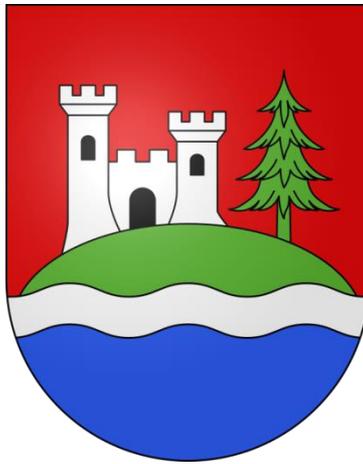


Piano regolatore del

COMUNE DI

CASLANO



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA SENTENZA
DEL TRIBUNALE CANTONALE AMMINISTRATIVO**

N° 90.2019.10 del 25.06.2020

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale

il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, is written over the text 'il Capo ufficio'.

SOMMARIO

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 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; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA..... | 5 |
| | ART. 11 CONTIGUITA' ED EDIFICAZIONE A CONFINE | 6 |
| | ART. 12 DEROGHE ALLE DISTANZE PER RISANAMENTO ENERGETICO | 7 |
| | ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI | 7 |
| | ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI | 7 |
| | ART. 15 COSTRUZIONI ACCESSORIE | 8 |
| | ART. 16 AREE DI SVAGO..... | 8 |
| | ART. 17 AREE VERDI | 9 |
| | ART. 18 CONVENZIONE TRA PRIVATI E FRAZIONAMENTO DEI FONDI | 9 |
| | ART. 19 PIANO DI QUARTIERE FACOLTATIVO..... | 9 |
| | ART. 19BIS ESERCIZIO DELLA PROSTITUZIONE | 9 |
| | ART. 20 IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE..... | 10 |
| III. | PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 11 |
| A. | PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1- SCALA 1:2'500)..... | 11 |
| | ART. 21 AREA FORESTALE..... | 11 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| ART. 22 | ZONA AGRICOLA | 11 |
| ART. 23 | TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA..... | 11 |
| ART. 24 | ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO | 12 |
| ART. 25 | COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI..... | 12 |
| ART. 26 | COMPONENTI NATURALISTICHE | 15 |
| ART. 27 | ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI..... | 16 |
| ART. 28 | ZONE DI PERICOLO..... | 17 |
| ART. 29 | ALBERATURE | 17 |
| ART. 30 | PUNTI DI VISTA E SENTIERI | 18 |
| ART. 31 | GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE..... | 18 |
| B. | PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2 - SCALA 1:2'500) | 19 |
| ART. 32 | ZONE EDIFICABILI | 19 |
| ART. 33 | TABELLA: RIASSUNTO DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE | 20 |
| ART. 34 | ZONA NUCLEO STORICO (NS) | 21 |
| ART. 35 | ZONA GROTTI (ZG)..... | 23 |
| ART. 36 | ZONA RESIDENZIALE RIVA DEL LAGO (RL) | 23 |
| ART. 37 | ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2) | 24 |
| ART. 38 | ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3) | 25 |
| ART. 39 | ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA(R4)..... | 26 |
| ART. 40 | ZONA MISTA (ZM3) | 27 |
| ART. 41 | ZONA RESIDENZIALE SPECIALE VIA FIUME - PIAZZA A LAGO (ZS1)..... | 28 |
| ART. 42 | ZONA RESIDENZIALE SPECIALE PIAZZA A LAGO (ZS2)..... | 29 |
| ART. 43 | ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (AR-IN)..... | 30 |
| ART. 44 | ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE SPECIALE (AR-INs) | 30 |
| ART. 45 | ZONA CANTIERE LACUALE (CL) | 31 |
| ART. 46 | QUOTE MINIME DESTINATE ALLA RESIDENZA PRIMARIA..... | 32 |
| ART. 47 | ZONE OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO | 33 |
| C. | PIANO DEL TRAFFICO (PIANO N.3 - SCALA 1:2'500) | 34 |
| ART. 48 | ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO..... | 34 |
| ART. 49 | STRADE | 34 |
| ART. 50 | LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE | 35 |
| ART. 51 | PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE | 35 |
| ART. 52 | POSTEGGI PUBBLICI..... | 36 |
| ART. 53 | ATTRACCHI NATANTI PUBBLICI | 36 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 54 TRASPORTI PUBBLICI | 36 |
| ART. 55 ACCESSI PRIVATI | 37 |
| ART. 56 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI | 37 |
| D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (PIANO N. 4 - SCALA 1:2'500)..... | 38 |
| ART. 57 DEFINIZIONE | 38 |
| ART. 58 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE) | 38 |
| ART. 59 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)..... | 40 |
| ART. 60 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE) | 40 |
| ART. 61 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI) | 42 |
| E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI (PIANI N. 5 E N. 6 - SCALA 1:2'500) | 43 |
| ART. 62 DEFINIZIONE | 43 |
| IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI | 44 |
| ART. 63 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI..... | 44 |
| ART. 64 DEROGHE | 44 |
| ART. 65 ENTRATA IN VIGORE | 44 |

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.
Sono riservate le disposizioni speciali che riguardano i piani regolatori particolareggiati.

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, commerciali ed artigianali.
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 <u>vincolante</u> : | | |
| | a) il piano del paesaggio-ambiente | 1:2'500 | N. 1 |
| | b) il piano delle zone | 1:2'500 | N. 2 |
| | c) il piano del traffico | 1:2'500 | N. 3 |
| | d) il piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) | 1:2'500 | N. 4 |
| 2. | i piani di carattere <u>indicativo</u> : | | |
| | e) il piano dei servizi pubblici: acquedotto | 1:2'500 | N. 5 |
| | f) il piano dei servizi pubblici: canalizzazioni | 1:2'500 | N. 6 |
| | g) il piano del compendio dello stato di urbanizzazione | 1:2'500 | N. 7 |
| | h) le tavole complementari al piano del traffico vincolante, allegate al rapporto di pianificazione | 1:5'000 | N.3A/3B |
| 3. | le norme di attuazione di carattere <u>vincolante</u> | | |
| 4. | il rapporto di pianificazione di carattere <u>indicativo</u> | | |
| 5. | il programma di realizzazione di carattere <u>indicativo</u> | | |

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN AREE E ZONE

1. Il territorio giurisdizionale del Comune di Caslano è suddiviso nelle zone rappresentate nei piani citati all'art. 3 in scala 1:2'500 e più precisamente:
 - a) l'area forestale
 - b) la zona agricola
 - c) il territorio senza destinazione specifica
 - d) le acque di superficie e del sottosuolo con le rispettive zone di protezione
 - e) le zone con le componenti di protezione del paesaggio ed i beni culturali
 - f) le zone con le componenti di protezione della natura e gli elementi naturali protetti
 - g) le zone di interesse archeologico e di rispetto di beni culturali
 - h) le zone insediative suddivise secondo la loro destinazione
 - i) i comparti in cui le modalità di utilizzo sono demandate ad indirizzi pianificatori specifici e segnatamente ai seguenti piani regolatori particolareggiati:
 - PRP1 nucleo di Caslano
 - PRP2 nucleo di Torrazza
 - PRP3 nuclei di Magliasina
 - PRP4 area nuovo Centro Civico
 - j) le zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP)
 - k) 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 considerati 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.
2. La sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 0.50 m. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima di 1.50 m. In tal caso, la misura eccedente 0.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato.

3. Nel caso in cui i sedimi presentano un andamento del terreno originario con pendenza superiore al 20%, è ammessa la sistemazione del terreno tramite la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore a 1.50 m. In casi eccezionali, per necessità tecniche o costruttive, il Municipio può concedere una deroga all'altezza soprammenzionata fino ad un'altezza massima complessiva di 2.50 m. In tal caso, la misura eccedente 1.50 m è conteggiata nell'altezza del fabbricato e deve essere mascherata a verde.
4. Le opere di sostegno possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, parapetti e siepi per al massimo 1.00 m d'altezza.
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 ed ai posteggi, in modo da favorire la percolazione delle acque di superficie.
5. 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 di 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 1.00 e possono essere sormontate da rete metallica, cancellate, ringhiere o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di 2.00 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 opere di cinta non è ammesso l'uso di materiali che non permettono di garantire la trasparenza visiva dell'opera di cinta, quali ad esempio teloni in materiale plastico, pannelli di legno intrecciati, palizzate di legno, lamiere forate, ecc.
E' fatto obbligo ai proprietari di una regolare cura delle siepi.
2. Le opere di cinta lungo le strade dovranno rispettare i seguenti indirizzi:
 - 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.

