

---

**Comuni di Canobbio - Lugano - Porza**

# PR - NQC

**Piano Regolatore intercomunale – Nuovo Quartiere Cornaredo**

---

## **NORME DI ATTUAZIONE (NA PR)**

---

Progettisti

Ing. Stefano Wagner, Lugano\_ Studio FOA / Gruppo lavoro NQC, Milano



Data: **14 dicembre 2007**

*Per adozione da parte dei Consigli comunali*

## INDICE

<b>TITOLO 1</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E GESTIONE DEL PR-NQC .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I</b>	<b>DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione .....	4
Art. 2	Competenza per l'applicazione del PR-NQC .....	4
Art. 3	Base legale .....	4
Art. 4	Scopo, effetto .....	4
Art. 5	Componenti .....	5
<b>CAPO II</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>6</b>
Art. 6	Condizioni per l'edificazione di un fondo .....	6
Art. 7	Corretto inserimento nel paesaggio e principi di organizzazione spaziale .....	6
Art. 8	Piani di quartiere, deroghe e bonus .....	6
Art. 9	Ricomposizione particellare obbligatoria e rettifica dei confini comunali .....	8
Art. 10	Riqualficazione e alberatura della viabilità e dell'area pubblica .....	8
<b>CAPO III</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI E REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE .....</b>	<b>9</b>
Art. 11	Definizioni - Indici urbanistici e loro attuazione .....	9
Art. 12	Indice di mobilità .....	9
Art. 13	Raggruppamenti funzionali delle destinazioni d'uso .....	9
Art. 14	Linea di arretramento, linea di costruzione, fronte porticato, connessioni pedonali .....	11
Art. 15	Distanze .....	11
Art. 16	Muri di sostegno, scarpate e terrapieni .....	13
Art. 17	Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze .....	13
Art. 18	Modi di misurare le altezze degli edifici .....	13
Art. 19	Attici, mansarde, supplemento per corpi tecnici .....	14
Art. 20	Costruzioni accessorie .....	14
Art. 21	Costruzioni sotterranee .....	15
Art. 22	Aree verdi e aree di svago .....	15
<b>TITOLO 2</b>	<b>LE COMPONENTI PIANIFICATORIE .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPO IV</b>	<b>CONTENUTO DEI PIANI .....</b>	<b>16</b>
Sezione A	Piano delle Zone .....	16
Art. 23	Zona di Nucleo Storico .....	16
Art. 24	Zone B .....	16
Art. 25	Zone C .....	20
Art. 26	Zone D .....	21
Art. 27	Polo integrato Stadio/Fiera .....	22
Sezione B	Piano del Traffico .....	23
Art. 28	Aree di circolazione veicolare e pedonale .....	23
Art. 29	Piazze di giro e piazzole di scambio .....	23

Art. 30	Accessi.....	23
Art. 31	Posteggi ad uso pubblico.....	24
Art. 32	Nodo intermodale.....	24
Art. 33	Posteggi ad uso particolare.....	25
Art. 34	Posteggi ad uso multiplo.....	25
Art. 35	Posteggi privati con vincolo d'uso pubblico.....	25
Art. 36	Posteggi privati residenziali e non residenziali.....	25
Art. 37	Registro dei posteggi.....	26
Art. 38	Tassa di stazionamento.....	26
Art. 39	Perizia di mobilità.....	26
<b>Sezione C Piano del Paesaggio.....</b>		<b>27</b>
Art. 40	Perimetro delle zone edificabili.....	27
Art. 41	Zone di protezione della natura.....	27
Art. 42	Zone di protezione del pozzo di captazione.....	28
Art. 43	Zona di protezione del paesaggio.....	28
Art. 44	Zone agricole.....	28
Art. 45	Area forestale.....	28
Art. 46	Tutela dei beni culturali e zona di interesse archeologico.....	29
Art. 47	Cannocchiale prospettico.....	30
Art. 48	Gradi di sensibilità al rumore.....	30
<b>Sezione D Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico.....</b>		<b>31</b>
Art. 49	Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico.....	31
<b>CAPO V DISPOSIZIONI FINALI.....</b>		<b>34</b>
Art. 50	Misure di sicurezza.....	34
Art. 51	Misure a favore degli invalidi.....	34
Art. 52	Manutenzione dei fondi e manutenzione esterna.....	34
Glossario.....		35

