

Disciplina di PR IN VARIANTE

Art. 10 Indici e loro utilizzazione, in particolare in caso di frazionamenti, fusioni particellari e rettifiche di confine

1. Sono ammessi accordi fra proprietari (o atti unilaterali del proprietario di più fondi) per il trasferimento di indici da un fondo a un altro, siti nella medesima zona di PR.

Sono esclusi trasferimenti "a cascata", ossia quelli intesi a ottenere eccedenza di possibilità edificatorie su un fondo beneficiario di un trasferimento che a sua volta trasferisce tali possibilità a un ulteriore fondo.

Il proprietario o i proprietari interessati dovranno presentare una domanda firmata, accompagnata da una tabella che evidenzia gli indici attribuiti alle singole particelle, ritenuto che il totale delle possibilità edificatorie degli stessi dovrà essere pari alla somma di quelle preesistenti e che a un singolo fondo dovranno essere attribuiti possibilità edificatorie sufficienti al mantenimento delle costruzioni esistenti, fintanto che non vengano demolite.

Le nuove possibilità edificatorie dei singoli fondi, in aumento e in diminuzione, verranno iscritte nel Registro degli indici.

2. Analogamente si procederà in caso di frazionamenti, fusioni particellari e rettifiche di confine che interessano uno o più proprietari.

~~3. Sono riservate le norme speciali relative alla fascia perimetrale della zona RS7.~~

(...)

Art. 18 Area di svago

1. Per stabili di cinque e più appartamenti, ad eccezione di quelli nelle zone ~~RS7~~ e NT, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente attrezzata, soleggiata e discosta dal traffico, destinata durevolmente ad area di svago per bambini, pari ad almeno il 20 % della superficie edificabile. Una parte dell'area a verde di cui all'articolo precedente può essere computata quale area di svago a meno che l'area a verde si trovi sul tetto.

2. Ove sia possibile devono essere create aree di svago che servono a più stabili d'abitazione; in questo caso il vincolo dovrà essere annotato nel registro degli indici a favore, rispettivamente a carico, di tutte le particelle interessate.

3. Se la creazione di aree di svago per bambini è oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo del 30 % del costo di formazione dell'area di gioco non realizzata, incluso il costo del terreno.

(...)

Art. 21 Misure a favore degli invalidi

1. Nella costruzione di edifici ed impianti pubblici o privati accessibili al pubblico, così come nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazione degli stessi, deve essere tenuto conto dei bisogni degli invalidi motulesi. Si terrà conto delle norme tecniche riconosciute in questo ambito.

2. In caso di nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni o trasformazioni nelle zone R3, R4, R4a, R5, R5a, R6, R7i, R7e, e ~~RS7~~ nei comparti di progetto a volumetria vincolata su via La Santa, le dimensioni dell'ascensore devono essere tali da permettere l'accesso di invalidi; sarà inoltre obbligatoria la costruzione di sufficienti rampe d'accesso per invalidi.

(...)

Art. 28 Opere di cinta

1. Le opere di recinzione possono constare di un muro di un'altezza massima di m 0.70. Se lo stesso poggia su un muro di sostegno o di controriva, o ne dista meno di m 3.00, l'altezza complessiva non può superare quella definita dalle norme sulla sistemazione del terreno.

Oltre tale altezza, un fondo può essere cintato con reti metalliche, inferriate, siepi, per un'altezza massima di m 2.00.

2. In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.

3. Lo spazio pubblico fra edifici ed aree pubbliche deve essere mantenuto in modo decoroso e, **ad esclusione delle aree che ricadono nella Fascia di fruibilità di cui al successivo art. 41 ter**, può essere protetto da cinte o siepi, nei limiti previsti dalla LAC. In particolare le siepi non potranno in nessun caso sporgere sull'area pubblica.

4. Qualora i proprietari di un fondo confinante con l'area pubblica non mantenessero le siepi nei limiti di altezza e di sporgenza prescritti il Municipio avrà la facoltà, previa diffida, di far eseguire la sistemazione a spese del proprietario.