ART. 9 DEFINIZIONI

1. *Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (Le) e 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), 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. *Indice di edificabilità*
L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo le norme SIA 416, e la superficie edificabile del fondo (SEF).
3. *Lunghezza della facciata*
La lunghezza della facciata è la misura del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Non vengono computati nella misura della lunghezza di una 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; CASI PARTICOLARI; ECCEZIONI; DAL BOSCO; VERSO L'AREA PUBBLICA

1. La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:
 - a) 4.0 m per gli edifici ubicati nelle zone RL, R2, R3, ZM3 e CL
 - b) 5.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R4
 - c) 6.0 m per gli edifici ubicati nelle zone AR-IN e AR-IN/s
 - d) 10.0 m per gli edifici ubicati nella zona ZS1Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicabili.
2. Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza superiore a 18 m, 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, riferita al lato del fondo confinante. Per gli edifici ubicati nella zona AR 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) 8.0 m per gli edifici ubicati nelle zone RL, R2, R3, ZM3 e CL
 - b) 10.0 m per gli edifici ubicati nelle zone R4
 - c) 12.0 m per gli edifici ubicati nelle zone AR-IN e AR-INS
 - d) 20.0 m per gli edifici ubicati nella zona ZS1e ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2.
Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita ai cpv. 1 e 2.

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 edifici di 6 m.
5. Nel caso particolare di sopraelevazioni di un piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute come allo stato esistente alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e una distanza minima tra edifici di 3 m (ad eccezione del nucleo).
6. 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.
7. Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco, misurati dal limite accertato. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.
8. La distanza minima verso piazze, strade, percorsi pedonali e sedime FLP è definita dalle linee di arretramento e di costruzione indicate nel piano del traffico. La distanza dalle strade cantonali non può, in ogni caso, essere inferiore a 4.00 m
9. Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con la destinazione di zona, così come le modifiche dello stato del terreno, devono rispettare le linee che delimitano lo spazio riservato ai corsi d'acqua indicate nel piano delle zone e stabilite in conformità con l'articolo 41a OPAC e le relative direttive federali.
In assenza di siffatte linee deve essere osservata una distanza minima secondo quanto prescritto dall'OPAC. In casi eccezionali, e con il consenso dell'autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.

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.
2. 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 comunale degli indici.
3. La contiguità è ammessa in tutte le zone insediative ad eccezione delle zone RL, AR-IN e AR-INS.
4. 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. I pannelli solari applicati alle facciate non sono tenuti in considerazione per il calcolo delle distanze, fino ad uno spessore massimo di 20 cm.
4. Sono riservate le disposizioni previste dalla legislazione cantonale.

ART. 13 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto, richiamata l'applicazione dell'art. 7 cpv.2.
2. Nel caso della costruzione di corpi attici l'altezza dell'edificio deve essere misurata dal filo superiore del cornicione di gronda dell'attico.
3. Per gli edifici nelle zone a contatto con la strada cantonale e con Via Stazione l'altezza dell'edificio è misurata a partire dalla quota stradale di riferimento.
4. I tetti a falde possono avere una pendenza massima del 35%.
5. Per fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
6. Nel caso della creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno, bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

ART. 14 SUPPLEMENTO PER CORPI TECNICI

1. Per corpi tecnici si intendono quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Sono considerati tali i vani per scale d'accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità.
2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di 2.50 m alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo ed in ogni caso non superi il 20% di quella dell'edificio. Nella zona nucleo storico (NS) non è ammesso alcun supplemento per la formazione di corpi tecnici.
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 artigianale, industriale 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 devono sorgere ad una distanza di almeno 1.5 m dal confine, Nel caso di accordo col proprietario del fondo confinante le stesse possono sorgere a confine se non presentano aperture. Le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:
 - a) 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 e di costruzione stabilite 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 AREE 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. Quale area di svago può essere utilizzata al massimo il 50% dell'area verde.
4. E' ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
5. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nella zona dell'immobile, compreso il valore del terreno.
Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
6. Il presente articolo non si applica alla zona nucleo

ART. 17 AREE VERDI

1. Nelle zone destinate alla residenza è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate, né adibite a posteggio o depositi, e possibilmente alberate.
2. Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.
3. Nel calcolo delle aree verdi non vanno computati:
 - i viali e le superfici pavimentate (asfalto, sagomati, grigliati, altre pavimentazioni dure)
 - i posteggi (asfaltati o con pavimentazione in sagomati o grigliati)
 - le piscine coperte e scoperte
 - tutte le costruzioni (principali e secondarie).

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.
3. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può 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 fondi.
4. 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 PIANO DI QUARTIERE FACOLTATIVO

Articolo abrogato¹

ART. 19BIS ESERCIZIO DELLA PROSTITUZIONE

1. Le immissioni, materiali e immateriali, derivanti dall'esercizio della prostituzione ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 della legge sull'esercizio della prostituzione sono considerate di natura molesta.
2. La costruzione, la trasformazione o l'utilizzo di immobili per l'esercizio della prostituzione è escluso nelle zone ove il PR permette la costruzione di abitazioni.
3. Nelle zone AR-IN e AR-INS l'esercizio della prostituzione è ammesso unicamente nella misura in cui le immissioni moleste, materiali e immateriali, provocate dal suo esercizio non arrechino disturbo a vicine zone residenziali o a edifici abitativi esistenti. Il disturbo è presunto quando l'esercizio della prostituzione avviene ad una distanza minore di 300 metri dalle zone residenziali o da edifici abitativi esistenti.

¹

L'art. 19 NAPR è diventato inapplicabile a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni sui piani di quartieri contenuti nella Lst e nel relativo regolamento (art. 121 Lst e art. 118 RLst).

ART. 20 IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE

1. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1- SCALA 1:2'500)

ART. 21 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 con perimetro verde e ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 LFo.
3. 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.
4. 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.
5. Le zone AP5 - AP16 incluse nell'area forestale sono considerate a tutti gli effetti soggette alla legislazione forestale federale e cantonale.

ART. 22 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nel piano comprende la superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) 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. Alle zone agricole 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.
2. Si tratta in generale di sedimi che non sono idonei per l'utilizzo agricolo, di regola incolti, e che non sono attribuiti ad un'area forestale, oppure semplici spazi di risulta.
3. Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.

ART. 24 ACQUE DI SUPERFICIE E DEL SOTTOSUOLO

1. Sul piano sono indicati, oltre al lago Ceresio, i principali corsi d'acqua e segnatamente il fiume Magliasina, nonché i riali che scorrono sul territorio comunale. 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. Sul piano sono indicati i pozzi di captazione nel sedime Golf con le rispettive zone di protezione S1, S2 e S3.
3. Si richiamano le disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac) e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPac), nonché le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee 2004 dell'UFAM.

ART. 25 COMPONENTI DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO E BENI CULTURALI

1. Le componenti di protezione del paesaggio indicate nel piano comprendono:
 - le aree che, dal profilo morfologico e dell'utilizzazione, rappresentano degli spazi liberi significativi del territorio a grande scala e segnatamente le seguenti zone di protezione del paesaggio:
 - ZPP1 comparto Monte Caslano
 - ZPP2 comparto fluviale della Magliasina
 - ZPP3 comparto antropizzato a lago
 - gli spazi liberi puntuali come componenti del disegno di punti specifici del territorio
 - i beni culturali
2. *Zone di protezione del paesaggio ZPP1 e ZPP2*
 - a) Nelle zone di protezione del paesaggio sono ammesse solo quelle attività conformi all'obiettivo di tutela delle componenti naturalistiche e paesaggistiche e che non compromettano in particolare la presenza di specie animali e vegetali.
 - b) Sono vietati tutti quegli interventi che potrebbero compromettere gli elementi costitutivi caratteristici di queste zone e ogni modifica rilevante della morfologia del suolo. Sono in particolare vietati:
 - i muri in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, scavi, colmature o discariche, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua
 - la creazione di siepi con specie alloctone
 - la coltivazione in serra e vivai
 - la posa di elettrodotti non interrati e altre infrastrutture tecniche.
 - c) Sono permesse le attività agricole di tipo estensivo atte a salvaguardare un paesaggio agricolo tradizionale.

