

PIANO REGOLATORE

Comune di

PARADISO



NORME DI ATTUAZIONE

Aggiornamento settembre 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

INDICE

I. NORME INTRODUTTIVE.....	1
Art. 1 Base legale, legislazione applicabile.....	1
Art. 2 Comprensorio	1
Art. 3 Componenti	1
Art. 4 2Obiettivi del PR.....	2
II. NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	3
Art. 5 Definizioni.....	3
Art. 6 Distanze.....	4
Art. 7 Inserimenti degli edifici.....	5
Art. 8 Costruzioni sotterranee.....	6
Art. 9 Altezze	6
Art. 10 Area a verde, vincoli di piantagione	7
Art. 11 Insegne pubblicitarie	7
Art. 12 Muri di cinta, di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate	8
Art. 13 Piano di quartiere	9
Art. 14 Promozione di infrastrutture turistico-alberghiere	10
Art. 15 Controllo della residenza primaria e secondaria	11
Art. 16 Protezione delle zone edificabili dalle immissioni di rumore.....	11
Art. 17 Risparmio energetico. Dimensioni locali, scale e aperture.....	12
III. NORME SETTORIALI PER IL PAESAGGIO.....	13
Art. 18 Finalità e componenti	13
Art. 19 Edifici e impianti fuori zona edificabile.....	13
Art. 20 Area forestale.....	14
Art. 21 Zona agricola.....	15
Art. 22 Zona di pericolo naturale	15
Art. 23 Zone di protezione della natura ZPN	16
Art. 24 Zone di protezione paesaggistica ZPP.....	16
Art. 25 Elementi naturali protetti EN	17

Art. 26	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	17
Art. 27	Protezione del verde e alberi di pregio	17
Art. 28	Punti di vista e tratte panoramiche	18
Art. 29	Monumenti culturali	18
Art. 30	Depositi, manutenzione dei terreni	18
Art. 31	Tutela dei ritrovamenti archeologici	19
IV.	NORME SETTORIALI PER LE ZONE EDIFICABILI.....	20
Art. 32	Finalità, componenti e azionamento	20
Art. 33	Zone del Centro Comune con piano Particolareggiato CC	21
Art. 34	Zona residenziale intensiva RI7	27
Art. 35	Zona residenziale semi-intensiva RSI5	27
Art. 36	Zona residenziale particolare RP	28
Art. 37	Zona speciale a riva lago SL	28
Art. 38	Piano particolareggiato comparto riva lago	28
Art. 38bis	Quinta facciata	28
V.	NORME SETTORIALI PER IL TRAFFICO	31
Art. 39	Finalità e componenti	31
Art. 40	Posteggi pubblici	31
Art. 41	Posteggi privati.....	32
Art. 42	Autorimesse e rampe d'accesso	34
Art. 43	Accessi verso l'area pubblica	34
Art. 44	Strade private per autoveicoli.....	35
Art. 45	Percorsi pedonali	35
VI.	NORME SETTORIALI PER LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO.....	36
Art. 46	Finalità, componenti e azionamento	36
Art. 47	Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico.....	36
VII.	DISPOSIZIONI FINALI.....	37
Art. 48	Flessibilità	37
Art. 49	Entrata in vigore	37

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
3. Per quanto riguarda la domanda di costruzione si fa riferimento alla Guida elaborata dalla Sezione della pianificazione urbanistica - Ufficio cantonale delle domande di costruzione e d'esame d'impatto ambientale.

**Base legale,
legislazione
applicabile**

Art. 2

1. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale.
2. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti, nonché tutti gli interventi inerenti i cambiamenti di destinazione d'uso, quelli riguardanti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio, e gli interventi di arredo urbano

Comprensorio

Art. 3

1. Il PR si compone :
 - a) di rappresentazioni grafiche
 - piano del paesaggio in scala 1:1000 / 1:5000
 - piano delle zone edificabili e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:1000
 - piano particolareggiato della zona del Centro Comune in scala 1:500

Componenti

- piano del traffico in scala 1:1000
 - piano dei gradi di sensibilità in scala 1:1000
 - piano delle infrastrutture tecnologiche (acquedotto-canalizzazioni) in scala 1:1000
- b) delle norme di attuazione
- c) del rapporto di pianificazione e del programma di realizzazione delle opere pubbliche
- d) degli atti del Piano particolareggiato della riva lago (PP-RL)

Art. 4

Obiettivi del PR

1. Il PR mira a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti e le altre attività d'incidenza territoriale.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi principali:

1. Obiettivo di potenziamento della funzione di polo turistico, con la propria identità, all'interno della corona della città e del lago di Lugano.
Rafforzare la funzione turistico-residenziale attraverso il potenziamento delle strutture e delle infrastrutture necessarie in questo ambito.
 2. Obiettivo di salvaguardia e di valorizzazione dei contenuti culturali - turistici - residenziali.
Proseguire lo sforzo qualitativo per estendere la valorizzazione dell'immagine del Comune attraverso scelte urbanistiche che mirino al potenziamento delle strutture culturali-residenziali.
 3. Obiettivo di salvaguardia e di miglioramento della qualità di vita.
Consolidare l'immagine di Comune "a misura d'uomo" proponendo i correttivi per il riassetto urbanistico, la valorizzazione ambientale del territorio, la protezione delle zone residenziali dalle immissioni moleste, la ridefinizione di uno schema viario di accesso alle attività e ai servizi del Comune.
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste nelle sue componenti costitutive.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

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

2. Indice di sfruttamento, percentuale di area verde e loro utilizzazione

L'indice di sfruttamento e la percentuale di area verde di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento includendo nel computo i fabbricati già esistenti che si mantengono.

In caso di frazionamento di un fondo l'indice e l'area verde sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccede il limite consentito dalla frazione residua.

Accordi tra privati per l'utilizzazione dell'indice di sfruttamento e dell'area verde di fondi adiacenti sono ammessi e devono essere iscritti nel Registro comunale degli indici.

3. Linee di edificazione

In generale si distinguono le seguenti linee di edificazione:

- a) la linea di arretramento:
che indica il fronte fino al quale è possibile costruire;
- b) la linea di costruzione con obbligo di costruzione sulla linea di arretramento e di contiguità:
che indica il fronte di edificazione in contiguità verso il fondo adiacente;
- c) la linea di costruzione con obbligo di costruzione sulla linea di arretramento e di contiguità possibile:
che indica il fronte con possibilità di edificare in contiguità verso il fondo adiacente.

4. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale ma separato dallo stesso che:

- non siano destinate all'abitazione e al lavoro
- non superino ml 3,00 di altezza nel punto più alto e non occupino più di 15 mq di superficie

Non sono ammesse nella zona del Centro Comune.

5. Costruzioni sotterranee

Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato.

6. Costruzioni moleste

Per costruzioni moleste si intendono quelle con destinazioni d'uso suscettibili di provocare immissioni non armonizzate con le caratteristiche della relativa zona tramite un'affluenza di pubblico, il richiamo di traffico veicolare, di schiamazzi notturni (in particolare: stazioni di servizio, sale giochi, discoteche, locali notturni, ecc.)

Art. 6

Distanze

1. Distanza dalle strade pubbliche e private aperte al pubblico transito

1.1 La distanza minima dalle costruzioni principali ed accessorie verso strade e piazze è regolamentata dalle linee di edificazione quando sono illustrate sul piano delle zone, sul piano particolareggiato del Centro Comune, sul piano degli AEP, sul piano del traffico.