(...)

Art. 31 Sopraelevazione di stabili esistenti

1. Stabili costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme possono essere sopraelevati per un massimo di m 3.00, senza dover rispettare le distanze dai confini privati o tra edifici, nonché le linee di allineamento, riservate eventuali linee di arretramento, a condizione che il numero di piani abitabili e l'altezza massima, e la superficie utile lorda complessiva che ne derivano, rientrino nei parametri della zona interessata.

2. Le parti aggiunte, nella misura in cui non rispettano le norme sulle distanze e le linee di edificazione, non devono superare il perimetro dell'edificio esistente.

~~3. Questa facilitazione non è concessa nella zona RS7.~~

3. 4. Nel rispetto delle norme di interesse pubblico, il Municipio può eccezionalmente concedere una sopraelevazione come ai capoversi precedenti anche se in contrasto con le linee di arretramento previste dal PR in vigore.

In tal caso la sopraelevazione avverrà a titolo precario, previa menzione a Registro fondiario e degli indici.

(...)

Art.36 Beni culturali

1. Sono concessi unicamente gli interventi che salvaguardano l'integrità di tali edifici o elementi architettonici, e che comunque non ne ostacolano la vista. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

2. Sul Piano del paesaggio sono segnalati i seguenti beni culturali:

a) beni culturali di interesse cantonale:

- Facciata con torri angolari e portale bugnato, camino in stucco nell'antica masseria, detta "la Mugina", part. N. 211;
- Campanile della Parrocchiale di Santa Maria (Chiesa di Pazzalino, part. No. 225);

- Affresco (Madonna, S. Rocco e S. Sebastiano), sulla Casa Tamburini part. No. 108;
- Scuola materna, part. N. 94

b) beni culturali di interesse locale:

- Villa Tanzi, in via al Lido (arch. Chiattono), part. No. 941;
- ~~Ex-Deposito ARL, via La Santa 14/via al Lido 2A, part. No. 29;~~
- Villa ex Beretta-Piccoli, in via Ruvigliana (arch. Chiattono), part. No. 156;
- Vetrate e portali della Chiesa di Santa Teresa, part. No. 412;
- Affreschi del pittore Luigi Taddei, part. N. 517, 978, 523, 802, 579 e 94-93;
- Villa Costanza (part. No. 183) e relativa cappella nel parco;
- Villa Rava (part. No. 103);
- Oratorio di San Nicolao ad Albonago (part. No. 579),
- Edificazione "Luganetto" (part. No. 37);
- Bassorilievo "Moglia", part. N. 968.

(...)

Art. 38 Ripartizione del territorio comunale in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Viganello è suddiviso nelle seguenti zone:

NV = Nuclei tradizionali di Viganello ed Albonago

~~RS7 = Zona residenziale-commerciale speciale, 7 piani~~

CVV = Comparti di progetto a volumetria vincolata su via La Santa

R7i = Zona residenziale-commerciale intensiva, 7 piani

R7e = Zona residenziale-commerciale estensiva, 7 piani

R6 = Zona residenziale intensiva, 6 piani

R5 = Zona residenziale semi-intensiva, 5 piani

R5a = Zona residenziale media, 5 piani

R4 = Zona residenziale semi-intensiva, 4 piani

R4a = Zona residenziale media, 4 piani

R3 = Zona residenziale semi-intensiva, 3 piani

R2 = Zona residenziale, 2 piani

~~RT2 = Zona turistico-residenziale, 2 piani~~

Bo = Area forestale

EAP = Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico

(...)