- d) Eventuali opere ed impianti ammessi ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno sottostare alle finalità di protezione di queste zone. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna di dettaglio, contenente indicazioni sulle misure di compensazione ecologica previste e riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
- e) La sorveglianza della gestione di queste zone compete al Municipio, che può delegarla ai proprietari tramite un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Il Municipio può organizzare interventi di gestione qualora non venissero effettuati dai proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio previa autorizzazione da parte dell'autorità cantonale competente.

3. *Zona di protezione del paesaggio ZPP3*

Nella zona di protezione del paesaggio ZPP3 interna alle zone edificabili l'edificazione è ammessa alle condizioni stabilite per la zona edificabile specifica. Valgono inoltre le seguenti condizioni aggiuntive:

- devono essere salvaguardati e valorizzati gli elementi paesaggistici preminenti;
- la sistemazione del terreno deve essere rispettosa della morfologia esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento
- materiali, forme e posizione degli edifici e dei manufatti devono inserirsi nel paesaggio circostante.

Il Municipio può richiedere un preavviso ai competenti Uffici cantonali in materia di protezione del paesaggio.

4. *Spazi liberi*

Gli spazi liberi puntuali, indicati nel piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione. Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni sia principali che accessorie.

5. *Beni culturali*

I beni culturali segnalati sul piano sono stati classificati in due categorie:

a) *beni culturali di importanza cantonale*

- | | |
|--|-----------|
| 1. l'antico coro e le due cappelle laterali nella Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo | mapp. 158 |
| 2. la Chiesa della Madonna del Rosario | mapp. 760 |
| 3. la Cappella Greppi, detta "della Magliasina" | mapp. 622 |
| 4. l'Oratorio detto "La Chiesuola di Mezzo" | mapp. 840 |
| 5. la vecchia fornace alla Torrazza e l'edificio annesso | mapp. 490 |
| 6. la Villa Mainini-Ferretti con il giardino cinto dalla cancellata e dal muro | mapp. 208 |

b) *beni culturali di importanza locale*

- | | | |
|-----|---|--|
| 7. | la Cappella del Monte Caslano | mapp. 354 |
| 8. | gruppi di costruzioni significative all'interno del nucleo di Caslano | mapp. 107-106-90-89-121-1178-57-131-1003-101-144-163-183-177-178-179-180 |
| 9. | l'affresco in facciata rappresentante la Madonna (in cornice di cotto) | mapp. 26 |
| 10. | un tratto di Strada Regina incluso nell'inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS) | mapp. 715 |
| 11. | il portale seicentesco all'interno del nucleo | mapp. 184 |
| 12. | la Cappella con affresco raffigurante La Pietà | mapp. 863 |
| 13. | gli edifici con particolari decorazioni pittoriche | mapp. 78-79-671-623-824-877-122 |
| 14. | l'affresco in facciata rappresentante S. Rocco | mapp. 21 |
| 15. | la cappella | mapp. 206 |
| 16. | il vecchio torchio | mapp. 71 |
| 17. | il vecchio ponte sul fiume Magliasina | mapp. 565 |
| 18. | la Chiesa parrocchiale di San Cristoforo | mapp. 158 |

Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:

1. Chiesa della Madonna del Rosario e Cappella di Santa Maria
2. Oratorio detto "La Chiesuola di mezzo"
3. Vecchia fornace alla Torrazza ed edificio annesso
4. Villa Mainini-Ferretti

c) *effetti della protezione*

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Il proprietario di un bene culturale d'importanza cantonale e/o comunale ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

d) *contributo finanziario alla conservazione*

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.

Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.

ART. 26 COMPONENTI NATURALISTICHE

1. Nel piano sono indicate:
 - a) le seguenti zone di protezione della natura d'importanza cantonale o federale:
 - oggetto IFP 1805 Monte Caslano
 - ZPN1 prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili
 - ZPN2 delta della Magliasina
 - ZPN3 Cantonetto
 - b) le seguenti zone di protezione della natura d'importanza locale:
 - ZPNL1 corso del fiume Magliasina
 - ZPNL2 zona cuscinetto alla zona di protezione ZPN2
 - c) i seguenti elementi naturali protetti:
 - i corsi d'acqua e le loro rive naturali
 - i platani di elevato valore paesaggistico e naturalistico
 - le rive del lago ed i canneti
 - i collegamenti biologici da consolidare

2. Zone di protezione della natura d'importanza cantonale e federale
 - a) L'area segnalata nel piano del paesaggio come "Oggetto IFP 1805" è iscritta nell'Inventario dei paesaggi e monumenti naturali d'importanza nazionale" ed è protetta conformemente al diritto cantonale e federale.
 - b) Le zone di protezione della natura segnalate nel piano del paesaggio come ZPN1 - ZPN2 - ZPN3 comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.
 - c) La sorveglianza delle zone ZPN1 - ZPN2 - ZPN3 è affidata al Cantone. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta al competente ufficio del Dipartimento del territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001(LPN).

3. Zone di protezione della natura d'importanza locale
 - a) Le zone di protezione della natura segnalate nel piano del paesaggio come ZPNL1 - ZPNL2 comprendono le aree di particolare valore ecologico e paesaggistico. In queste aree sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione delle strutture e dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette. Per tutti gli interventi su rive e corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.
 - b) La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale spetta al Comune, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001 (LPN).

4. Elementi naturali protetti

- a) I singoli elementi naturali protetti indicati sul piano sono tutelati in quanto di particolare pregio naturalistico.
- b) In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche di questi elementi. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione ed alla manutenzione degli oggetti. Sono promosse le iniziative per l'impianto di nuovi elementi naturali su tutto il territorio comunale.
- c) Sulle rive del lago sono promossi interventi e misure gestionali che portino ad una valorizzazione naturalistica e paesaggistica; di principio si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.
- d) La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale è di competenza comunale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

ART. 27 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI

1. Le zone di interesse archeologico indicate nel piano del paesaggio sono denominate Monte di Caslano e nucleo di Caslano e sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997 (art. 34 - 39).
2. 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 d'interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.
3. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15 cpv 1).
Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15 cpv 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15 cpv 3).

ART. 28 ZONE DI PERICOLO

1. Le zone esposte a pericoli naturali sono indicate:
 - a) nel Piano del paesaggio, differenziate per tipologia in:
 - pericoli alluvionali (alluvionamenti e flussi di detrito)
 - pericoli di movimenti di versante (caduta sassi e scivolamenti superficiali);
 - b) nel Piano delle zone, differenziate per grado di pericolo in:
 - pericolo alto
 - pericolo medio
 - pericolo basso
 - pericolo residuo

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

2. Nelle zone soggette a pericolo alto è vietato qualsiasi intervento edilizio. Per gli edifici esistenti è ammessa unicamente la residenza secondaria. In casi eccezionali è autorizzabile il cambiamento di destinazione in casa primaria a condizione di mettere in atto un intervento di premunizione atto a ridurre sensibilmente il rischio
3. Nelle zone soggette a pericolo medio ogni domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una perizia tecnica che valuti in dettaglio, in funzione del progetto edilizio, l'adozione degli interventi di riduzione del rischio più appropriati (accorgimenti tecnico-costruttivi, misure di premunizione, ecc.)
4. Nelle zone soggette a pericolo basso e residuo nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione, ampliamenti e trasformazioni sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (per esempio: limitazioni aperture lato monte, rinforzo muri rivolti verso il pendio, rinuncia a locali ad alta abitabilità lato monte, disposizione nuove costruzioni con lato maggiore in direzione della pendenza del versante, rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, ecc.). Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione
5. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

ART. 29 ALBERATURE

Lungo le strade e i percorsi pedonali dove sono previste delle alberature, il Comune provvederà alla messa a dimora di piante di specie indigena. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

ART. 30 PUNTI DI VISTA E SENTIERI

1. Sul piano sono segnalati i punti di vista sul Monte Caslano.
2. Sono ammessi tagli della vegetazione, previo accordo con le autorità cantonali competenti, per la salvaguardia della vista.

ART. 31 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 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. L'edificabilità dei fondi all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite indicati nel piano delle zone è subordinata alle disposizioni dell'art. 31 OIF. La domanda di costruzione relativa a nuove costruzioni o trasformazioni di edifici esistenti in questi comparti dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante l'efficacia degli interventi. La verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione del rumore è di competenza cantonale.

B. PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2 - SCALA 1:2'500)**ART. 32 ZONE EDIFICABILI**

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) i nuclei storici di Caslano, Torrazza e Magliasina | NS |
| b) la zona residenziale riva lago | RL |
| c) la zona residenziale estensiva | R2 |
| d) la zona residenziale semi-estensiva | R3 |
| e) la zona residenziale intensiva | R4 |
| f) la zona mista residenziale - commerciale a tre piani | ZM3 |
| g) la zona residenziale speciale Via Fiume - piazza a lago | ZS1 |
| h) la zona residenziale speciale piazza a lago | ZS2 |
| i) la zona artigianale-industriale | AR-IN |
| l) la zona artigianale-industriale speciale | AR-INs |
| m) la zona cantiere lacuale | CL |
| n) i comprensori soggetto di piano regolatore particolareggiato | PRP1 - PRP2 - PRP3 PRP4 |

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

I principali parametri edificatori delle zone insediative sono riassunti nella seguente tabella di carattere indicativo.

| Zona | Indice di sfruttamento | Indice di edificabilità | Altezza edificio | Distanza da confine | Distanza tra fabbricati | Contiguità | Piano di quartiere facoltativo (1) | Area verde minima | Grado di sensibilità ai rumori | Destinazione d'uso |
|--|--|------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|
| NS | Valgono le disposizioni dell'art. 34 NAPR. | | | | | | | | II | residenziale |
| ZG | Valgono le disposizioni dell'art. 35 NAPR. | | | | | | | | II | grotti |
| RL | 0.4 | - | 6.5 m | 4.0 m | 8.0 m | no | si | 50% | II | residenziale |
| R2 | 0.4 | - | 6.5 m (3) | 4.0 m | 8.0 m | si (3) | si | 40% | II | residenziale |
| R3 | 0.6 | - | 9.5 m (4) | 4.0 m (4) | 8.0 m | si | si | 40% | II | residenziale |
| R4 | 0.8 | - | 12.5 m (4) | 5.0 m (4) | 10.0 m | si | si | 40% | II | residenziale |
| ZM3 | 0.6 | - | 9.5 m (5) | 4.0 m (5) | 8.0 m (5) | si | si | 40% | II | mista: residenziale e attività lavorative |
| ZS1 | 0.6 | | 10.0 m (6) | 10.0 m | 20.0 m | no (2) | no | 40% | II | residenziale |
| ZS2 | Valgono le disposizioni dell'art. 42 NAPR. | | | | | | | | II | residenziale |
| AR-IN | - | 5.0 m ³ /m ² | 15.0 m | 6.0 m | 12.0 m | no | no | 30% | III | artigianale-industriale |
| AR-INS | - | 4.0 m ³ /m ² | 8.0 m | 6.0 m | 12.0 m | no | no | 30% | II | artigianato e industrie leggere |
| CL | - | 4.0 m ³ /m ² | 7.0 m | 4.0 m | 8.0 m | si | no | 30% | III | riparazione e manutenzione natanti |
| Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m ² nelle zone NS, RL, R2, R3, R4, ZM3, AR-INS. | | | | | | | | | | |

| NOTE | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
|------|---|--|--|---|--|---|
| | Per i Piani di quartiere facoltativi valgono le disposizioni dell'art. 19 NAPR. | Contiguità in zona ZS1 obbligatoria per i mapp. 204 e 205. | Per le zone collinari R2 in località Meriggi e Torrazza (perimetro rosso sul piano delle zone): altezza edificio: 7.5 m - lunghezza massima facciata 18.0 m - contiguità non ammessa - costruzioni a gradoni non ammesse | Per edifici a contatto con Via Stazione: altezza edificio: 13.0 m - distanza minima da confine: 5.0 m - altezza minima in luce locali al PT: 3.0 m. | Per edifici a contatto con la strada cantonale, fino ad una distanza massima di 25 m dal ciglio stradale: altezza edificio: 12.5 m - distanza minima da confine: 5.0 m - distanza minima tra fabbricati 10.0 m - distanza minima dalla strada: 4.0 m - altezza minima in luce locali al PT: 3.0 m. | Altezza minima in luce locali al PT: 3.0 m. |

ART. 34 ZONA NUCLEO STORICO (NS)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro, ossia i nuclei di Caslano, Torrazza e Magliasina
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste compatibili con la residenza.
3. Sono ammessi riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti, a condizione che si rispettino le caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto edilizio tradizionale. Nuove costruzioni sono escluse. Per il riattamento e la trasformazione di edifici esistenti è ammesso un piccolo ampliamento in verticale, fino ad un'altezza massima di 12 m ed un numero massimo di 4 piani, e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti. L'ampliamento non deve di regola eccedere l'altezza di un piano; una deroga può essere concessa se si giustifica dal profilo architettonico, si inserisce armoniosamente nel comparto dal profilo estetico e non deturpa le caratteristiche del nucleo.
4. Gli spazi liberi (segnati in verde sul piano) devono essere salvaguardati nella loro struttura e configurazione attuale. In questi spazi non sono ammesse nuove costruzioni.
5. Valgono le seguenti distanze minime:
 - a) verso un fondo aperto a confine se senza aperture oppure a 1.50 m se con aperture
 - b) verso un edificio senza aperture in contiguità se l'edificio è a confine oppure a 3.00 m se l'edificio non è a confine
 - c) verso un edificio con aperture a 4.00 m
 - d) verso strade o pedonali è ammessa la deroga alle linee di costruzione e d'arretramento per la salvaguardia degli allineamenti storici

Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.

Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai principi di restauro degli edifici tradizionali.

6. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
 - a) il tetto deve essere a falde (quello principale almeno due mentre gli accessori esistenti possono essere a una falda) e la copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale. Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, squarci e terrazze, ad eccezione di lucernari non sporgenti dal filo della falda (massimo uno per falda e di dimensione massima 0.5 m²)
 - b) di regola non è ammessa la posa di collettori solari, né sui tetti né sulle facciate degli edifici. Una deroga può essere concessa dal Municipio qualora il progetto si inserisca armoniosamente e non deturpi le caratteristiche del tetto a falde
 - c) è ammessa la posa di parabole sui tetti, ma non sulle facciate, a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti.

- d) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco al minerale ed il colore. L'eventuale tinteggio sarà stabilito con una prova-campione da sottoporre per approvazione al Municipio
- e) le aperture in facciata devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (rettangolari con modulo verticale ai piani rialzati). Nei piani della domanda di costruzione dovrà essere indicata la suddivisione delle aperture e dei serramenti. I serramenti dovranno essere suddivisi con maglia rettangolare, con modulo verticale e con minime larghezze dei profili. Il Municipio può imporre eventuali misure particolari.
- Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili. Il colore, la struttura portante ed il tipo di tessuto delle tende esterne devono per contro essere sottoposti al Municipio per approvazione.
- f) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. le chiusure sono possibili solo su un piano arretrato di almeno 50 cm rispetto a quello di filo facciata, salvaguardando l'effetto della profondità visuale del loggiato
- g) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere in ferro o legno e di semplice disegno
- h) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati
- i) la domanda di costruzione deve essere accompagnata dal rilievo della situazione esistente in scala 1:50/1:20, completamente quotato, dal rilievo delle quote delle gronde e del colmo eseguito dal geometra ufficiale (solo in caso di modifica delle altezze), da una documentazione fotografica in due copie, da una specifica dei materiali e dei colori che si intende utilizzare e da un rilievo della volumetria esistente.
7. Le **costruzioni significative** indicate nel piano del paesaggio sono protette ai sensi dell'art. 25 cpv. 4. Gli interventi in questi edifici sono ammessi secondo il criterio del restauro conservativo, ossia del recupero delle strutture originarie esterne ed interne, tenendo conto dei significati storici, artistici ed ambientali. Oltre alle condizioni estetico-architettoniche del cpv. 6 valgono i seguenti criteri di intervento:
- mantenimento delle strutture originarie dei porticati e dei loggiati
 - recupero e valorizzazione delle corti. La pavimentazione deve essere prevista in pietra naturale.
8. Alla zona nucleo è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
11. Nella zona NS è esclusa la formazione di posteggi ed autorimesse privati.