Nella zona del Centro Comune e nella zona speciale riva lago, per gli edifici di cui è d'obbligo conservare l'impianto planimetrico in caso di ricostruzione, valgono di regola gli allineamenti esistenti dove non indicati altrimenti.

In tutti gli altri casi dove non risultano indicate tali linee, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 4,00 dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR)
- ml 3,00 da tutte le altre strade o percorsi pedonali.

1.2 Il Municipio può concedere deroghe alla distanza da strade di PR e dai percorsi pedonali nel caso

- di edifici pubblici;
- di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista dove indicato nel piano viario.

1.3 Verso i corsi d'acqua la distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale, deve essere di almeno ml 6,00. Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

2. Distanze dai confini

2.1 Nei comprensori dove fa stato una zonizzazione dimensionale, la distanza minima di un edificio dai confini verso fondi privati è così stabilita

- ml 3,00 per edifici fino a ml 10,50 d'altezza
- ml 5,00 per edifici fino a ml 17,50 d'altezza
- ml 7,00 per edifici oltre a ml 17,50 d'altezza

La distanza tra edifici, verso una costruzione sorta prima dell'entrata in vigore del PR precedente (21.2.1979) e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo, deve essere di almeno ml 6,00 ritenuto che la distanza minima dal confine sia rispettata.

Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 21.2.1979, ma per un'altezza massima di sopraelevazione di ml 17,50, le distanze esistenti da confine e tra edifici possono essere mantenute.

2.2 Nel comprensorio del centro Comune dove fa stato una zonizzazione fisica, la costruzione deve avvenire sulle linee di edificazione prescritte. Se la costruzione non avviene in contiguità la distanza tra edifici con o senza aperture è di ml 14,00.

2.3 Distanze per costruzioni accessorie:
- da confine se con aperture : ml 1,50 minimo
- a confine se senza aperture

3. Distanze per costruzioni sotterranee

Possono sorgere oltre le linee di edificazione verso l'area pubblica a condizione che la soletta di copertura sopporti il carico del traffico pesante e che non intralcino la piantagione delle alberature previste dal piano. Negli altri casi vedi cpv. 1.1.

4. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml 0,50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1,50.

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.

La distanza verso strade e/o piazze è quella prevista dal cpv. 1.1.

5. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10,00 dal limite del bosco. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'Autorità forestale, nel caso dove il rispetto di tale distanza rendesse difficile l'edificazione del fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6,00.

Art. 7

Inserimenti degli edifici

Dove non sono indicate delle linee di edificazione, le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o far riferimento alle curve del livello del terreno naturale.

Eccezioni sono concesse per l'inserimento dell'edificio nella trama urbana esistente.

In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.

Art. 8

Ad eccezione della zona del Centro Comune, del comparto riva lago soggetto a PP e della zona speciale riva lago, l'occupazione del fondo, incluse le costruzioni sotterranee, può raggiungere al massimo il 70% della superficie del mappale.

Costruzioni sotterranee**Art. 9****Altezze****1. Altezza degli edifici: caso normale**

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e minime richieste.

Sulle strade in pendenza e senza linee di costruzione, il Municipio fissa di regola sull'asse della facciata la quota di riferimento tenendo conto delle necessità spaziali del disegno urbano.

2. Corpi tecnici e altre costruzioni sul tetto

I corpi tecnici e le altre costruzioni sul tetto (strutture di arredo) sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) la sporgenza massima (sempre misurata dal piano di calpestio):
 - per i corpi tecnici è di 2.50 m
 - per le strutture di arredo (pergole e tettoie, in entrambi i casi non chiuse ai lati) è di 2.30 m
- b) l'arretramento dal filo delle facciate è di almeno 2 m;
- c) la superficie complessiva occupata da corpi tecnici e strutture d'arredo non deve superare il 20% della superficie del tetto; la superficie occupata dei corpi tecnici deve essere ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non deve superare il 10% della superficie del tetto;
- d) in casi particolari ed eccezionali, in presenza di giustificati motivi di terzi, il Municipio può imporre percentuali inferiori riferite alle strutture di arredo.

Nel computo delle superfici occupate e della percentuale dei corpi tecnici non sono considerate:

- le strutture d'arredo che hanno un ingombro in altezza inferiore a quella del parapetto;
- le proiezioni orizzontali dei pannelli solari.

Il Municipio può limitare l'altezza e modificare il posizionamento di tali elementi per motivi estetici, ambientali e di protezione dei punti di vista e delle tratte panoramiche.

Art. 10**Area a verde
vincoli di
piantazione**

1. L'area verde minima prescritta dalle normative di zona deve consistere in una superficie unitaria arredata e mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberato e che sia direttamente accessibile dagli edifici ai quali è al servizio.
2. L'arredo di queste superfici deve avvenire con vegetazione prevalentemente indigena; la copertura deve essere di tipo filtrante.
3. Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato il Municipio può consentire che l'area verde sia attrezzata in parte o totalmente con elementi di arredo.
4. Le aree soggette a vincolo di piantazione sono rappresentate nel piano del paesaggio e sono vincolanti. Di regola le piantazioni su suolo privato devono rispettare una distanza minima tra l'asse del tronco e il confine di ml 2,50 per arbusti e ml 8,00 per alberi ad alto fusto.

Art. 11**Insegne
pubbлицitarie**

1. E' vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne, altri impianti destinati alla pubblicità e impianti di ricezione via satellite che deturpino l'aspetto estetico degli edifici, porticati, giardini, strade e piazze.
E' considerato deturpante tutto ciò che per dimensioni esagerate, per quantità, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, non rispetta il carattere ambientale della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico o paesaggistico nel quale è inserito.
2. Per quanto non concerne questo aspetto urbanistico, sono riservate le norme previste dalla legislazione cantonale, in particolare dalla legge sulle insegne e scritte destinate al pubblico del 12.11.1954 e del relativo regolamento d'applicazione.

Art. 12**Muri di cinta,
di sostegno e
di controriva,
terrapieni e
scarpate**1. Muri di cinta

I muri di cinta che sorgono fra due fondi posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota, potranno avere un'altezza massima di ml 1,50; oltre questa altezza sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima, nel punto più alto e compreso il muro, di ml 2,50.

I manufatti di cinta (muri o siepi) devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Il Municipio stabilirà volta per volta le condizioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.

Per il resto valgono le normative della Legge sulle strade.

2. Muri di sostegno e di controriva

I muri di sostegno (posti a valle della proprietà) e di controriva (posti a monte della proprietà) dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere una altezza massima di ml 1,50 dal terreno sistemato. Questi muri possono sorgere a confine.

La distanza di un muro di sostegno dal profilo più esterno della facciata dell'edificio o di un altro muro di contro riva o di sostegno deve essere almeno ml 3,00.

La linea teorica di congiunzione delle diverse corone dei muri non potrà essere inclinata più di 45 gradi.

Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di contro riva sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 1,00.

3. Terrapieni

I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno. Nei terreni in pendenza possono essere realizzati terrapieni o scavi che rispettano la linea media derivante da almeno 4 sezioni nel terreno nella direzione della pendenza massima.

Il Municipio può chiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune e, se necessario, la presentazione del modello in scala adeguata del terreno sistemato.

4. Scarpate

Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45 gradi.