~~Art. 40 Zona residenziale-commerciale speciale: R7S~~

~~1. Principio~~

~~In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali, amministrativi e ad uso artigianale conforme ai gradi di sensibilità, nonché abitazioni.~~

~~Il piano terreno ed il primo piano vanno riservati per funzioni di carattere non abitativo.~~

~~In questa zona vige il principio dell'edificazione prioritaria in contiguità prevalente con obbligo d'allineamento e volumetria vincolata.~~

~~2. Edificabilità~~

- ~~• Superficie teorica occupabile: è data dalla superficie del fondo rivolto sul fronte di Via La Santa per una profondità minima di m 12.00 e massima di m 14.00.~~
- ~~• Superficie occupabile effettiva: è vincolata al rispetto delle prescrizioni di distanza di cui al epv. 4.~~
- ~~• Sfruttamento: il volume edificabile massimo è dato dalla superficie teorica occupabile moltiplicata per m 22.50. Fuori terra è permesso lo sfruttamento del 90 % al massimo del volume edificabile e la parte non sfruttata, per un minimo del 10 % ed un massimo del 20 % può essere sfruttata sotto terra.~~

~~Il piano terreno non deve superare di m 0.30 il livello della strada.~~

~~3. Altezza vincolante~~

~~Non sono ammessi edifici di meno di 5 piani fuori terra.~~

~~L'altezza degli edifici sul fronte rivolto verso la Via La Santa, e per una profondità minima di m 6.00, è di almeno m 17.00 per costruzioni a 5 piani, m 20.00 per costruzioni a 6 piani, m 22.50 per costruzioni a 7 piani.~~

~~4. Contiguità prevalente e distanze~~

~~Ove è indicata una linea di costruzione vige, lungo la stessa, l'obbligo di edificare in contiguità. Dotta contiguità sulle parti laterali dei fondi, perpendicolarmente all'asse stradale di Via La Santa, può essere interrotta nei seguenti casi:~~

- ~~• se il fronte dell'edificio, considerato singolarmente, o sommato al fronte di edifici contigui preesistenti, presenta una lunghezza superiore a m 25.00; in questo caso va osservata una distanza minima da confine di m 5.00, riservata una distanza minima fra edifici di m 10.00;~~
- ~~• ove sia presente un edificio esistente con aperture, la nuova edificazione sul fronte contrapposto dove avvenire a confine senza aperture, riservata una distanza di m 4.00 dall'edificio esistente.~~

~~Lungo il fronte degli edifici sono ammesso rientranze oltre la linea di allineamento, purché risulti una composizione ambientale volumetrica che rispecchi nel risultato conclusivo il principio edificatorio summenzionato.~~

~~5. Posteggi~~

~~Tutti i posti auto obbligatori devono essere interrati; gli accessi non possono trovare sbocco su Via La Santa.~~

~~6. Area verde~~

~~Non è imposta la formazione di un'area verde.~~

~~7. Tetti~~

~~I tetti devono essere piani, e possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili.~~

~~8. Costruzioni accessorie~~

~~Non sono ammesse costruzioni accessorie separate dall'edificio principale.~~

~~9. Zona perimetrale~~

~~Nella fascia che circonda la zona RS7 (indicata con tratteggio sul piano dello zone) non è concessa alcuna edificazione se non sotterranea. Tale zona gode tuttavia dell'indice di sfruttamento della zona contigua (R7i, risp. R7e), e la relativa superficie utile lorda può essere aggiunta a quella dei fondi che, al 31 dicembre 2002, giacevano parzialmente in tale fascia, restando escluse un'ulteriore trasferimento ad altri fondi di tale possibilità edificatoria, anche tramite fusioni particolari o rettifiche di confine.~~

~~10. Alla zona è attribuite il GdS III.~~

Art. 40 Comparti di progetto a volumetria vincolata su via La Santa: CVV

Nel Piano delle zone di PR, lungo via La Santa, sono individuati dei comparti di progetto a volumetria vincolata, per cui vale la seguente disciplina specifica:

1. fmn 29 e 30 RFD

è permessa la costruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi. È vietata la realizzazione di grandi generatori di traffico.