ART. 35 ZONA GROTTI (ZG)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone scuro.
2. La destinazione d'uso deve essere salvaguardata e sono pertanto esclusi cambiamenti di destinazione. Non è ammessa la residenza primaria e secondaria.
Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e riattamento degli edifici con salvaguardia delle caratteristiche estetico-architettoniche ed ambientali esistenti.
Sono ammessi piccoli ampliamenti (aggiunte) per la realizzazione di corpi tecnici e servizi.
3. Per ciò che concerne le distanze fanno stato le disposizioni della zona nucleo storico stabilite dall'art. 34 cpv. 5 NAPR. Il Municipio ha la facoltà di derogare alla distanza dal bosco ai sensi dell'art. 10 cpv. 7 NAPR nel caso di realizzazione di piccoli ampliamenti per corpi tecnici e servizi.
4. Il Municipio, in accordo con le competenti autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, sistemazione esterna, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico e per la salvaguardia degli obiettivi del piano.
In particolare per quanto riguarda la sistemazione esterna non è ammessa la realizzazione di muri di sostegno con elementi prefabbricati tipo verduro o simili. E' ammesso unicamente l'uso della pietra naturale (muri in sasso e pavimentazioni con lastricati). Deroghe possono essere concesse dal Municipio solo in presenza di un progetto concreto e di qualità.
5. Alla zona ZG è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
6. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 36 ZONA RESIDENZIALE RIVA DEL LAGO (RL)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosa.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza. Per gli edifici situati all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite valgono le disposizioni dell'art. 31 NAPR.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

| | |
|-----------------------------------|-------|
| a) indice di sfruttamento | 0.4 |
| b) altezza massima del fabbricato | 6.5 m |
| c) distanza minima da confine | 4.0 m |
| d) distanza minima tra fabbricati | 8.0 m |
| e) area verde minima | 50 % |
4. La contiguità non è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone.
6. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosa è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno; non è ammessa la costruzione di piscine aperte. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

7. Alla zona RL è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
9. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 37 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA (R2)

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 compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.4
 - b) altezza massima del fabbricato 6.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) area verde minima 40 %
4. La contiguità è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone.
6. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e arancio chiaro è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno; è ammessa la costruzione di piscine aperte. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
7. Nelle zone insediative collinari R2 in località Meriggi e Torrazza, indicate con un perimetro rosso sul piano delle zone, sono stabiliti i seguenti parametri edificatori particolari:
 - a) indice di sfruttamento 0.4
 - b) altezza massima del fabbricato 7.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) lunghezza massima della facciata 18.0 m
 - f) area verde minima 40 %
 - g) contiguità non ammessa
 - h) costruzioni a gradoni non ammesse
8. Alla zona R2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 38 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (R3)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore arancio scuro.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza, nonché per attività commerciali-servizi nei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada. Per gli edifici situati all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite valgono le disposizioni dell'art. 31 NAPR.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.6
 - b) altezza massima del fabbricato 9.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) area verde minima 40 %
4. Per gli edifici situati sul lato nord direttamente a contatto con Via Stazione valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - a) altezza minima dei locali abitabili al piano terreno 3.0 m
 - b) altezza massima del fabbricato 13.0 m (limitatamente ad una profondità massima di 15 m misurata dalla linea di costruzione)
 - c) la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente limitatamente ad una profondità di 15 m misurata dalla linea di costruzione. Lo spazio di proprietà privata fra l'edificio e l'area pubblica dovrà essere sistemato a verde senza opere di cinta, manufatti o muri di sostegno.
 - d) distanza minima da confine 5.0 m
5. La contiguità è ammessa.
6. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico. Gli edifici dovranno inoltre rispettare le linee di costruzione (allineamento) indicate nei piani delle zone e del traffico.
7. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e arancio scuro è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno; è ammessa la costruzione di piscine aperte. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
8. Alla zona R3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 39 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA(R4)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore rosso.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza, nonché per attività commerciali-servizi nei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada. Per gli edifici situati all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite valgono le disposizioni dell'art. 31 NAPR.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.8
 - b) altezza massima del fabbricato 12.5 m
 - c) distanza minima da confine 5.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
 - e) area verde minima 40 %
4. Per gli edifici situati direttamente a contatto con Via Stazione valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
 - a) altezza minima dei locali abitabili al piano terreno 3.0 m
 - b) altezza massima del fabbricato 13.0 m (limitatamente ad una profondità massima di 15 m misurata dalla linea di costruzione)
 - c) la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente. Lo spazio di proprietà privata fra l'edificio e l'area pubblica dovrà essere sistemato a verde senza opere di cinta, manufatti o muri di sostegno.
5. La contiguità è ammessa.
6. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico. Gli edifici dovranno inoltre rispettare le linee di costruzione (allineamento) indicate nei piani delle zone e del traffico.
7. Nelle zone indicate con tratteggio alternato bianco e rosso è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari, nonché la modifica della morfologia del terreno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
8. Alla zona R4 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 40 ZONA MISTA (ZM3)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore viola chiaro.
2. Le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza ad eccezione dei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada, che dovranno essere destinati esclusivamente ad attività commerciali-servizi. Fanno eccezione le abitazioni esistenti, che possono essere oggetto di interventi di manutenzione e di riattamento, con ampliamento, a condizione che siano adottate adeguate misure di mitigazione del rumore. Per gli edifici situati all'interno dei comparti sottoposti ad immissioni foniche superiori ai valori-limite valgono le disposizioni dell'art. 31 NAPR
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.6
 - b) altezza massima del fabbricato 9.5 m
 - c) distanza minima da confine 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 8.0 m
 - e) area verde minima 40 %
4. Per gli edifici situati direttamente a contatto con la strada cantonale valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari (limitatamente ad una profondità massima di 21 m misurata dalla linea di arretramento):
 - a) altezza massima del fabbricato 12.5 m
 - b) distanza minima da confine 5.0 m
 - c) distanza minima dalla strada 4.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 10.0 m
 - e) area verde minima 40 %
 - f) altezza minima dei locali abitabili al piano terreno 3.0 m
 - g) la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente.
5. La contiguità è ammessa.
6. Per le distanze dall'area pubblica e dai riali valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico, rispettivamente nel piano delle zone.
7. Alla zona ZM3 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
9. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 41 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE VIA FIUME - PIAZZA A LAGO (ZS1)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore marrone chiaro ad ovest della piazza a lago e comprende i mapp. 201 - 202 - 203 - 204 -205 – 206.
2. Le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività commerciali ed esercizi pubblici compatibili con la residenza.
3. Sono ammesse unicamente costruzioni puntuali, ossia un'unica costruzione per ogni mappale interessato.
4. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di sfruttamento 0.6
 - b) altezza massima del fabbricato 10.0 m
 - c) altezza minima dei locali abitabili al piano terreno 3.0 m
 - d) distanza minima da confine 10.0 m
 - e) area verde minima 40 %
5. Per i mapp. 204 - 205 - 206 è stabilito l'obbligo di correzione dei confini prima di procedere all'edificazione. I nuovi confini dovranno essere ortogonali alla linea di costruzione stabilita nel piano delle zone.
6. La contiguità è obbligatoria per i mapp. 204 - 205, dopo correzione del confine.
7. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico. Inoltre gli edifici dovranno rispettare la linea di costruzione (allineamento) indicata nei piani del traffico e delle zone.
8. La quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella della piazza a lago.
9. Negli spazi liberi, tra le facciate degli edifici e la piazza a lago, non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie e l'arredo con piante ad alto fusto. Verso la piazza a lago sono ammesse unicamente opere di cinta nella forma di cancellate. La cancellata dovrà essere di semplice disegno e dovrà consentire una trasparenza visuale della piazza a lago. Potrà avere un'altezza massima complessiva di 2 m (conformemente all'art. 8 NAPR), di cui la parte in muratura potrà avere un'altezza massima di 0.5 m.
10. L'accessibilità veicolare ai fondi è permessa esclusivamente da Via Fiume.
11. Alla zona ZS1 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
12. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 42 ZONA RESIDENZIALE SPECIALE PIAZZA A LAGO (ZS2)