Art. 13**Piano di quartiere**1. Principi

Il piano di quartiere deve essere un progetto formalmente unitario con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati su superfici di adeguate dimensioni, come specificato dalle norme di zona.

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve soddisfare i seguenti criteri:

- inserimento qualificante nel contesto urbano e territoriale, valorizzando le zone circostanti;
- disposizione razionale delle aree di svago, degli accessi veicolari, dei posteggi;
- formazione di posteggi per visitatori, piazze di carico e scarico per servizi, di un posto di raccolta dei rifiuti;
- minimizzare le immissioni foniche;
- ottimizzazione dei costi energetici e dei costi delle infrastrutture tecnologiche.

2. Facilitazioni edificatorie

I progetti che ossequiano i principi qualitativi del cpv.1 beneficiano dell'assegnazione di facilitazioni edificatorie:

- le distanze fra edifici all'interno del comparto di Piano di quartiere possono essere definite liberamente;
- bonus edificatorio per le destinazioni d'uso specificate.

Conseguentemente alla concessione di queste facilitazioni un certo numero di posteggi devono essere interrati.

3. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame e/o evasione della domanda di costruzione, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una migliore lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagramma delle ombre, fotomontaggi, ecc...)

La licenza vincola la realizzazione degli edifici in blocco o a tappe secondo le premesse urbanistiche e tecniche del progetto approvato.

Art. 14**Promozione
di infrastrutture
turistico-
alberghiere****1. Principio**

Quali infrastrutture turistico-alberghiere sono considerati:

- alberghi o pensioni;
- apparthotel; parti di servizio e appartamenti gestiti in affitto.

Ad eccezione della zona residenziale particolare, la realizzazione di infrastrutture turistico-alberghiere è ammessa su tutto il comprensorio comunale. In questi casi non si applicano le prescrizioni relative alle percentuali di SUL minime abitative o commerciali. Le presenti prescrizioni non si applicano ai fondi entro il perimetro del PP-RL.

2. Parametri edificatori

- 2.1 Per queste costruzioni, al di fuori dalla zona del Centro Comune dove sono valide prescrizioni particolari, può essere concesso quale supplemento all'indice di sfruttamento di zona un bonus del 20% esclusivamente finalizzato ad interventi di qualità (spazi per congressi, per attività sportive, per ristrutturazioni o risanamento dei servizi accessori, ecc.).
Il Municipio può concedere deroghe sulle percentuali di area verde minima.

- 2.2 In caso di costruzione mista con altri contenuti, il bonus relativo l'indice di sfruttamento va computato in quota parte.

- 2.3 Il proprietario deve sottoscrivere una convenzione che garantisce l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 20 anni. In caso di cambiamento di destinazione prima del termine, il proprietario si impegna a retrocedere al Comune almeno il 50% del maggior valore ricavato grazie al Bonus secondo le modalità contenute nelle singole convenzioni.

3. Prescrizioni particolari

- 3.1 Per quanto attiene alle strutture turistiche-alberghiere le facilitazioni previste dal precedente capoverso potranno essere applicate se saranno adempiute le condizioni poste dalla legge sugli esercizi pubblici e dal relativo regolamento d'applicazione.

- 3.2 Al fine di evitare che il bonus venga sfruttato impropriamente, il Municipio regola, tramite ordinanza, le misure provvisoriale e le penalità da applicare nei casi di destinazione non turistico-alberghiera.

Art. 15**1. Definizione di residenza primaria**

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando almeno una delle persone che occupa l'appartamento ha il domicilio o la dimora fiscali nel Comune.

Non soggiacciono a questa norma i cittadini svizzeri che per motivi legali estranei alla loro volontà non possono trasferire il loro domicilio (minorenni, tutelati, ecc...).

2. Conteggio e controllo delle residenze secondarie

Il numero di residenze secondarie per ogni stabile viene calcolato sulla base delle percentuali stabilite dalle Norme settoriali per le zone edificabili, riferito alla superficie utile lorda.

**Controllo della
residenza
primaria
e secondaria**

Art. 16

1. Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori del traffico veicolare e ferroviario devono essere osservate le disposizioni dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.

2. Sul piano delle zone edificabili in base all'art. 43 OIF sono assegnati i gradi di sensibilità fonica e i comparti delle zone con fonte di rumore stradale e ferroviario in cui le domande di costruzione devono essere accompagnate da una perizia fonica.

3. Nelle zone con eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF :

a) riservati casi eccezionali, la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.

b) nella domanda di costruzione il Committente deve indicare:

- il carico fonico esterno
- l'esatta destinazione dei locali
- i materiali usati per la facciata e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore
- il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.

**Protezione delle
zone edificabili
dalle immissioni
di rumore**

4. Il piano prevede la copertura del tracciato ferroviario (FFS) e il suo riutilizzo per organizzare percorsi pedonali e aree di svago.
Prima della copertura del tracciato ferroviario o di un intervento di protezione fonica sono ammessi solo infrastrutture legate all'uso ferroviario con adeguati interventi di protezione fonica.

Art. 17

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto. In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sull'indice di sfruttamento nella misura in cui l'eccedenza è dovuta al maggior spessore dei muri originali per l'applicazione dell'isolamento termico di facciata.
3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è possibile a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico ed architettonico delle facciate e del tetto dello stabile.
4. I locali destinati all'abitazione devono essere disposti in modo da ricevere luce ed aria diretta. Essi devono avere un'altezza minima di ml 2,60 in luce netta e una superficie di almeno mq 9,00.
Ad eccezione della zona Centro Comune, è data la possibilità di ridurre l'altezza dei locali destinati all'abitazione fino a ml 2,40 di luce netta.
5. I locali destinati all'abitazione devono avere le finestre di dimensione minima pari a 1/8 della superficie base del locale.
6. Le rampe delle scale devono avere una luce libera di almeno ml 1,10.
I corridoi di accesso agli appartamenti devono avere una larghezza minima di ml 1,30.
I corridoi interni dovranno avere una larghezza minima di ml 1,10.

**Risparmio energetico.
Dimensioni locali, scale e aperture.**

III. NORME SETTORIALI PER IL PAESAGGIO

Art. 18

Finalità e componenti

1. Il piano del paesaggio stabilisce le possibilità di utilizzazione del territorio al di fuori dalle zone edificabili e precisa i vincoli di protezione paesaggistica e naturalistica su tutto il comprensorio comunale.
2. Il piano del paesaggio è illustrato sul documento cartografico in scala 1:1000 e in scala 1:5000.
3. Il piano del paesaggio indica i limiti dei seguenti comprensori protetti a livello cantonale e federale:
 - territorio iscritto nell'inventario federale dei siti, dei paesaggi e monumenti naturali d'importanza nazionale (oggetto S. Salvatore n. 1810);
 - territorio iscritto nel Piano direttore cantonale come zona naturale protetta (ZNP);
 - zona d'interesse naturalistico e paesaggistico secondo il Regolamento cantonale del 1.7.1975.

Art. 19

Edifici e impianti fuori zona edificabile

1. Nuove edificazioni e nuovi impianti

Nuove edificazioni e nuovi impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT, alla legislazione cantonale d'applicazione e al piano del paesaggio, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi LPT.