## **Titolo 1      Disposizioni generali e gestione del PR-NQC**

### **Capo I        Disposizioni introduttive**

#### **Art. 1    Oggetto e campo d'applicazione**

Il presente Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nei comparti dei Comuni di Canobbio, Lugano, Porza, delimitati nelle rappresentazioni grafiche dal perimetro grigio tratteggiato che definisce il comprensorio del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC).

#### **Art. 2    Competenza per l'applicazione del PR-NQC**

Le disposizioni del PR-NQC sono applicate, nel rispettivo comparto comunale, dagli organi del Comune sul cui territorio giurisdizionale l'intervento è previsto.

Tutti gli interventi edilizi sono sottoposti, per preavviso, all'organo intercomunale di conduzione e coordinamento designato dai Comuni.

#### **Art. 3    Base legale**

Il PR-NQC si fonda, in particolare, sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio, del 22 giugno 1979 (LPT), sulla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, del 23 maggio 1990 (LALPT), sulla Legge edilizia cantonale, del 13 marzo 1991 (LE), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali (protezione dell'ambiente, delle acque, della natura, del paesaggio, foreste, agricoltura, beni culturali, ecc.) che devono essere integrati nella pianificazione di utilizzazione locale.

#### **Art. 4    Scopo, effetto**

Il PR-NQC è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e principi di cui agli art. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del Piano direttore cantonale concernenti il comprensorio del NQC.

Esso persegue i seguenti obiettivi generali:

- l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia;
- la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e delle altre esigenze di interesse pubblico nel campo degli insediamenti;
- un'opportuna organizzazione delle opere e degli interventi pubblici;
- la disciplina degli interventi inerenti la protezione del paesaggio e dell'ambiente ed in particolare la protezione contro i rumori e l'inquinamento dell'aria, quale garanzia di buona qualità di vita;
- la promozione di insediamenti residenziali, commerciali, artigianali produttivi e terziari di qualità architettonica e tipologica;

nonché, più in particolare, i seguenti obiettivi specifici:

- la valorizzazione e l'integrazione delle funzioni di rango urbano esistenti e programmate, al fine di configurare il NQC quale porta di accesso della città e quartiere degli eventi di scala sovralocale;
- la riqualificazione urbanistica, morfologica, infrastrutturale e ambientale del settore urbano di Cornaredo;
- l'armonizzazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate (PD e PTL) con gli insediamenti esistenti e previsti, curando in particolare le connessioni pedonali e ciclabili;
- la connessione e valorizzazione degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione;
- la riqualificazione e valorizzazione dei sistemi ambientali e paesaggistici, con particolare riferimento al sistema del fiume Cassarate.

Il PR-NQC ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno e crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni in esso previste.

#### **Art. 5 Componenti**

Il PR-NQC si compone dei seguenti atti:

Piano delle Zone (e relative tavole complementari)	scala 1:2.000
Piano del Traffico (e relative tavole complementari)	scala 1:2.000
Piano del Paesaggio	scala 1:2.000
Piano delle Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico	scala 1:2.000
Norme di attuazione del PR-NQC	
Rapporto di pianificazione (e relativi allegati)	
Programma di realizzazione	

## Capo II      Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

### Art. 6      Condizioni per l'edificazione di un fondo

Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione (licenza edilizia) del Municipio.

L'autorizzazione è rilasciata se:

- gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e
- il fondo è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale e cantonale.

Le eccezioni al requisito di cui al precedente capoverso sono disciplinate dall'art. 72 LALPT.