1. Comprende il mapp. 208p. a sud della piazza a lago la zona indicato sul piano con colore marrone chiaro.
2. La costruzione esistente deve, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività commerciali ed esercizi pubblici compatibili con la residenza.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni
 - a) è ammessa la manutenzione (ordinaria e straordinaria) della villa esistente senza, di regola, ampliamento della volumetria e con vincolo di conservazione delle componenti architettoniche esistenti
 - b) nel comparto a sud-ovest della villa è ammessa la realizzazione di un edificio complementare alla villa che rispetti i seguenti parametri:
 - destinazione: complementare alla Villa con contenuti liberi, di carattere accessorio e/o abitativo, al servizio della Villa
 - altezza massima: 3m, riservata l'eventuale sistemazione del terreno, nell'ottica in particolare di evitare ogni danno conseguente a possibili esondazioni del lago
 - profondità massima: 6 m
 - distanza dal confine:
 - verso il confine sud-ovest (nuovo) con la piazza: a confine (obbligatorio)
 - verso il confine nord-ovest con la strada di servizio: a confine (obbligatorio)
 - verso il lago: a confine o almeno 5 m
 - c) lungo il confine sud-ovest con la zona piazza a lago Pz dovrà essere realizzato un muro di cinta di un'altezza massima di 3 m
 - d) La sistemazione esterna del mapp. 208 dovrà garantirne la percezione unitaria. In particolare non è ammessa alcuna separazione fisica tra la villa e l'edificio complementare di cui al pto b).
 - e) Negli spazi liberi lungo il confine con la passeggiata a lago non è ammessa la realizzazione di arredo con piante ad alto fusto. Sono ammesse unicamente opere di cinta nella forma di cancellate. La cancellata dovrà rispettare quella esistente e dovrà consentire una trasparenza visuale della passeggiata a lago e del lago. Per l'altezza della cancellata e della muratura si farà riferimento all'attuale costruzione.
4. Alla zona ZS2 è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.
5. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio"
6. Si richiama l'art. 25 cpv. 4 lett. b13) "Beni culturali".

ART. 43 ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE (AR-IN)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore blu.
2. Sono ammesse unicamente attività di carattere artigianale e industriale. La residenza è esclusa ad eccezione dei vani abitativi giustificati dalle necessità di custodia o sorveglianza degli stabilimenti.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) indice di edificabilità 5.0 m³/m²
 - b) altezza massima del fabbricato 15.0 m
 - c) distanza minima da confine 6.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 12.0 m
 - e) area verde minima 30 %
4. La contiguità non è ammessa.
5. Nelle zone indicate con tratteggio alternato blu e bianco è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari. Queste aree sono di regola destinate alla formazione di posteggi arredati con alberature e possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
6. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano.
7. Alla zona AR-IN è attribuito il grado di sensibilità III al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

ART. 44 ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE SPECIALE (AR-INs)

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore azzurro.
2. Questa zona è destinata ad attività d'artigianato ed industrie leggere.
3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di edificabilità 4.0 m³/m²
 - b) altezza massima del fabbricato 8.0 m
 - c) distanza minima da confine 6.0 m
 - d) distanza minima tra fabbricati 12.0 m
 - e) area verde minima 30 %
4. La contiguità non è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico. L'accesso (entrata ed uscita) ai fondi della zona AR-IN/s in località Salici deve essere previsto da Via Industria.

6. Nella zona indicata con tratteggio alternato azzurro e bianco è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari e deve essere sistemata ed arredata con alberature. Le aree al suolo devono essere sistemate con elementi grigliati e possono essere in parte utilizzate per la formazione di posteggi per veicoli leggeri. Le modalità di realizzazione dell'arredo a verde nonché eventuali clausole di ubicazione dei posteggi in sotterraneo saranno stabilite dal Municipio in sede di rilascio della licenza edilizia. La superficie del mapp. 598 p. è destinata alla costruzione di un posteggio privato ad uso pubblico (P5).
7. Queste superfici possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.
8. Alla zona AR-INS è attribuito il grado di sensibilità II al rumore. Sono altresì applicabili i disposti di cui all'articolo 31 cpv. 3 NAPR.
9. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
10. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².

ART. 45 ZONA CANTIERE LAGUALE (CL)

1. Comprende il mapp. 509 indicato sul piano con colore viola scuro.
2. Le costruzioni devono essere destinate alla riparazione e manutenzione dei natanti e per il parcheggio degli stessi. Sono ammesse le attività amministrative dell'azienda e gli spazi espositivi per la vendita dei natanti.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

| | |
|--|------------------------------------|
| a) indice di edificabilità | 4.0 m ³ /m ² |
| b) altezza dell'edificio | 7.0 m |
| c) ingombro massimo in altezza di 1 m (misurato dal punto più alto del tetto alla quota stradale) sul fronte stradale di via Torrazza, limitatamente ad una lunghezza massima di 60 m, misurata dal confine sud. | |
| d) distanza minima da confine e dal lago | 4.0 m |
| e) distanza minima tra fabbricati | 8.0 m |
| f) area verde minima | 30 % |
4. La contiguità è ammessa.
5. Per le distanze dall'area pubblica valgono le linee d'arretramento indicate nel piano.
6. Alla zona CL è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio" e dell'art. 26 "Componenti naturalistiche".

ART. 46 QUOTE MINIME DESTINATE ALLA RESIDENZA PRIMARIA

1. Il piano allegato al cpv. 7 delimita i comparti delle zone in cui sono fissate le quote minime riservate a residenza primaria.
2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi, per motivi di studio o di lavoro.
3. La quota viene applicata alle nuove costruzioni, riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti. Utilizzazioni esistenti con una superficie utile lorda non conforme alle seguenti disposizioni possono essere conservate.
4. Nei comparti delimitati dal piano allegato al cpv. 7 le quote minime di superficie utile lorda destinate ad abitazione primaria sono stabilite per singolo edificio come segue:
 - se un livello: 100% SUL
 - se due livelli: 50% SUL
 - se tre livelli: 66% SUL
 - se quattro livelli: 75% SUL
 - se cinque o più livelli 80% SUL

E' esclusa dal computo della superficie utile lorda la superficie destinata all'attività lavorativa compatibile con la zona residenziale.
5. Deroghe alle quote minime di SUL destinate ad alloggio (abitazione primaria) possono essere concesse, per destinazioni particolari, e segnatamente nel caso:
 - a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
 - b) di pensioni con alloggio, esclusi aparthotels
 - c) di appartamenti per la vacanza in cui il proprietario (persona fisica) ha acquisito l'abitazione in via ereditaria ed intende utilizzare l'alloggio per un uso proprio e familiare in tutti i comparti
 - d) di edifici che per dimensioni e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
 - e) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
 - f) in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di pubblico interesse, attività socio-economiche di interesse locale o generale

Possono essere concesse delle deroghe alle superfici utili lorde minime destinate ad alloggio nel caso di accordi tra privati che si impegnano, nella forma convenzionale menzionata a registro comunale degli indici, a realizzare contemporaneamente o entro un periodo di tempo concordato, in uno o più edifici nello stesso comparto, le quote minime di SUL prescritte per la residenza primaria per ogni singolo edificio (deroga al principio dell'applicazione della norma al singolo edificio).
6. Le condizioni circa il disciplinamento della destinazione d'uso e delle quote minime destinate ad abitazione primaria saranno incluse nella licenza edilizia comunale.

7. I comparti in cui sono fissate le quote minime destinate alla residenza primaria sono illustrate di seguito (planimetria in scala 1:5'000).

ART. 47 ZONE OGGETTO DI PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

1. Comprende le zone indicate sul piano con perimetro tratteggiato blu ed in particolare i seguenti comparti:
 - PRP1 nucleo storico di Caslano
 - PRP2 nucleo storico di Torrazza
 - PRP3 nucleo storico di Magliasina
 - PRP4 area Nuovo Centro Civico

2. Fino all'approvazione dei rispettivi PRP valgono le seguenti disposizioni:
 - PRP 1 - 2 - 3 art. 34 "Zona nucleo storico"
 - PRP 4 gli insediamenti esistenti possono essere riattati e trasformati senza, di regola, l'ampliamento del volume

C. PIANO DEL TRAFFICO (PIANO N.3 - SCALA 1:2'500)

ART. 48 ELEMENTI DEL PIANO DEL TRAFFICO

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

- | | |
|--|--|
| - strade | <i>larghezza complessiva e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente</i> |
| - percorsi pedonali e ciclopiste | <i>larghezza e relativa area di espropriazione rilevabili graficamente</i> |
| - posteggi pubblici | <i>ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente</i> |
| - attracchi natanti pubblici | <i>ubicazione e superficie complessiva rilevabile graficamente</i> |
| - trasporti pubblici | <i>ubicazione delle fermate principali</i> |
| - linee di arretramento e di costruzione | <i>ubicazione e arretramento rilevabile graficamente</i> |
| - alberature | <i>ubicazione orientativa</i> |
| - sentieri e passi pedonali | <i>vincoli dei sedimi e dei diritti di passo pedonale pubblico</i> |

ART. 49 STRADE

1. Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade principali (rosso)
 - strade di raccolta (arancione)
 - strade di servizio (giallo)
2. Nell'ambito dei progetti definitivi sono possibili, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.
3. Il tracciato della strada di servizio lungo la piazza a lago è di carattere indicativo ed è da integrare nel progetto di sistemazione della piazza e della moderazione del traffico.