Per nuove costruzioni le distanze minime sono:

 - da un fondo aperto, a confine (con o senza aperture);
 - da un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3,00;
 - da un edificio con aperture : ml 4,00.
2. Edifici esistenti
 - 2.1 Categorie d'edifici

Gli edifici fuori dalle zone edificabili sono classificati nelle seguenti categorie:

 - Edifici meritevoli di conservazione con possibile cambiamento di destinazione d'uso : in località Morchino sui mappali no. 218, 219 e 220.
 - Altri edifici : in località Alla Valle sui mappali no. 534, 254 e 322 in località S. Martino

2.2 Norme edilizie

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute.

2.3 Principi d'intervento per gli Edifici meritevoli di conservazione

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia esistente tradizionale, in particolare :

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate;
- le volumetrie e la forma del tetto e dei singoli corpi di fabbrica;
- le caratteristiche ambientali delle aree circostanti.

2.4 Principi d'intervento per gli Altri edifici

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

Valgono le distanze riportate al cpv. 1.

Art. 20

Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. In particolare fa stato la Legge federale delle foreste (LFo) del 4.10.1991.
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel piano delle zone con un tratteggio specifico, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita automaticamente alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
5. Il Municipio promuove una corretta gestione del bosco. Esso informa inoltre la popolazione e stipula con i vari proprietari adeguati contratti di gestione, volti alla valorizzazione dei boschi interessanti ed al mantenimento delle aree aperte.

Art. 21**Zona agricola**

1. La zona agricola, indicata nei piani delle zone edificabili e del paesaggio, comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
2. Le eccezioni, in particolare il rinnovo, la trasformazione, la ricostruzione di edifici esistenti, sono ammesse in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 22**Zona di pericolo naturale**

1. Il PR riporta le zone soggette al pericolo di crollo, rotolamento sassi, scoscendimenti ed erosioni di pendii (stato 12.1994). Il Comune coordina con l'Istituto geologico cantonale le misure di protezione necessarie.
2. Le possibilità edificatorie sono definite come segue:
 - a) zone a "rischio alto" : divieto assoluto di edificazione;
 - b) zone a "rischio medio": divieto di nuove edificazioni, possibilità di manutenzione degli edifici esistenti; necessità di effettuare un controllo biennale della situazione;
 - c) zone a "rischio basso" : edificabili dopo allestimento di una perizia geologica che accerti la situazione locale e definisca gli interventi di premunizione necessari per ridurre in modo adeguato i potenziali pericoli; detti interventi vanno svolti unitamente all'edificazione e sono a carico del proprietario; necessità di effettuare un controllo quinquennale della situazione.

Art. 23

1. Sul piano del paesaggio sono indicate le seguenti due zone di protezione della natura:
 - ZPN1 - località Alla Valle
 - ZPN2 - località San Martino - riva lago.
2. La protezione dei loro contenuti è integrale e la conservazione dell'ambiente è prevalente su qualsiasi altro intervento. Sono ammessi unicamente interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano.
3. Per la ZPN1 è tollerato solamente l'utilizzo agricolo tradizionale. Quest'ultimo deve essere incentivato onde evitare l'abbandono ed il conseguente imboschimento dell'area stessa.
4. Il Comune controlla ed è responsabile che la gestione delle due zone protette venga eseguita correttamente dai proprietari nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso, avvalendosi di specialisti del ramo.

Zone di protezione della natura ZPN**Art. 24**

1. Sul piano del paesaggio sono indicate le seguenti due zone di protezione paesaggistica :
 - ZPP1 - località Morchino, attorno al complesso colonico, per uso esclusivamente agricolo
 - ZPP2 - località Guidino Superiore, per uso ricreativo e per attività di svago.
2. Ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto. In particolare sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno, le coltivazioni in serra, l'allestimento di siepi e giardini che mal si inseriscono nel paesaggio, murature in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, discariche, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua. Il taglio, lo spostamento e l'impianto di alberi e siepi è soggetto all'autorizzazione comunale.
3. La gestione e manutenzione dei fondi spetta al proprietario degli stessi. Il Municipio, nei casi di inadempienza, provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione a carico dei proprietari.

Zone di protezione paesaggistica ZPP

Art. 25**Elementi naturali
protetti
EN**

1. Il piano del paesaggio indica una serie di elementi naturali (alberi, siepi-boschetti-roveti, corsi d'acqua con rive naturali, muri a secco) di particolare pregio naturalistico e paesaggistico.
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa sminuire l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente con un'adeguata manutenzione.
4. Il Municipio tramite ordinanza regola nei dettagli le misure promozionali e/o limitative necessarie al perseguimento dei citati obiettivi di protezione.

Art. 26**Siti e paesaggi
pittoreschi e
punti di vista
protetti dal
Cantone**

1. Sono indicati nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22.01.1974).

Art. 27**Protezione del
verde e alberi
di pregio**

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di pregio presenti sul territorio; il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.
2. In conformità all'art. 29 cpv. 1 lett. d LALPT il PR segnala sul piano del paesaggio gli alberi o gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio e che sono soggetti di protezione. Quando gli alberi risultassero malati o potessero causare fonte di pericolo è possibile procedere alla loro sostituzione.

Art. 28

I punti di vista e le tratte panoramiche sono indicati sul piano del paesaggio e devono garantire la vista sul lago e sul golfo di Lugano.

Ai fini della loro valorizzazione e del loro mantenimento, il Municipio può imporre l'ubicazione e la dimensione di un edificio, nonché la conformazione della sistemazione esterna (alberature, siepi, ecc...).

**Punti di vista
e tratte
panoramiche****Art. 29**

1. I monumenti culturali segnalati sul piano del paesaggio sono:
 - Castello Cattaneo, mappale no. 555
 - nucleo di Morchino, mappale no. 218, 219, 220
 - palazzo al mapp. no. 32 - Riva Paradiso
 - palazzo al mapp. no. 34 - Riva Paradiso
 - palazzo al mapp. no. 23E - Via G. Guisan
 - palazzo al mapp. no. 26 - Via Geretta - Via G. Guisan
 - palazzo al mapp. no. 132 P in Via Boggia
 - oratorio della Geretta al mapp. no. 55 (colonne)
2. Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti. I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso.

**Monumenti
culturali****Art. 30**

1. Su tutto il territorio comunale sono vietati i depositi e gli scarichi di materiale di qualsiasi natura, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.
2. Per i terreni non ancora edificati inseriti nella zona edificabile dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione.
3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo ed addebitando la spesa al responsabile.

**Depositi,
manutenzione
dei terreni**

Art. 31**Tutela dei
ritrovamenti
archeologici**

1. I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

2. Nella zona indicata sul piano del paesaggio chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno, scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere affinché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

IV. NORME SETTORIALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 32

Finalità, componenti e azzonamento

1. I piani per le zone edificabili stabiliscono le possibilità di utilizzazione del territorio e ne precisano i vincoli edificatori.
2. Le zone edificabili sono illustrate dai seguenti documenti grafici:
 - piano delle zone edificabili generale per tutto il Comune in scala 1:1000;
 - piano particolareggiato con progetto urbanistico per la zona del Centro Comune, in scala 1:500 con le prescrizioni tipologiche e dimensionali;
 - piano particolareggiato del comparto riva lago con piani in scala 1:1'000 e 1:500
3. Il territorio edificabile comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona del Centro Comune con piano particolareggiato	CC
- zona residenziale intensiva	RI7
- zona residenziale semi-intensiva	RSI5
- zona residenziale particolare	RP
- zona speciale a riva lago	SL
- comparto riva lago soggetto a piano particolareggiato	PP-RL
4. Nella zona del Centro Comune con piano particolareggiato le quantità edificatorie sono definite con una zonizzazione fisica tramite le superfici di massimo ingombro e le altezze. Nel comparto riva lago soggetto a PP le quantità edificatorie sono definite tramite indicazioni plano-volumetriche e altre prescrizioni particolari. Nelle altre zone edificabili fa stato una zonizzazione dimensionale dove le quantità edificatorie sono definite con l'indice di sfruttamento, la percentuale di area verde e le altezze.