Le eccezioni fuori dalle zone edificabili sono disciplinate dal diritto federale.

Competenze e procedura sono disciplinate dalla LE.

### Art. 7      Corretto inserimento nel paesaggio e principi di organizzazione spaziale

Per corretto inserimento nel paesaggio si intende una composizione urbanistica ed architettonica che tenga conto di una lettura morfologica del sito specifico capace di essere elemento costitutivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi.

Nella relazione tecnica accompagnante i progetti devono essere illustrati i criteri materiali utilizzati per l'inserimento degli edifici ed impianti nel paesaggio, tenendo conto dei principi pianificatori sanciti dall'art. 3 LPT nonché dalle disposizioni del Decreto Legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio e relativo regolamento d'applicazione.

### Art. 8      Piani di quartiere, deroghe e bonus

#### 8.1 Piani di quartiere

Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi, il PR-NQC prevede zone soggette a vincolo di Piano di quartiere obbligatorio (B1a, B1b, B3, AP1(1-2-3), AP17), come indicato nella tavola 1B, e zone nelle quali è data la possibilità di presentare Piani di quartiere facoltativi (B2b, D3, B1c/AP11, AP12), come indicato nella tavola 1C.

Per i Piani di quartiere facoltativi, la somma delle superfici edificabili dei fondi non deve essere inferiore a 3.000 mq.

#### *Prescrizioni generali*

Il Piano di quartiere deve tendere ad un insieme unitario, ben composto planimetricamente e volumetricamente (tanto nell'insieme che nei dettagli), e inserito correttamente dal profilo urbanistico e ambientale. Per la sua qualità urbanistica e architettonica, il progetto deve comportare apprezzabili vantaggi di interesse generale.

Il Piano di quartiere dovrà segnatamente:

- considerare attentamente le caratteristiche urbanistiche (elementi caratterizzanti, edificazione qualificata esistente, percorsi esistenti, altimetrie, ecc.), ed ambientali (elementi di pregio, continuità ecologica del sistema del verde, ecc..) delle zone circostanti in rapporto alle nuove edificazioni;
- proporre adeguate soluzioni per gli accessi, prevedendo in particolare, per quanto possibile, accessi veicolari unificati per tutto il complesso e separati/indipendenti dagli accessi pedonali;
- prevedere, in particolare per le edificazioni residenziali, aree verdi ubicate in posizione riparata ed adeguatamente attrezzate per lo svago.

Il Piano di quartiere dovrà in particolare indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto e le sue relazioni (infrastrutturali, ambientali e insediative), sia interne che esterne;
- le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.);
- le aree verdi e di gioco.

Gli istanti dovranno inoltre fornire garanzie in merito alla realizzazione del progetto di Piano di quartiere nel rispetto delle sue caratteristiche.

#### *Procedura e componenti*

Il Piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione.

Per il resto, e segnatamente per quanto riguarda le componenti del Piano di quartiere, sono applicabili gli art. 56 LALPT e 20 e segg. RLALPT.

## **8.2 Deroghe e bonus**

Sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, con l'approvazione del Piano di quartiere possono essere accordate le seguenti facilitazioni (deroghe e bonus):

- deroghe alla distanza minima tra edifici;
- deroghe alle altezze massime degli edifici, come alle specifiche norme di zona;
- bonus di Indice di sfruttamento (Is) / SUL, come alle specifiche norme di zona;
- deroghe alla SUL massima per singolo esercizio commerciale (ferme restando le quantità e le percentuali complessive massime previste per le singole zone). Questa deroga non può essere accordata alla zona D3.

La concessione di tali facilitazioni (parziali o complete e cumulative) è subordinata, premesso il rispetto delle precedenti prescrizioni generali, alle seguenti condizioni:

- per i piani di quartiere facoltativi: rispetto delle *Regole progettuali per le facilitazioni* (tav.1C);
- dimostrazione, tramite una perizia di mobilità, che l'edificazione comporta un impatto equivalente o minore sul sistema della mobilità (eccetto che nella zona D3);
- attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico;
- quelle se del caso ulteriormente specificate nelle specifiche norme di zona.