Per la nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) La nuova edificazione è ammessa unicamente all'interno dell'ingombro a volumetria vincolata indicato nel Piano delle zone, quale ingombro massimo;
- b) SUL massima ammessa: 8'000 mq
- c) Altezza massima alla gronda: 33.00 m, per 7 piani massimo fuori terra, compreso il piano terreno (vale il supplemento all'altezza di cui all'art. 24 NAPR)
- d) Al piano terra vige l'obbligo di creare un portico fruibile pubblicamente su tutti i lati dell'edificio, di larghezza minima di 3.00 m, nel rispetto della linea di arretramento indicata, per un'altezza minima in luce di 5.00 m;
- e) Disegno e sistemazione degli spazi liberi a terra e del sottoportico in un concetto unitario di qualità che si raccordi e relazioni con lo spazio pubblico di via La Santa, via agli Orti e con l'area pubblica AEP dell'ex-Deposito ARL: vale la Fascia di fruibilità lungo via La Santa individuata nel Piano delle zone, di cui al successivo art. 41 ter.

2. fmn 10 e 14 RFD

è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi nonché abitazioni, escluse al piano terra; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità al rumore.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) È ammesso il mantenimento degli edifici esistenti all'interno dell'ingombro a volumetria vincolata indicato nel Piano delle zone, quale ingombro massimo;
- b) SUL massima ammessa: esistente
- c) Altezza massima alla gronda o al colmo: esistente
- d) Disegno degli spazi liberi a terra in un concetto unitario di qualità che si raccordi e relazioni con lo spazio pubblico di via La Santa e via Taddei: vale la Fascia di fruibilità individuata nel Piano delle zone, di cui al successivo art. 41 ter.

Nuove edificazioni sono attuabili unicamente per il tramite di un Piano Particolareggiato in variante di PR.

Art. 41 Zona residenziale-commerciale intensiva: R7i

1. In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi nonché abitazioni; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità

2. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) I contenuti abitativi sono permessi al piano terreno unicamente sul fronte delle strade di servizio indicate dal Piano dei trasporti;
- b) indice di sfruttamento: 1.6;
- c) indice di occupazione: 35 %;

- d) altezza massima alla gronda m 22.50, altezza massima al colmo m 24.50;
- e) distanze da confine e da sedimi destinati ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, e verso i sentieri comunali e percorsi pedonali:
- se la facciata è inferiore a m 32.00 di lunghezza la distanza deve essere al minimo di m 7.00;
 - se la facciata supera i m 32.00 di lunghezza la distanza minima deve essere aumentata di m 0.30 per ogni metro di maggior lunghezza ma al massimo a m 10.00;
- ~~f) dove essere rispettato una distanza minima di m 14.00 dal limite della zona RS7; rispetto al fronte laterale di quest'ultima è ammessa l'edificazione in contiguità;~~
- g) distanza dalle strade: le distanze degli stabili dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario;
- h) distanza per costruzioni accessorie: valgono le distanze applicate agli edifici principali;
- i) distanze tra edifici, casi speciali: verso edifici già esistenti sul fondo confinante prima dell'adozione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore da quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni è applicabile la distanza da confine stabilita per la zona, ritenuta una distanza minima fra edifici di m 10.00;
3. I tetti piani possono essere attrezzati a verde vegetale o praticabili. Eventuali tetti a falde dovranno avere una pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40%. Non sono permessi tetti a volta.
4. Area verde: almeno il 25 % della superficie edificabile.
5. Alla zona è attribuito il GdS II.