ART. 50 LINEE D'ARRETRAMENTO E LINEE DI COSTRUZIONE

1. Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.
3. Il rispetto delle linee è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che secondarie. Esse non si applicano agli edifici o impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole.
4. In casi eccezionali, il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e dell'allineamento. Per le strade cantonali è necessario il parere vincolante dell'autorità cantonale.

ART. 51 PERCORSI PEDONALI E CICLOPISTE

1. I percorsi pedonali e ciclopiсте si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - strade pedonali (verde)
 - sentieri e passi pedonali (tratteggio nero)
 - ciclopiсте (azzurro)
2. Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiсте 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.
4. Il Comune ha la facoltà d'espropriare i sedimi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiсте. I tracciati indicati come passi pedonali implicano l'istituzione di un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

ART. 52 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono indicati nel piano con colore giallo. Si tratta esclusivamente di posteggi all'aperto.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

| | | | | |
|-----|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| P1 | Via S. Michele | posteggio all'aperto | svago | 10 posti-auto |
| P2 | Via Stazione | posteggio all'aperto | P&R stazione FLP | 57 posti-auto |
| P3 | Via Baragia | posteggio all'aperto | scuola elementare | 35 posti-auto |
| P4 | Via Chiesuola | posteggio all'aperto | scuola elementare | 16 posti-auto |
| P5 | Via Industria | posteggio all'aperto | industria | 170 posti-auto |
| P6 | Via Credera | posteggio all'aperto | abitazioni e negozi | 21 posti-auto |
| P7 | Via Stazione | posteggio all'aperto | Cimitero e nucleo | 70 posti-auto |
| P8 | Via Valle | posteggio all'aperto | nucleo | 110 posti-auto |
| P9 | Via Chiesa-Via Stazione | posteggio all'aperto | Municipio e Chiesa | 9 posti-auto |
| P10 | Via Golf-Via Bosconi | posteggio all'aperto | piazza lago | 132 posti-auto |
| P11 | Via Bosconi | posteggio all'aperto | svago | 60 posti-auto |
| P12 | Via Stremadone | posteggio all'aperto | svago | 15 posti-auto |

ART. 53 ATTRACCHI NATANTI PUBBLICI

1. Gli attracchi dei natanti pubblici sono indicati nel piano con colore azzurro.
2. Le aree riservate per gli attracchi dei natanti pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

| | | | |
|------|--|-----------|---------------------------|
| AN1 | Fronte Piazza lago | esistente | 23 posti-barca |
| AN 2 | Via Meriggi - Casa Lucerna | nuovo | 30 posti-barca |
| AN 3 | Via Meriggi - Club nautico Sassalto | esistente | 52 posti-barca |
| AN 4 | Via Meriggi - Nuovo pontile a lato del Club nautico Sassalto | esistente | 24 posti-barca |
| AN 5 | Via Torrazza - Molo Schivanoia | esistente | 20 posti-barca |
| AN 6 | Via Torrazza - Cantiere nautico | esistente | 90 posti-barca |
| AN7 | Pontile piazza a lago | nuovo | 8 posti-barca di cortesia |
3. Sono proibiti gli attracchi fuori dalle zone appositamente destinate dal Piano del traffico; gli attracchi esistenti in contrasto con il piano presentato dovranno essere eliminati entro un congruo termine.

ART. 54 TRASPORTI PUBBLICI

Nel piano sono indicati i seguenti trasporti pubblici:

- trasporti su rotaia
 - area ferroviaria FLP (area tratteggiata rossa)
 - stazioni FLP (area nera)
- trasporti su acqua
 - attracco imbarcadero (area blu)

ART. 55 ACCESSI PRIVATI

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

- a) cancelli ed autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono situarsi all'interno di una superficie di sosta di almeno 5.0 m x 2.5 m, posta perpendicolarmente o parallelamente alla strada
- 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 3.50 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%
- d) le caratteristiche degli accessi (raggi di curvatura, larghezza dell'accesso, visibilità, ecc.) devono essere conformi alle norme VSS-SNV
- e) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.
- f) di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroche possono essere concesse dall'autorità cantonale.

ART. 56 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi e autorimesse (dimensionati secondo le norme VSS-SNV) deve essere calcolata in base ai seguenti valori del fabbisogno massimo:

| <i>Utilizzazione</i> | <i>Fabbisogno per residenti</i> | <i>Fabbisogno per ospiti</i> |
|----------------------|---|---|
| RESIDENZIALE | | |
| • casa monofamiliare | 1 P ogni 60 m2 SUL | - |
| • appartamenti | 1P per appartamento; nel caso di appartamenti superiori a 60 m2 SUL: 1 P ogni 60 m2 SUL | + 20% per edifici con 4 o più appartamenti |

Per tutte le altre utilizzazioni fa stato il fabbisogno definito nel Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp). Nelle zone R3 e R4, per costruzioni con 4 o più appartamenti, almeno 2/3 dei posteggi devono essere collocati in autorimesse interrato.

2. Deroche 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 (come nel 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. Il calcolo del fabbisogno e gli eventuali contributi sostitutivi si applicano non solo alle nuove costruzioni, ma anche agli ampliamenti di edifici esistenti e ai cambiamenti di destinazione. In zona Nucleo il contributo non verrà prelevato per il rinnovo, senza cambiamento di destinazione, di superfici già esistenti. Il conteggio terrà conto di eventuali contributi già versati. È esclusa la rifusione di contributi già versati.
3. I posteggi all'aperto di più di 10 posti-auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale.

**D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI
D'INTERESSE PUBBLICO (PIANO N. 4 - SCALA 1:2'500)**

ART. 57 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) attrezzature d'interesse pubblico (altri Enti o privati))
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (AP - tratteggio verde)
- c) edifici d'interesse pubblico (Comune)
vincolo a favore del Comune (CP - viola pieno)
- d) edifici d'interesse pubblico (altri Enti o privati))
vincolo di destinazione di altri Enti o privati (CP - tratteggio viola)

ART. 58 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (COMUNE)

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Stato</i> | <i>Mappali</i> |
|--|-----------------|--|
| AP1 Centro sportivo Prati Crana | esistente parz. | 594-593p. |
| AP2 Ecocentro | esistente | 495-496-1096p.-213p. |
| AP3 Bagno pubblico | nuovo | 200p.-209-857p. |
| AP4 Area ricreativa a lago | esistente | 603p.-604-599p. |
| AP5 Area ricreativa a lago | esistente | 607 |
| AP6 Area ricreativa a lago | esistente | 619 |
| AP7 Area ricreativa a lago | esistente | 512-516 |
| AP8 Area ricreativa a lago | esistente | 457-1250-1541-458-459 |
| AP9 Area ricreativa a lago | esistente | 226p. |
| AP10 Area ricreativa a lago | esistente parz. | 407p.-406-1095-403-80p.- 397-346-345-344-960-342- 1476-341-347 |
| AP11 Cimitero | esistente | 263-264 |
| AP12 Stazione di pompaggio | esistente | 280 |
| AP13 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici (simbolo ▲) | nuovo | 495-496-1315-786-649-1262- 807-593-1236-264-859-1278- 1272-627-628-331-226 |
| AP14 Giardino pubblico | nuovo | 299 |
| AP17 Parco pubblico | nuovo | 856 |
| AP18 Giardino pubblico | nuovo | 232 parz. |

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP1 *Centro sportivo Prati Grana*

sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo per assicurare la continuità delle attività sportive esistenti.