**Art. 9 Ricomposizione particellare obbligatoria e rettifica dei confini comunali**

Allo scopo di migliorare e razionalizzare l'utilizzazione del suolo edificabile, il PR-NQC istituisce vincoli di ricomposizione particellare (RP) obbligatoria (vedi Tavola 1B), al cui perfezionamento è subordinato ogni intervento edilizio all'interno della zona interessata.

La RP deve essere attuata tramite la procedura della permuta generale, giusta l'art. 83a e relativi LRPT, e avverrà sulla base dei seguenti principi e criteri:

- ogni proprietario che, prima dell'entrata in vigore del presente PR, detiene un fondo con una potenzialità edificatoria di almeno 500 mq di SEF, ha diritto a ricevere una particella edificabile, per quanto possibile in corrispondenza o in una situazione analoga alla precedente interessenza;
- i proprietari di singoli fondi con una potenzialità edificatoria inferiore a 500 mq di SEF, che non potessero unire le loro interessenze con altri fondi, verranno indennizzati al valore di stima peritale nella situazione ante RP;
- le superfici necessarie per gli accessi di carattere pubblico e per la zona AP del Parco fluviale verranno acquisite di principio gratuitamente, contro riconoscimento della possibilità di computarle ai fini del calcolo degli indici, oppure, nel caso in cui ciò non si riveli praticabile, al valore di stima peritale nella situazione ante RP;
- per le superfici necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato di Via Sonvico rimane riservata all'Autorità competente la facoltà di procedere alla relativa acquisizione tramite espropriazione collettiva oppure tramite la procedura ordinaria di espropriazione;
- ogni nuovo fondo dovrà avere dimensione e configurazione atte a consentire l'edificazione secondo le disposizioni e nel rispetto degli obiettivi del presente PR;
- in applicazione del principio della compensazione reale (o dell'equivalenza), ogni proprietario di un fondo che adempie al primo requisito sopra descritto, avrà di principio diritto a ricevere, proporzionalmente agli altri, il corrispettivo in natura, determinato sulla base del presente PR, delle potenzialità edificatorie detenute precedentemente in base all'ordinamento pianificatorio previgente.

Contestualmente, per quanto necessario ai fini della RP, i Comuni provvedono ad un'eventuale parziale rettifica dei confini comunali, sulla base delle pertinenti norme applicabili.

**Art. 10 Riqualificazione e alberatura della viabilità e dell'area pubblica**

Il Municipio è autorizzato ad eseguire piantumazioni su strade pedonali e piazze pubbliche, anche a distanze inferiori a quelle previste dalla Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.

I proprietari fronteggianti l'area pubblica dovranno tenere tagliati i rami sporgenti sulle piazze, le strade e percorsi pedonali. Il Municipio può esonerarli da tale obbligo quando gli inconvenienti siano compensati da vantaggi estetici ambientali.

È vietato lasciare crescere piante ed arbusti che ostacolano la visuale e la viabilità per il traffico.

In tutti i casi di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.



## Capo III Parametri Urbanistici e regole generali per l'edificazione

### Art. 11 Definizioni - Indici urbanistici e loro attuazione

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

L'indice di edificabilità (Ie) è il rapporto tra volume fuori terra e interrato, della costruzione (calcolato secondo le norme SIA n° 416) e la superficie edificabile del fondo (SEF)

Si distinguono attività non moleste, poco moleste e moleste:

- a) per attività "non moleste" si intendono quelle che non provocano ripercussioni diverse da quelle che derivano dalla funzione abitativa;
- b) per attività "poco moleste" si intendono quelle funzionanti prevalentemente durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;
- c) per attività moleste si intendono quelle che generano ripercussioni più marcate.