Art. 41 bis Zona residenziale-commerciale intensiva R7i – Comparto di progetto unitario fmn 33, 340 e 941 RFD

Nel Piano delle zone, nell'ambito della zona residenziale-commerciale intensiva R7i, è individuato un comparto di progetto unitario ai fmn 33, 340 e 941 RFD, per cui, oltre alla disciplina di zona, si deve adempiere ai seguenti requisiti qualitativi specifici di progetto:

- Edificazione, disegno e sistemazione degli spazi liberi espressione di un concetto unitario di qualità e sostenibilità urbana (costruito, pavimentazioni e arredi, verde, alberature e aree permeabili), che si raccordi e relazioni, valorizzandoli:
 - con l'area pubblica AEP dell'ex-Deposito ARL (fmn 29 RFD);
 - con i beni culturali protetti di livello locale dell'ex-deposito ARL fmn (29 RFD) e di Villa Tanzi (fmn 941 RFD);
- Organizzazione degli accessi e dei posteggi unitaria; vale quanto stabilito all'art. 70 delle presenti NAPR.

Art. 41 ter Fascia di fruibilità

1. Nel Piano delle zone, nell'ambito dei fondi edificabili e degli spazi stradali che si attestano su via La Santa, è individuata una fascia di fruibilità pedonale (tratteggio) dello spazio libero da edificazioni, per cui vale la seguente disciplina specifica:

- gli edifici devono rispettare la linea di arretramento indicata nel piano;
- l'area libera fra gli edifici, esistenti o di progetto, e lo spazio pubblico stradale deve essere accessibile e fruibile pubblicamente (accessi a commerci, esercizi pubblici, servizi, ecc);
- la fascia di fruibilità pedonale, estesa fino alla facciata dell'edificio e integrata con il marciapiede, non può essere recintata e/o utilizzata a scopo di posteggio; la sistemazione e gli arredi esterni devono essere conformi alla valorizzazione del carattere pubblico dello spazio;

- Gli spazi privati confinanti con la fascia di fruibilità possono essere protetti da siepi o cinte, ad esclusione delle reti metalliche;
2. All'interno della fascia di fruibilità, gli spazi sono da riqualificare e/o valorizzare con interventi di sistemazione da attuare al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali sugli edifici principali esistenti e nuove costruzioni.
 3. Vale quanto stabilito dall'art. 30 delle presenti NAPR, in particolare nelle Domande di costruzione presentate deve essere esplicitato il materiale previsto per le sistemazioni esterne comprese nella fascia di fruibilità.
 4. Vale la presunzione di pubblica utilità per le espropriazioni e le imposizioni necessarie.

(...)

Art. 52 Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP

1. In generale

In assenza di norme specifiche per una singola area saranno applicabili alla stessa quelle vigenti nella zona (o nelle zone) di PR cui l'area sarebbe stata attribuita se non fosse stata destinata a edifici e attrezzature pubbliche.

2. In particolare

Si fa riferimento alla tabella annessa quale parte integrante delle presenti norme.

<p>11. Viganello</p>	<p>art. 52</p>	<p>Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP (+ tabella)</p> <p>1. In generale in assenza di norme specifiche per una singola area saranno applicabili alla stessa quelle vigenti nella zona (o nelle zone) di PR cui l'area sarebbe stata attribuita se non fosse stata destinata a edifici e attrezzature pubbliche.</p> <p>2. In particolare: Si fa riferimento alla tabella annessa quale parte integrante delle presenti norme.</p> <p>1a e 1b Scuole elementari (...)</p> <p>1c Mappale 837 (edificio amministrativo e/o parco) (...)</p> <p>2a Scuola materna (...)</p> <p>2b Mappali 191, 928, 929, 930 (edifici scolastici e amministrativi) (...)</p> <p>3a Mappale 1006 (terreno svago e gioco) (...)</p> <p>3b Mappale 852 (terreno svago e gioco) (...)</p> <p>4a "La Muggina" mappale 211 (edificio amministrativo e attività sociale)</p> <p>4b Mappale 178 (edificio amministrativo e attività sociale) (...)</p> <p>4c Villa Costanza e parco Villa Costanza mappale 183 (edificio amministrativo e attività sociali e culturali) (...)</p> <p>4d Mappali 184, 1007, 402 (zona svago) (...)</p> <p>4e Ex-Deposito ARL e Piazza, Mappale 29 (edificio amministrativo e attività sociali, culturali) (...)</p> <p>5 Parco Seli (...)</p> <p>6a Mappali 250-822 (Autosilo, deposito e spazi per attività amministrativa e commerciale) (...)</p> <p>7 Casa per anziani Villa Rava Parco casa per anziani mappale 103 (...)</p> <p>8a Serbatoio acqua potabile ai Ronchi mappale 455 (...)</p> <p>8b Cameretta acqua potabile Via Albonago mappale 1010 (...)</p> <p>8c Serbatoio acqua potabile Via del Bosco mappali 589-813 (...)</p> <p>8d Mappale 285 (Magazzino e zona di svago) (...)</p> <p>8e Deposito Ex. Galleria Tramvia (...)</p> <p>8f Mappali 267-516 Albonago (satellite rifiuti) (...)</p> <p>8g Mappale 94-430 Piazzale Mo. Quadri (satellite rifiuti) (...)</p>
-----------------------------	-----------------------	---