AP2 *Ecocentro*

quest'area è destinata ad accogliere una costruzione prefabbricata,, una pesa, una fossa, benne e cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti, baracche esistenti utilizzate dal Cantone. Valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima 7.5
- distanza dall'area forestale 6.0 m
- distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico
- opere di cinta secondo disposizioni art. 8

AP3 *Bagno pubblico*

quest'area è destinata ad accogliere una o più piscine all'aperto, un edificio comprendente gli spogliatoi ed un ristorante/bar ed un'area di svago, nonché un edificio sul lago adibito a svago per gli utenti del lido. Per l'edificio valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima 4.5 m
- distanza dal confine 3.0 m
- distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico
- opere di cinta secondo disposizioni art. 8

AP 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 *Aree ricreativa a lago*

sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.) e piccole costruzioni accessorie

AP11 *Cimitero*

sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (loculi , locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.)

AP12 *Stazione di pompaggio*

sono ammessi interventi di manutenzione, senza ampliamento, della struttura esistente

AP13 *Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici*

è ammessa unicamente la realizzazione di container interrati per la raccolta dei rifiuti domestici, con sporgenza massima dal suolo di 1.5 m

AP14 *Giardino pubblico*

sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), di giochi per bambini e piccole costruzioni accessorie, nonché l'arredo con alberature

AP17 *Parco pubblico*

sono ammessi interventi di arredo, aree di sosta e di svago. Sono ammesse costruzioni di servizio di piccole dimensioni compatibilmente con il rispetto del Decreto di protezione della Foce della Magliasina.

AP18 *Giardino pubblico*

sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc), di giochi per bambini e piccole costruzioni accessorie, nonché l'arredo con alberature.

3. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: AP1, AP3, AP4, AP5, AP6, AP7, AP8, AP9, AP10, AP11, AP12, AP14, AP17, AP18.
Il grado di sensibilità III è attribuito alle zone: AP2, AP13.

ART. 59 ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO AP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Stato</i> | <i>Mappali</i> |
|--|--------------|-----------------|
| AP15 Campi di tennis | esistente | 1459 |
| AP16 Attrezzature sportive (Golf) | esistente | 769-770-846-847 |

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

AP15 Campi di tennis

sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo per le attività sportive esistenti.

AP16 Attrezzature sportive (Golf)

- Sono ammessi unicamente gli interventi necessari per la conservazione dell'impianto sportivo esistente che non compromettono la salvaguardia degli elementi naturali.
- Qualsiasi intervento all'interno di questa zona (modificazioni del terreno, formazione di muri di cinta, deposito di materiale, formazione di posteggi, drenaggio del terreno, taglio di alberi d'alto fusto, ecc) è soggetto a regolare domanda di costruzione. Il Municipio può ricorrere alla consulenza del naturalista del Comune in modo da assicurare una gestione sia delle fasi di cantiere, sia dell'uso coerente con le finalità della tutela.

3. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: AP16.
Il grado di sensibilità III è attribuito alle zone: AP15

ART. 60 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (COMUNE)

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Stato</i> | <i>Mappali</i> |
|---|--------------|----------------|
| CP1 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico | esistente | 649-1226 |
| CP2 Scuola elementare | esistente | 593p. |
| CP3 Nuovo Centro Civico | nuovo | - |
| CP4 Nuovo Centro Protezione Civile e posteggio pubblico | esistente | 1315-222-223 |
| CP5 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia (Via Chiesa) | nuovo | 279-281 |
| CP6 Nuova sede casa per anziani | nuovo | 664-1366-1236 |
| CP7 Infrastrutture pubbliche Fornace | nuovo | 490p.-210-488 |
| CP8 Serbatoi acqua potabile | esistente | 314 |

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

| | |
|------------|--|
| CP1 | Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico |
| | sono ammesse nuove costruzioni, nonché interventi di riattamento e trasformazione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: |
| | - altezza 8.0 m |
| | - distanza da confine 4.0 m |
| | - distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico |
| CP2 | Scuola elementare |
| | sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento in verticale di al massimo un piano dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: |
| | - altezza 11.0 m |
| | - distanza da confine 4.0 m |
| | - distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico |
| CP3 | Nuovo Centro Civico |
| | l'ubicazione ed i parametri edificatori del Nuovo Centro Civico saranno definiti nel piano regolatore particolareggiato (PRP4). |
| CP4 | Nuovo Centro Protezione Civile e posteggio pubblico |
| | la nuova sede della protezione civile deve essere una costruzione sotterranea (impianto PC III, IAP I, superficie di ca. 700 m ² per 120 posti protetti) e deve essere integrata col posteggio in superficie (P8) e con il centro di raccolta separata dei rifiuti domestici. La costruzione sotterranea può essere costruita a confine con la proprietà privata, mentre deve rispettare gli arretramenti dalla strada indicati nel piano del traffico. |
| CP5 | Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia (Via Chiesa) |
| | sono ammesse nuove costruzioni, nonché interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento in verticale dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori: |
| | - altezza 8.0 m |
| | - distanza da confine 4.0 m |
| | - distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico |
| CP6 | Nuova sede casa per anziani |
| | valgono i seguenti parametri edificatori: |
| | - altezza 13.5 m |
| | - distanza da confine 5.0 m |
| | - distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico |
| CP7 | Infrastrutture pubbliche Fornace |
| | si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 25 cpv. 4 "Beni culturali" e dell'art. 29 cpv. 3 "Perimetri di rispetto dei beni culturali". All'interno dell'area con esclusione dell'edificazione è vietato qualsiasi intervento edilizio, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 28 NAPR. |
| CP8 | Serbatoi acqua potabile |
| | <i>esistenti (nessuna modifica prevista)</i> |

3. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: CP1, CP2, CP3, CP4, CP5, CP6, CP7.

ART. 61 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO CP (ALTRI ENTI O PRIVATI)

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

| <i>Destinazione</i> | <i>Stato</i> | <i>Mappali</i> |
|--|--------------|----------------|
| CP9 Museo della pesca (Casa Lucerna) | esistente | 331 |
| CP10 Scuola media | nuovo | 593p. |
| CP11 Chiesa parrocchiale di S.Cristoforo | esistente | 158-162 |
| CP12 Chiesuola di Mezzo | esistente | 840 |
| CP13 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del S.Rosario | esistente | 622-760 |
| CP14 Cappella del Monte Caslano | esistente | 354 |
| CP15 Club nautico Sassalto | esistente | 80 parz. |
| | da sistemare | 407 parz. |

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

CP9 *Museo della pesca (Casa Lucerna)*

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

- SUL massima 900 m²
- altezza 7.5 m
- distanza da confine 3.0 m
- distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico

CP10 *Scuola media*

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza 13.0 m
- distanza da confine 6.0 m
- distanza dalla strada secondo arretramenti indicati nel piano del traffico

CP11 *Chiesa parrocchiale di S.Cristoforo*

si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 25 cpv. 4 "Beni culturali"

CP12 *Chiesuola di Mezzo*

si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 25 cpv. 4 "Beni culturali" e dell'art. 29 cpv. 3 "Perimetri di rispetto dei beni culturali".

CP13 *Chiesa della Madonna (con la Cappella) del S.Rosario*

si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 25 cpv. 4 "Beni culturali" e dell'art. 29 cpv. 3 "Perimetri di rispetto dei beni culturali".

CP14 *Cappella del Monte Caslano*

si richiamano le disposizioni di tutela dell'art. 25 cpv. 4 "Beni culturali".

CP15 *Club nautico Sassalto*

- a) La sistemazione delle infrastrutture esistenti deve avvenire nell'ambito di un progetto di riqualifica paesaggistica che prevede una sostituzione edilizia, con nuovi edifici previsti con sviluppo lungo il muro di sostegno esistente e con il seguente ingombro massimo:

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| - altezza massima | 7.0 m (massimo due livelli) |
| - lunghezza massima | 35 m |
| - profondità massima | 10 m |
| - SUL massima | 500 mq |
| - SE massima | 250 mq |

b) L'area di posteggio delle barche deve essere mantenuta allo stato naturale (non pavimentata) e deve essere arredata con alberature sul fronte verso il lago.

3. Il grado di sensibilità II è attribuito alle zone: CP9, CP10, CP11, CP12, CP13, CP15.

E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI (PIANI N. 5 E N. 6 - SCALA 1:2'500)

ART. 62 DEFINIZIONE

1. Il piano dei servizi pubblici comprende i piani settoriali inerenti l'acquedotto e le canalizzazioni.
2. I piani hanno carattere indicativo.

IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 63 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 eseguite dal geometra ufficiale.

ART. 64 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.

ART. 65 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.