### Art. 12 Indice di mobilità

L'indice di mobilità (Im) definisce il potenziale massimo di generazione di traffico (numero di movimenti all'ora, m/h, in entrata oppure in uscita, a cui possono essere aggiunti il 50% di movimenti nella controdirezione), che può essere prodotto per unità di superficie edificabile utilizzata a scopo non residenziale nelle zone in cui esso è prescritto.

Nella licenza edilizia devono essere stabiliti:

- i provvedimenti che devono essere messi in atto dal proprietario/gestore per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio;
- le misure che il Municipio può imporre al proprietario/gestore di adottare in caso di constatato superamento, nella fase di esercizio, del numero di movimenti concesso (in particolare limitazione/divieto di utilizzo posteggi autorizzati; modifica taxa di stazionamento; limitazione superfici ad uso intensivo; limitazione orari d'esercizio; misure a carico del proprietario/gestore per la promozione del trasporto pubblico; ecc.). In casi particolari tali misure vengono disciplinate in un'apposita convenzione, richiamata nella licenza edilizia e che regola se del caso pure il contributo dell'istante alle opere di urbanizzazione.

### Art. 13 Raggruppamenti funzionali delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle norme del PR-NQC per le singole zone sono articolate in raggruppamenti funzionali.

I raggruppamenti funzionali sotto indicati sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti per le diverse zone previste dal piano.

### **13.1. Residenza (Re)**

Sono considerati residenziali gli insediamenti abitativi primari e secondari, siano essi individuali o collettivi.

E' considerata primaria l'utilizzazione di superfici abitative, laddove previste dal PR-NQC, da parte di persone domiciliate, o residenti per lungo periodo per ragioni di lavoro o di studio, nel Comune.

E' invece considerata secondaria l'utilizzazione di superfici abitative che non rientra nella definizione di cui al capoverso precedente.

Sono considerate compatibili con la residenza le attività non moleste che rientrano in altri raggruppamenti funzionali, ad esclusione delle attività di produzione e di quelle fieristiche/espositive.

### **13.2. Attività terziarie/amministrative (At)**

Sono considerate attività terziarie/amministrative:

- attività terziarie: le attività finalizzate alla fornitura di servizi privati (inclusi bar e caffetterie);
- attività amministrative: le attività finalizzate alla fornitura di servizi di natura pubblica;
- attività pubbliche e private di ricerca e sviluppo.

Le attività terziarie complementari ad altre attività di produzione e commerciali non sono considerate in questo raggruppamento funzionale, ad eccezione delle zone in cui non è previsto un minimo di residenza.

### **13.3. Attività commerciale di vendita (Ac)**

Sono considerate attività commerciali di vendita le superfici di vendita al dettaglio destinate alla commercializzazione dei prodotti. Tali attività si dividono in due tipologie:

- attività commerciali di vendita alimentare (food);
- attività commerciali di vendita non alimentare (no food).

### **13.4. Attività di produzione artigianale/logistica/commercio all'ingrosso (Ap)**

Sono considerate attività di produzione:

- l'attività produttiva ad alto contenuto d'innovazione e ricerca che hanno limitate ripercussioni sull'ambiente circostante (da dimostrarsi con specifiche valutazioni di ordine ambientale e sanitario), comprese le annesse strutture accessorie (depositi, magazzini, ecc.);
- l'artigianato a servizio prevalente delle imprese, comprese le annesse strutture accessorie (depositi, magazzini, ecc.).

Rientrano inoltre in questo raggruppamento funzionale le attività di commercio all'ingrosso, le attività legate alla vendita di automobili/autoconcessionari, le attività logistiche e di distribuzione, così come le attività commerciali di tipo florovivaistico, nonché gli impianti di distribuzione del carburante.

Le attività di produzione industriale vera e propria, come la produzione manifatturiera, non sono invece incluse in questo raggruppamento funzionale (ed escluse dal comprensorio del PR-NQC).