	<p>8h Sede UTC mappale 205 (...)</p> <p>8i Sede dicastero servizi urbani (...)</p> <p>9a Mappale 159 Via alla Roggia (terreno svago e gioco) (...)</p> <p>9b Mappali 20 Via La Santa (zona svago e gioco) (...)</p> <p>9c1 Mappale 69 Via Luigi Taddei (terreno svago e gioco) (...)</p> <p>9c2 Mappale 726-727 Via Luigi Taddei (terreno svago e gioco) (...)</p> <p>10a Chiesa Santa Teresa mappale 412 (...)</p> <p>10b Parco giochi della parrocchia Santa Teresa mappale 494 (...)</p> <p>10c Casa Parrocchiale Santa Teresa mappale 765 (...)</p> <p>11 Chiesa San Nicolao mappale 579 (...)</p> <p>12 Scuola Media mappali 39-41-368 (...)</p> <p>13 Parrocchia di Pazzalino (...)</p> <p>14 Serbatoi Comune di Lugano mappali 527-556 (...)</p> <p>15a - 15b Ente ospedaliero Cantonale Associazione Italiana per gli anziani (...)</p> <p>16 Campus USI/SUPSI (...)</p> <p>3. Per le seguenti zone EAP è ammessa l'installazione di telefonia mobile:</p> <p>14 Serbatoi Comune di Lugano, fmn 556 RFD</p>
--	--

(...)

Art. 54 Piani di quartiere PQ

1. Le componenti del Piano di quartiere sono quelle fissate nell'art. **54 e 55 LST-20-RLALPT**.

L'edificazione del mapp. 224 e dei **fmn 160 e 162 RFD** è subordinata all'allestimento di un piano di quartiere obbligatorio (**rispettivamente PQ1 e PQ2**).

2. Il **PQ1 (fmn 224 RFD)** dovrà svilupparsi tenendo in considerazione la salvaguardia del campanile della parrocchia di Santa Maria in località Pazzalino; questo obiettivo viene attuato mediante l'inserimento sulla parto 224 sub. G) di un punto di vista.

Dal profilo urbanistico si attende un linguaggio architettonico armonioso e ben inserito nel contesto territoriale.

Il complesso edilizio dovrà provvedere all'organizzazione razionale degli accessi veicolari e dei posteggi, nonché del traffico pedonale.

L'accesso veicolare è da prevedersi lungo le strade esistenti a valle e a monte del comparto.

Almeno 2/3 dei posteggi devono essere sotterranei o contenuti nella proiezione degli edifici.

Oltre all'area verde, pari ad almeno il 25 % della SE, sul fondo in oggetto deve essere prevista una superficie di terreno convenientemente attrezzata, soleggiata e discosta dal traffico, destinata durevolmente ad area di svago per i bambini, pari ad almeno il 15 % della SE a favore dell'area di quartiere.

Valgono i parametri edilizi della zona R2 e gli elaborati grafici allegati alle NAPR.