Art. 33**Zone del Centro
Comune con piano
Particolareggiato
CC****1. Comparti edificabili**

Il comprensorio del Centro Comune è suddiviso in 9 comparti edificabili:

- comparto A: V. G.Cattori - V. S.Salvatore - V. Geretta
- comparto B: V. G.Cattori - V. S.Salvatore - V. Geretta - V. Guisan
- comparto C: V. Guisan - V. Geretta - Riva Paradiso
- comparto D: V. S.Pambio - V. Zorzi (Oratorio della Geretta)
- comparto E: V. Zorzi - V. Geretta - V. alle Scuole
- comparto F: V. S.Salvatore - V. Geretta - V. Bosia - V. alle Scuole
- comparto G: V. Zorzi - V. alle Scuole - V. Bosia (funicolare S. Salvatore)

2. Obiettivi del piano particolareggiato

Per la particolare importanza che il comprensorio del Centro assume nel contesto dell'organizzazione territoriale del Comune di Paradiso, il piano particolareggiato, tramite il progetto urbanistico, vuole dare una risposta qualitativa ai problemi degli insediamenti residenziali-turistici-commerciali, agli spazi liberi pubblici e privati, all'accessibilità e alla mobilità del traffico veicolare.

3. Contenuto del progetto urbanistico

Il progetto urbanistico indica le coordinate principali dell'intervento, le possibilità piani-altimetriche di edificazione.

In particolare sono dati i valori massimi delle sagome d'ingombro e delle altezze degli edifici, la dimensione delle strade e dei distacchi, gli spazi inedificati interni agli edifici, il fronte di facciata con contiguità obbligatoria, il fronte di facciata con contiguità possibile, gli orientamenti degli edifici e dei singoli corpi di fabbrica, i tracciati viari pubblici e privati, i tracciati dei percorsi pedonali, i portici, i filari di alberatura stradale.

4. Prescrizioni morfologiche

Nella zona del piano particolareggiato del Centro Comune dove fa stato il progetto urbanistico in scala 1:500 valgono le seguenti prescrizioni morfologiche:

- a) per il posizionamento degli edifici:
gli assi e gli angoli fondamentali del sistema di riferimento plani-altimetrico, salvo variazioni sostanziali per adattamenti topografici
- b) per gli involucri esterni degli edifici:
- la sagoma di massimo ingombro con le seguenti prescrizioni
 - sui fronti con contiguità obbligatoria o possibile sono ammessi elementi sporgenti o rientranti (esclusi i balconi) di al massimo 1 m rispetto alla sagoma di massimo ingombro. Tali elementi devono avere carattere d'eccezione in modo da garantire la percezione di fronte continuo allineato al limite della sagoma di massimo ingombro
 - sui fronti senza contiguità obbligatoria o possibile sono ammessi elementi sporgenti per al massimo 1 m ed elementi rientranti senza limitazioni di profondità
 - in qualsiasi caso, gli elementi sporgenti o rientranti devono contribuire ad un disegno architettonico di qualità dei fronti
 - la distanza minima tra fronti edificati prospicienti (d min)
- c) per l'altezza degli edifici
- la quota massima dei corpi di fabbrica è quella indicata nella planimetria 1:500 designata come "Impianto plano-volumetrico: quote degli edifici e punti-guida di misura"
 - la quota minima dei corpi di fabbrica è quella indicata nella planimetria 1:500 sopraccitata ridotta di 6 m
 - i punti-guida sono i punti in corrispondenza dei quali è previsto un cambiamento della quota dei fabbricati.
 - le lunghezze delle distanze tra i punti-guida sono di carattere vincolante
 - nel caso in cui i punti-guida sono stabiliti in corrispondenza di fabbricati in cui è prevista una rettifica dei confini ma la stessa non è attuata, la misura della lunghezza delle distanze tra i punti-guida sarà stabilita in sede di rilascio della licenza edilizia comunale per il (i) fondo (i) interessato (i).

5. Edifici e sagome plani-altimetriche da conservare

Il piano indica due tipi di conservazione:

- per gli edifici con un valore urbanistico ed architettonico significativo ai mappali nr. 492, 23 sub.E, 26, 32, 34, 82, 74, 55 è prevista una conservazione integrale. Un'eventuale sopraelevazione fino altezza massima di comprensorio, può entrare in considerazione solo se rappresenta un'espressione architettonica di qualità per gli edifici al mappale nr. 23 sub.E, 32, 34, 82.
- per gli edifici ai mappali nr. 7, 54, 344 è prevista la conservazione della sagoma plani-altimetrica in caso di ricostruzione.

6. Altezza massima e minima degli edifici - altezze particolari

Nei comparti A e B sono previste, dove indicato dal piano, possibilità di costruzione per edifici fino ad una altezza massima di ml 10,50 corrispondente ad un'espressione di 3 piani fuori terra.

Nel comparto B (mappale nr. 411) e nel comparto E (mappale nr. 431) sono inoltre previste, dove indicato dal piano, possibilità di costruzione per edifici fino ad un'altezza massima di ml 4,50 corrispondente ad un piano fuori terra.

Nel comparto B (mappali nr. 16 e 20) per marcare un importante angolo urbanistico sulla riva del golfo del lago di Lugano (incrocio Riva Paradiso - V. G. Cattori - accesso autostradale) è prevista una tipologia di edificio "ad angolo" con una quota massima di 308.40 m.s.m.

E' prevista la possibilità di esprimere una parte di edificio con un'altezza massima corrispondente ai primi tre piani sui fronti stradali, per una sporgenza di ml 3,00.

Nel comparto G (mappali nr. 70-71-94-95) gli edifici devono essere costruiti, dove indicato dal piano, alla quota massima obbligatoria di 310.40 m.s.m.

7. Riva Paradiso - Lago

Fa stato il Piano particolareggiato della riva lago (PP-RL).

8. Edificazione speciale sul mappale nr. 348

Nel comparto G, sul mappale nr. 348 è prevista una superficie di edificazione per una altezza massima di ml 10,50 corrispondente ad un'espressione di 3 piani fuori terra, per una destinazione d'uso a funzione religiosa.

9. Edificazione riservata per costruzioni d'interesse pubblico comunale

Nel comparto H, sui mappali nr. 100 e 319 è prevista una superficie per un'edificazione con destinazione d'uso per interessi pubblici comunali con una quota massima di 310.80 m.s.m.; in particolare per nuove infrastrutture scolastiche, con possibilità di realizzazione a tappe. In corrispondenza dei fronti stradali e a livello della strada è possibile organizzare superfici con destinazioni d'uso commerciale organizzate in modo da evitare disturbi alle attività scolastiche.

