, le dimensioni e la disposizione dei posteggi bisogna fare riferimento alle norme VSS.
3. Il numero di posteggi calcolati in base al cpv. 1 è da intendersi come massimo.
Qualora esiste un'adeguata offerta in mezzi pubblici di trasporto o se lo impongono motivi di tutela del paesaggio e del patrimonio architettonico, il Municipio ha la facoltà di ridurre il numero di posteggi necessari.
Deve inoltre essere verificata la possibilità di utilizzare altri posteggi già esistenti nelle immediate vicinanze, come pure la possibilità di un'utilizzazione comune di posteggi da parte di clienti di attività diverse o di impianti vicini.
4. 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 della 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.
5. I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberatura ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità cantonale.
Sono riservate le disposizioni speciali dell'art. 23 cpv. 3 in merito alla formazione di posteggi nella zona di protezione S2 del pozzo di captazione.

D PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

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

ART. 50 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 scritta nera su colore verde)
- b) costruzioni d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP scritta nera su colore rosa)
- c) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP scritta rossa su colore verde)
- d) costruzioni d'interesse pubblico (altri Enti o privati)
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP scritta rossa su colore rosa).

Alle zone AP-CP è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

ART. 51 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)

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

	Destinazione	Stato	Mappali
AP1	Serbatoio acqua potabile	Esistente	728
AP2	Area di svago	Esistente da sistemare	689, 345, 1

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

AP1 Serbatoio acqua potabile

Sono ammessi interventi di manutenzione dell'impianto esistente.

In caso di ampliamento devono essere rispettati i seguenti parametri edificatori:

- distanza dall'area forestale 6.00 m
- distanza dalla strada secondo arretramento indicato nel piano del traffico

AP2 Area di svago

Questa area in zona boschiva è considerata a tutti gli effetti soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.

Non sono ammesse costruzioni ma unicamente strutture d'arredo.

Eventuali interventi devono essere sottoposti all'approvazione delle competenti autorità forestali cantonali.

ART. 52 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)

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

	Destinazione	Stato	Mappali
CP1	Scuola d'infanzia e scuola elementare	Esistente	659

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

CP1 Scuola d'infanzia e scuola elementare

Sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ricostruzione dell'edificio esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza 10.5 m
- distanza da confine 4 m
- distanza dalla strada secondo arretramento indicato nel piano del traffico

ART. 53 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (ALTRI ENTI / PRIVATI)

1. Le attrezzature d'interesse pubblico (AP - altri Enti o privati) sono:

	Destinazione	Stato	Mappali
AP3	Stazione di pompaggio (sedime di proprietà cantonale)	Esistente	728
AP4	Cabina / trasformatore (AIL)	Esistente	733
AP5	Cabina AIL	Esistente	726
AP6	Sottocentrale AIL	Esistente	737

2. Per la stazione di pompaggio, per la cabina/trasformatore AIL e per la sottocentrale AIL sono ammessi solo interventi di manutenzione degli impianti esistenti.

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

1. Le costruzioni d'interesse pubblico (CP- altri Enti o privati) sono:

	Destinazione	Stato	Mappali
CP2	Cappella di San Nicolao (proprietà della Parrocchia)	Esistente	81

2. Per la Cappella di San Nicolao sono ammessi solo interventi di manutenzione.

E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

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

ART. 55 DEFINIZIONE

1. Il piano dei servizi pubblici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.
2. 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 i disposti della legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato con le sezioni ufficiali eseguite dal geometra ufficiale.

ART. 57 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 e dello spirito 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.

ART. 58 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme ed i piani anteriori che interessano il comprensorio d'applicazione del presente piano regolatore.