3. Il **PQ2 (fmn 160 e 162 RFD)**, in zona R7i, dovrà attuare la previsione di PR di un percorso pedonale lungo il tracciato della Vecchia Roggia (cfr. art. 33 Elemento naturale e paesaggistico protetto APNP3) come occasione di riqualificazione degli spazi fruibili, anche in chiave paesaggistica, naturalistica e storico-culturale.

Edificazione, disegno e sistemazione degli spazi liberi espressione di un concetto unitario di qualità e sostenibilità urbana (costruito, pavimentazione e arredi, vede, alberature e aree permeabili), che si raccordi e relazioni, valorizzandola, al tracciato delle Vecchia Roggia; vale inoltre la fascia di fruibilità disciplinata all'art. 41 ter delle presenti norme.

Organizzazione degli accessi e dei posteggi unitaria; vale quando stabilito all'art. 70 delle presenti NAPR.

I corpi principali degli edifici storici al sub. fmn 160A RFD e sub. fmn 162A RFD sono di principio da mantenere, solo in questo caso per i nuovi interventi sono ammesse le seguenti deroghe a quanto previsto a PR:

- il PQ ha la facoltà di precisare l'esatta posizione del percorso pedonale e della Vecchia Roggia, da cui definire una distanza adeguata delle linee di arretramento;
 - alla distanza tra edifici, fino ad un minimo di 6.00 m con aperture e di 5.00 m con facciate cieche;
- (...)

Art. 68 Portici

- ~~1. La formazione dei portici e passaggi pedonali indicata sul piano regolatore ha valore vincolante; l'ubicazione di eventuali sottopassi ha unicamente valore indicativo.~~
- ~~2. I portici devono essere mantenuti costantemente in buono stato.~~
- ~~3. I pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito devono essere coperti con materiali idonei e decorosi, tali da garantire la sicurezza della circolazione pedonale.~~
- ~~4. La copertura dovrà invece essere sottoposta all'autorizzazione preventiva dell'autorità comunale competente.~~
- ~~5. La costruzione, la manutenzione e la regolare pulizia dei pavimenti dei portici adibiti a pubblico transito sono a carico dei proprietari dei singoli edifici, salvo diversa disposizione dell'autorità comunale competente ed accordo della stessa con i privati.~~
- ~~6. Sono ammesse aperture nel pavimento a semplice luce, purché eseguite con vetri speciali da pavimento.~~
- ~~7. L'altezza minima dei portici è di m 3.20; la larghezza minima è di m 3.50.~~
- ~~8. I portici imposti dalle NAPP determinano una servitù di passo pedonale pubblico a favore del Comune.~~
- ~~9. L'area sotto i portici deve essere riservata al pubblico transito; per la sua occupazione fa stato il regolamento comunale.~~

(...)

Art. 70 Autorimesse e posteggi, aree di sosta

1) Il numero di posteggi (minimo/massimo) da realizzare in caso di costruzioni di nuovi edifici, nonché in caso di ristrutturazioni, ricostruzioni, ampliamenti o mutamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è:

- per unità abitative fino a 100 mq di SUL: 1 posteggio.
- per unità abitative con superficie superiore a 100 mq SUL: 2 posteggi
- per uffici, negozi, fabbriche e laboratori, fa stato il Regolamento cantonale RCPP
- per esercizi pubblici, scuole, sale di spettacolo, ospedali, cliniche, case per anziani e scuole superiori di tipo accademico si fa capo alle norme VSS 640281

2) I posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali o private o creare immissioni rilevanti alle zone residenziali circostanti.

Essi dovranno, in generale, essere realizzati secondo le norme VSS - SNV, e avere un'altezza minima di m 2.00.

3) Le rampe d'accesso a posteggi o ad autorimesse potranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di m 5.00 dal raccordo stradale.

Inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di m 2.00 sulle strade di quartiere e private e di m 3.00 sulle strade principali.

4) Negli stabili con più di 5 appartamenti almeno la metà dei posteggi deve essere interrato o comunque compreso nel perimetro dell'edificio principale.