10. Portici

Nel comparto B (mappali nr. 16 e 20), nel comparto C (fronte Riva Paradiso dei mappali nr. 35 e 37) e per tutto il comparto F, è obbligatoria la formazione di portici.

I proprietari devono concedere gratuitamente il diritto di passo pubblico.

I portici sono considerati area pubblica.

Sono ammesse costruzioni interrato.

11. Piazze pedonali

Oltre alle piazze esistenti attorno alla Casa Comunale-Sala multiuso, il piano prevede altre nuove 4 piazze pedonali :

- sul mappale nr. 377, per valorizzare il sagrato e le aree circostanti l'antico Oratorio della Geretta;
- sui mappali nr. 71, 94, 95 davanti la stazione di partenza della funicolare del San Salvatore;
- sul mappale nr. 23, delimitata da una nuova edificazione;
- sul mappale nr. 132 (ex fabbrica di birra) verso il fronte su V. Bosia

Le piazze sono considerate area pubblica.

Considerato l'alto grado di sfruttamento concesso per le proprietà situate nella zona del Centro Comune i proprietari devono concedere il diritto di passo pubblico sull'intera superficie risultante dal piano particolareggiato. La servitù di diritto di passo pubblico viene iscritta a Registro fondiario.

L'abbellimento di questa superficie sarà a carico dei proprietari mentre il Comune si assumerà le spese per le opere di pavimentazione, dove necessario per l'illuminazione e la relativa manutenzione.

La superficie sottostante le aree pubbliche può essere utilizzata dal proprietario per costruzioni interrato.

12. Tratte - zone pedonali

Attraverso gli spazi liberi non edificati, il piano prevede una rete di nuove tratte e zone pedonali di collegamento :

- una tratta che collega Riva Paradiso con V. S. Salvatore;
- una tratta che collega la zona del Debarcadere - V. Guisan - nuova piazza sul mappale nr. 23 - attraversamento del comparto F - accostamento alla nuova edificazione d'interesse pubblico e collegamento per i quartieri alti;
- nel comparto F, via della Posta.

Le tratte e le zone pedonali sono considerate area pubblica.

Considerando l'alto grado di sfruttamento concesso per le proprietà situate nelle zone del Centro Comune i proprietari devono concedere il diritto di passo pubblico sull'intera superficie risultante dal piano particolareggiato. La servitù di diritto di passo pubblico viene iscritta a Registro fondiario.

L'abbellimento di questa superficie sarà a carico dei proprietari mentre il Comune si assumerà le spese per le opere di pavimentazione, alberature, dove necessario per l'illuminazione e la manutenzione.

La superficie sottostante le aree pubbliche può essere utilizzata dal proprietario per costruzioni interrato

13. Marciapiedi e campo viabile

Dove indicato dal piano particolareggiato del Centro Comune i proprietari, in relazione all'alto grado di sfruttamento concesso per i loro fondi devono cedere al Comune l'area necessaria per la realizzazione e l'ampliamento dei marciapiedi nonché per eventuali allargamenti del campo stradale. La servitù di diritto di passo pubblico viene iscritta a Registro fondiario.

Le opere di pavimentazione, abbellimento, eventuale illuminazione e la manutenzione sono a carico del Comune.

Sono ammesse le costruzioni sotterranee nel rispetto dell' art. 6.4. "Distanze per costruzioni sotterranee".

14. Copertura dei tetti

E' possibile, nel rispetto dell'altezza massima, utilizzare i tetti piani quali terrazze abitabili; in tali casi sono auspiccate soluzioni con giardini.

15. Qualità nell'espressione architettonica

Per ogni nuova edificazione è richiesta una particolare qualità nell'espressione architettonica.

16. Destinazioni e limitazioni d'uso

In tutto il comprensorio del Centro Comune sono possibili le seguenti destinazioni d'uso :

- per la residenza primaria;
- per la residenza secondaria (limitata);
- per i commerci (negozi, ristoranti, ecc.) compatibili con la residenza primaria (limitata);
- per gli uffici (limitata);
- per gli alberghi e per le strutture para alberghiere;
- per le attrezzature turistiche e di svago del tempo libero, compatibili con la residenza primaria.

Nelle nuove edificazioni e nei cambiamenti d'uso per gli edifici esistenti, dove non si realizzano contenuti alberghieri e para alberghieri, il 40% della superficie utile lorda deve essere destinato a residenza primaria.

Nelle nuove edificazioni e nei cambiamenti di destinazione d'uso per gli edifici esistenti, la percentuale della superficie utile lorda destinabile per gli uffici e per i negozi non può superare il 30%.

Nelle nuove edificazioni e nei cambiamenti di destinazione d'uso per gli edifici esistenti, la percentuale della superficie utile lorda destinabile per le residenze secondarie non può superare il 30%.

Non sono ammesse costruzioni moleste.

17. Posteggi

In generale fanno stato gli art. 40 e 41 delle norme settoriali del traffico.

In particolare, negli spazi aperti all'interno delle edificazioni, non è possibile la formazione di posteggi in superficie.

1. Destinazioni e limitazioni d'uso

E' ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali, commerciali, terziari e di infrastrutture turistico-alberghiere. Sono applicabili le stesse limitazioni d'uso prescritte all'art. 33 cifra 16 cpv. 2, 3 e 4.

2. Prescrizioni edificatorie

- Indice di sfruttamento massimo: 1.8
- Percentuale minima di area verde: 30%
- Altezza massima: 22.00 ml
- Altezza minima: 17.50 ml
- Distanze da confine e tra edifici: vedi art. 6
- Bonus per piano di quartiere: +20% SUL per una superficie minima di mq 3000
- Bonus per infrastrutture turistiche e alberghiere finalizzato ad interventi di qualità +20% SUL
- Non sono ammesse costruzioni moleste

3. L'edificazione sul mappale nr. 132 (fabbrica di birra) è condizionata alla presentazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 13 delle norme edificatorie generali.

Art. 34

**Zona residenziale intensiva
R17**

1. Prescrizioni di destinazione d'uso

E' ammessa unicamente l'edificazione di costruzioni residenziali.

2. Prescrizioni edificatorie

- Fanno stato le linee di arretramento indicate sul piano.
- Indice di sfruttamento massimo: 1.0
- Percentuale minima di area verde: 35%
- Altezza massima: 17.50 ml
- Altezza minima: 9.50 ml, oppure due piani in elevazione fuori terra, sulla globalità della sagoma planimetrica
- Distanze da confine e tra edifici: vedi art. 6
- Bonus per piano di quartiere +20% SUL per una superficie minima di mq 3000
- Percentuale massima di superficie utile lorda per residenza secondaria 30%
- Non sono ammesse costruzioni moleste
- In località Guidino Superiore l'edificazione sui mappali no. 485 parziale, 486, 487, 488 parziale, 490, 491 e 527 è condizionata all'allestimento di un piano di quartiere e al rispetto della linea di arretramento dal limite del bosco.

Art. 35

**Zona residenziale semi-intensiva
RS15**

Art. 36**Zona residenziale
particolare
RP**

1. Le zone residenziali particolari riguardano le seguenti tre località :
 - Morchino
 - Guidino inferiore - Via Boggia
 - Guidino superiore (mapp. no. 250)
2. In queste zone sono ammessi unicamente contenuti residenziali. Le disposizioni per il controllo delle residenze primarie e secondarie non sono vincolanti. Non sono ammesse costruzioni moleste.
3. Per le zone di Morchino, di Guidino superiore e di Guidino inferiore-Via Boggia sono possibili lavori di manutenzione, di riattazione e di ricostruzione degli edifici esistenti nell'ambito delle loro volumetrie e, entro i limiti di edificazione, la sopraelevazione di un piano. Sono ammesse le costruzioni accessorie.
4. Per la zona di Guidino superiore (mapp. no. 250) è ammessa la riattazione o la ricostruzione con una volumetria massima maggiorata di un piano rispetto l'esistente.