~~Nella zona RS7 tutti i posteggi devono essere interrati.~~

5) La distanza minima da un'autorimessa chiusa alla strada deve essere di m 5.50, con possibilità di deroga qualora la porta sia apribile tramite telecomando. Nel caso di autorimessa ad uso commerciale o artigianale il Municipio stabilirà la distanza minima rispetto alla strada tenuto conto della presumibile lunghezza dei veicoli che vi accederanno.

6) Qualora la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o inopportuna il Municipio imporrà ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione dei posteggi, non realizzati, compreso il valore del terreno.

Il Municipio emanerà un'ordinanza che stabilirà contributi forfettari a seconda del tipo di zona.

7) Nel registro comunale degli indici verrà iscritto il numero ed il tipo dei posteggi stabilito nella licenza edilizia.

Disciplina di PR in vigore utile alla variante di PR (NON IN VARIANTE)

Art. 4 Presunzione di pubblica utilità

Il PR, con la sua approvazione, conferisce presunzione di pubblica utilità a tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 24 Supplemento d'altezza 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, in particolare: i vani per scale d'accesso al tetto, i torrioni per ascensori, i comignoli, i collettori solari, le uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti, nonché pergolati e altre strutture non abitabili destinate alla fruizione di un tetto piano. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti necessari alla loro funzionalità; tali strutture dovranno, se tecnicamente non oneroso, essere raggruppate.

2. Per i corpi tecnici è concesso un supplemento d'altezza di m 2.50 alla condizione che la superficie occupata sia ridotta al minimo e che in ogni caso non superi il 20 % di quella dell'edificio.

Art. 30 Aree confinanti con strade pubbliche

Gli spazi privati non edificati, non delimitati da manufatti di cinta e confinanti con l'area di circolazione pubblica, devono essere sistemati in conformità al piano viario.

Art. 33 Elementi naturali e paesaggistici protetti

Sul piano del paesaggio sono definite le aree di promozione o valorizzazione d'elementi di valore paesaggistico, naturalistico e storico - culturale (APNP).

Nell'ambito delle proprie competenze il Municipio realizzerà o valorizzerà gli elementi del territorio con particolare valore naturalistico, paesaggistico, storico o culturale indicati nel piano del paesaggio. Si tratta in particolare:

- APNP 1: Fiume Cassarate
- APNP 2: Parco della Collina
- APNP 3: Percorso della Vecchia Roggia
- APNP 4: Percorso dei corsi d'acqua
- APNP 5: Ferrovia Lugano - Cadro - Dino
- APNP 6: Insediamenti produttivi

La presente norma, di carattere programmatico, non intende istituire a carico dei proprietari privati vincoli ulteriori rispetto a quelli già sanciti da altre disposizioni contenute nelle NAPR o di livello superiore.

Art. 42 Zona residenziale-commerciale estensiva: R7e

1. In questa zona è permessa la costruzione o ricostruzione di edifici contenenti esercizi pubblici, vani commerciali e amministrativi, nonché abitazioni; è pure ammesso l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità.

2. Le norme di zona sono identiche a quelle previste per la zona R7i, salvo l'indice di sfruttamento che è pari all'1.4.

3. Alla zona è attribuito il GdS II.

Art. 73 Alberature ed arredo urbano

- 1) Lungo le strade ed i marciapiedi il Comune può prevedere la piantagione di alberature di alto fusto in deroga alle distanze legali previste dalla Legge cantonale d'applicazione del Codice Civile Svizzero.
- 2) Le alberature marcate sul piano regolatore assumono valore di vincolo quale concetto e non di posizionamento e dovranno essere eseguite dal Comune contemporaneamente alla sistemazione dell'arredo degli spazi pubblici e privati.
- 3) Accordi tra Comune e privati per l'esecuzione dell'arredo degli spazi pubblici o privati, ma d'interesse pubblico, sono possibili e saranno annotati nel registro degli indici.