Art. 37**Zona speciale
a riva lago
SL**

1. La zona speciale a riva lago riguarda il comprensorio dei terreni delimitato dalla strada cantonale Riva Paradiso e dal lago di Lugano a partire dal mappale nr. 263 fino al mappale nr. 320.
2. Sono ammessi contenuti di carattere residenziale e/o turistico-alberghiero, attrezzature per le attività nautiche, che non siano in contrasto con i percorsi pedonali, le aree a giardino e gli accessi al lago esistenti. Lungo il marciapiede della strada cantonale non sono ammessi nuovi interventi che ostacolino la vista verso il lago.
3. Per gli edifici esistenti con carattere residenziale sono ammessi interventi di manutenzione, di riattazione e di sopraelevazione di 1 piano nel rispetto del perimetro originale. Sono ammesse le costruzioni accessorie sempre che non intralcino la visuale.

I muri di cinta, le siepi e le piantagioni non dovranno superare l'altezza massima di un metro misurata dal piano del marciapiede.

Le piantagioni ad alto fusto potranno essere autorizzate dal Municipio solo se non risulteranno d'impedimento alla vista verso il lago

Art. 38**Piano particola-
reggiato comparto
riva lago**

Gli interventi in questa zona sottostanno alle regolamentazioni del relativo Piano particolareggiato (PP-RL).

Art. 38bis**Quinta facciata**1. Obiettivi

La ratio è di promuovere il disegno del tetto degli edifici, per favorire la qualità del paesaggio costruito sull'intero territorio comunale. A tale scopo sono definiti dei supplementi alle altezze massime degli edifici stabilite dalle singole disposizioni di zona, a condizione che siano rispettati i criteri di valutazione definiti al cpv. 3 del presente articolo.

2. Campo di applicazione

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli edifici situati in zona RI7, RSI e PPCC.

3. Criteri di valutazione della qualità della quinta facciata

La qualità della quinta facciata è valutata (nel disegno e nella motivazione scritta) sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

- l'ordine compositivo degli elementi che disegnano la quinta facciata;
- la gerarchia degli spazi che si vengono a creare;
- la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati;
- la vista/percezione dell'intorno attraverso elementi di protezione leggeri e/o trasparenti.

4. Definizioni

- a) Il tetto è considerato "giardino" quando almeno il 60% della sua superficie è trattato con copertura vegetale.
- b) Il tetto è considerato "praticabile" quando è provvisto delle necessarie misure di sicurezza, in particolare di un parapetto realizzato a norma.

5. Incentivi

Laddove, nel rispetto dei disposti del cpv. 3, la quinta facciata è valutata di qualità superiore, il progetto può usufruire dei seguenti supplementi nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio:

1. tetto praticabile:

1. tetto giardino (copertura vegetale) max.150 cm
2. tetto-terrazza (senza copertura vegetale) max.100 cm

2. tetto non praticabile:

1. tetto giardino (copertura vegetale) max.50 cm
2. tetto senza copertura vegetale nessun supplemento

6. Parapetti

I parapetti sul tetto devono presentare caratteristiche e materiali che permettano una loro integrazione coerente con il disegno della quinta facciata e di tutti i prospetti dell'edificio.

Per quanto riguarda il posizionamento del parapetto sul tetto valgono le seguenti disposizioni:

1. a filo facciata quando è progettato come elemento terminale di valorizzazione della facciata, dal carattere leggero ed in cui vi è predominanza di parti trasparenti

2. arretrati di 2.00 m in tutti gli altri casi

I parapetti devono inoltre rispettare le disposizioni della norma SIA e simili.

7. Costruzioni sul tetto (corpi tecnici e strutture d'arredo)

Tutte le costruzioni sul tetto devono essere progettate in modo compatto e, nel limite del possibile, devono essere concentrate. Per quanto riguarda le loro dimensioni valgono le disposizioni dell'art. 9 cpv. 2 NAPR. Non sono ammesse verande chiuse.

8. Altri elementi d'arredo

Tutti gli elementi d'arredo (camminamenti, fioriere, panchine, ecc.) devono essere possibilmente integrati in un ambiente verde nonché pensati e progettati come elementi della quinta facciata.

La messa a dimora di piante (in vaso o in terra) è ammessa alle seguenti condizioni:

- piante e siepi lungo i perimetri dei tetti accessibili sono ammesse in maniera compatta sino all'altezza corrispondente al filo superiore del parapetto;
- altre piante sono ammesse solo come elementi puntuali, con un'adeguata spaziatura tra le stesse per garantire la permeabilità visiva e non creare un fronte compatto, e possono arrivare ad un'altezza massima di 2.0 m oltre l'altezza massima dell'edificio, senza applicazione di bonus.

V. NORME SETTORIALI PER IL TRAFFICO

Art. 39

Finalità e componenti

1. Il piano del traffico organizza la rete dei trasporti locali in ambito regionale, al fine di soddisfare i bisogni di spostamento della popolazione in modo sicuro, funzionale, economico e compatibile con l'ambiente.
2. Il piano del traffico è composto dai seguenti documenti:
 - piano della rete viaria in scala 1:1000 con l'indicazione delle gerarchie, dei calibri stradali e gli schemi delle sezioni tipo.

Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione in:

 - strada di collegamento
 - strada di raccolta
 - strade di servizio
 - strada pedonale

Art. 40

Posteggi pubblici

1. Definizione

Sono pubblici secondo il presente regolamento i posteggi d'uso comune.
2. Uso

L'utilizzo dei posteggi pubblici d'uso comune è regolato per mezzo di parchimetri, casse automatiche o per mezzo di disco (zona blu); in luoghi discosti e poco frequenti il Municipio può prescindere da queste prescrizioni.

A seconda del luogo e dei bisogni della circolazione, il Municipio fissa la tassa di posteggio per mezzo di parchimetri o casse automatiche tra un minimo di Fr. 0,50 e un massimo di Fr. 3,00 l'ora.

L'uso dei posteggi per biciclette e motociclette è libero e gratuito dappertutto.

Art. 41**Posteggi privati**1. Definizione

Come posteggio privato si intende una superficie di proprietà privata sistemata ed utilizzata per i veicoli in sosta.

Le dimensioni devono soddisfare le norme VSS-SNU (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione Svizzera di normalizzazione).

2. Obbligo di esecuzione

I proprietari devono in principio eseguire i posteggi necessari all'uso degli edifici e impianti.

L'obbligo sussiste, in caso di ricostruzioni o cambiamenti sostanziali di destinazione, anche per edifici e impianti preesistenti.

I posteggi richiesti non possono essere utilizzati per fini estranei alla loro destinazione.

3. Posteggi su fondo altrui

Posteggi su fondi privati di altrui proprietà sono ammissibili entro un raggio di 200 m in quanto l'utilizzazione a scopo di posteggio sia assicurata da una servitù o da un contratto della durata di almeno dieci (10) anni.

Qualora queste premesse vengano in seguito meno, tornano applicabili le regole sull'obbligo di eseguire i posteggi, rispettivamente di pagare il contributo sostitutivo.

4. Fabbisogno¹

Il numero massimo di posteggi ammissibili è stabilito come segue:

	Settore A (Centro)	Settore B (Corona)	Settore C (Collina)
	1 posto auto ogni:	1 posto auto ogni:	1 posto auto ogni:
Abitazioni	100 m2 di SUL, min. 1 P per appartamento	100 m2 di SUL, min. 1 P per appartamento	80 m2 di SUL, min. 1 P per appartamento

Per le altre destinazioni fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo, ad esempio un negozio aperto solo di giorno e un bar aperto solo di sera, è concessa una congrua riduzione.

¹ *Modificato a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp) con effetto 1.1.2006.*

5. Eccezioni²

Il Municipio può eccezionalmente ridurre ed anche vietare l'esecuzione dei posteggi ove ciò contrasti con interessi pubblici prevalenti, in particolare con una razionale organizzazione del traffico e con la protezione ambientale in genere.

Esso può, eccezionalmente, concedere l'esecuzione di un numero maggiore di posteggi quando ciò non contrasti con interessi pubblici prevalenti e la capacità della rete viaria lo consenta.

Le decisioni sulle eccezioni devono essere motivate in modo particolareggiato.

Queste disposizioni riguardano unicamente i contenuti residenziali.

6. Posteggi per motulesi

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

7. Ubicazione

I posteggi ammissibili secondo il punto 3 possono essere ubicati entro un raggio massimo di ml 200 dall'edificio o impianto cui devono servire.

8. Caratteristiche

I posteggi e le relative superfici di circolazione devono essere eseguiti conformemente alle esigenze del traffico e devono rispettare le norme del VSS. Devono essere concentrati e ordinati per edificazioni e tipo di traffico; nel limite del possibile devono essere integrati nelle costruzioni, evitando di recar pregiudizio alla circolazione dei pedoni.

I posteggi sono preferibilmente da pavimentare con materiali che lasciano filtrare l'acqua piovana nel terreno; quelli ubicati in zone pedonali, lungo i marciapiedi e le strade devono, nel limite del possibile, essere separati con strisce di verde, aiuole e simili.

Le grandi superfici di posteggio sono da arredare in modo appropriato con piantagioni, aiuole, illuminazione e simili.

I posteggi per la clientela e per gli ospiti devono essere adeguatamente contrassegnati.

Nel limite del possibile, posteggi per biciclette sono da eseguire a livello.

² *Idem come capoverso precedente*

9. Computo

Alfine del calcolo del numero di posteggi non vengono considerati posti auto quelli ricavati:

- oltre la linea di arretramento verso l'area pubblica;
- sulle superfici gravate di diritto di passo pubblico previste per l'espropriazione.

10. Contributo sostitutivo

Quando l'esecuzione dei posteggi richiesti (secondo il punto 4.) non fosse possibile per ragioni giuridiche o fattuali, il proprietario dell'edificio o impianto è tenuto al pagamento di un contributo sostitutivo pari al 25% del costo medio di costruzione dei posteggi, compreso il valore del terreno.

Il costo sarà fissato da un'apposita ordinanza.

I contributi sostitutivi vengono restituiti, proporzionalmente, nella misura in cui l'obbligazione primaria di eseguire i posteggi venga adempiuta nel termine di 5 anni dall'imposizione.

Art. 42**Autorimesse e rampe d'accesso**

Le autorimesse sul fronte dell'entrata devono avere una distanza dalla strada di almeno ml 5,50.

Le rampe d'accesso ai posteggi e ad autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5% per una profondità di ml 5,00.

Lungo le strade di servizio e di raccolta le autorimesse e gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2,00 dal ciglio se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo.

Art. 43**Accessi verso l'area pubblica**

Gli accessi veicolari alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario.

In particolare:

1. Gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada pubblica devono essere dotati di adeguati pozzetti o griglie di raccolta delle acque piovane alfine di evitare che queste ultime confluiscono sulle superfici di circolazione;
2. Di regola non vengono autorizzati accessi veicolari privati sulle strade cantonali. Deroche ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili;
3. Manufatti di utilità, siepi, muri di sostegno, ecc. devono permettere una corretta visibilità.
4. Valgono inoltre i disposti della Legge sulle strade.

Art. 44**Strade private
per autoveicoli**

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione preventiva del Municipio che avrà la facoltà di correggere l'imbocco, il tracciato e le sezioni in modo che la strada si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio per 3 o più fondi, a superfici di oltre 3000 mq, deve misurare almeno ml 5,00.
3. Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una sufficiente possibilità di giro.
4. Devono essere in ogni caso rispettate le indicazioni del piano viario.
5. Il Comune può assumere in proprietà le strade private che:
 - a) allacciano quartieri importanti alla strada pubblica;
 - b) hanno un coordinamento ed un raccordo razionale con la rete stradale pubblica;
 - c) hanno una larghezza minima di ml 5,00;
 - d) sono costruite a regola d'arte e pavimentate in modo definitivo;
 - e) sono provviste di tutte le infrastrutture richieste come canalizzazione per acque luride e acque chiare, pozzetti per l'evacuazione delle acque meteoriche, acquedotto, gas, elettricità e l'illuminazione.

Art. 45**Percorsi pedonali**

1. I percorsi pedonali indicati sul piano del traffico e sul piano del paesaggio devono essere mantenuti adeguatamente.
2. I nuovi percorsi pedonali devono essere tracciati e costruiti in modo da non incidere negativamente sul paesaggio.

VI. NORME SETTORIALI PER LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 46

Il piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico indica le superfici destinate o da destinare a tale scopo al fine di garantire servizi adeguati per uno sviluppo organico dell'insediamento urbano.

Finalità, componenti e azzonamento

Art. 47

Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

1. Per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (scuole, chiese, ospedali, amministrazione pubblica, strutture per anziani, ecc.);
 - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.).
2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di attrezzatura o edificio. Di regola devono essere rispettate le prescrizioni edificatorie di zona.
3. Per il vincolo AP20 "Casa Vassalli, con annessa area di svago - giardini con laghetto" valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - Casa Vassalli: sono ammessi insediamenti di interesse pubblico, in particolare attività di carattere espositivo, ludico, ricreativo, culturale, didattico, aggregativo e simili. La residenza è ammessa limitatamente alla formazione di un appartamento;
 - area di svago: le aree esterne, comprendenti i giardini pubblici e il laghetto, sono da conservare e riqualificare con lo scopo di essere utilizzate come area di svago di interesse pubblico. In queste aree sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.) e piccole costruzioni di carattere accessorio;
 - valgono i seguenti parametri edilizi per Casa Vassalli:
 - non sono ammesse nuove costruzioni, né interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente;
 - è ammessa la manutenzione e il riattamento, senza ampliamento, con interventi mirati alla riqualifica e alla valorizzazione della struttura originaria dell'edificio;
 - sono richiamate le disposizioni sui monumenti culturali dell'art. 29 NAPR;

VII. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 48

Flessibilità

1. Oltre a casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto degli obiettivi del PR
 - rispetto dell'interesse pubblico
 - rispetto degli interessi privati (confinanti) preponderanti
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

Art. 49

Entrata in vigore

Le presenti norme di attuazione del PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.