**13.5. Attività espositive/fieristiche (Ae)**

Sono considerate attività espositive e fieristiche le funzioni legate all'esposizione e alla presentazione di beni e/o di prodotti, non direttamente finalizzate alla commercializzazione e alla vendita, comprese le annesse strutture accessorie (depositi, magazzini, ecc.).

**13.6. Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione (Aa)**

Rientrano in questo raggruppamento funzionale le attività (compresi le annesse strutture accessorie):

- turistico-ricettive;
- congressuali e a queste assimilate;
- legate alla ristorazione.

**13.7. Attività per lo sport e il tempo libero (As)**

Sono considerate attività per lo sport e il tempo libero le funzioni connesse al gioco, allo sport e allo spettacolo, nonché le funzioni ludiche e le funzioni ricreative, ivi compresi i parchi divertimento tematici.

**Art. 14 Linea di arretramento, linea di costruzione, fronte porticato, connessioni pedonali**

La linea di arretramento fissa il limite fino al quale è possibile costruire. Deroghe possono essere concesse per costruzioni di piccola entità, come cinte, siepi, accessi o pergole, che non sporgono dal terreno, edificate nel sottosuolo, e purché non siano di ostacolo alla sicurezza stradale. Le deroghe vanno iscritte nel Registro comunale degli indici.

La linea di costruzione fissa il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.

Le linee di arretramento e di costruzione sono esplicitate nel Piano del Traffico, nella tavola allegata indicante le Sezioni stradali indicative in scala 1:200.

Laddove nelle tavole complementari al Piano delle Zone è prescritto un fronte porticato, deve essere previsto un portico delle dimensioni minime di 3,5 metri di profondità e di 4,0 metri di altezza.

Laddove nelle tavole complementari al Piano del Traffico siano prescritte connessioni pedonali, dovranno essere previste adeguate e funzionali connessioni al suolo di tipo pedonale.

**Art. 15 Distanze****15.1. Distanza dai confini**

Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del Nucleo storico, la distanza minima dai fondi privati e pubblici è di 6,0 metri.

La distanza minima dai confini privati, per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3,0 metri, è di 1,5 metri.

### **15.2. Accordi tra i proprietari**

I proprietari vicini possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici. A tal fine alla domanda di costruzione deve essere allegata la dichiarazione mediante la quale il proprietario gravato assume l'impegno di rispettare la maggior distanza dal confine.

### **15.3. Distanza tra edifici**

Dove non sia diversamente stabilito, le distanze minime tra edifici sono:

- zone B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B3, C1: 12,0 metri;
- zone C2, C3, D1, D2, D3: 6,0 metri;
- Nucleo storico: vedi art. 124 LAC.

Verso edifici preesistenti su un fondo contiguo situati, rispetto al confine, ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per le nuove costruzioni deve essere rispettata unicamente la distanza minima da confine stabilita dall'art.15.1.

La distanza minima fra edifici si applica di principio anche fra edifici posti sul medesimo fondo.

Qualora, a dipendenza delle caratteristiche del fondo, il rispetto della distanza minima fra edifici impedisca un'utilizzazione razionale del medesimo e venga garantita una più confacente utilizzazione del suolo, il Municipio può concedere una riduzione di tale distanza, ritenuto ad ogni modo il rispetto della distanza minima da confine applicabile nella zona interessata.

### **15.4. Distanza dal bosco**

La distanza minima delle nuove costruzioni (sporgenti dal terreno o sotterranee) dal limite del bosco è di 10,0 metri.

In casi eccezionali e con il consenso dell'autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe sino a 6 ml dal limite del bosco; si applicano i principi di cui all'art. 13 RLCFo.

### **15.5. Distanza dai corsi d'acqua**

Dove non sia diversamente stabilito, per le distanze minime dai corsi d'acqua valgono le disposizioni dell'art. 34 RLE, unitamente all'Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA) e relativa direttiva federale. Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzione e per le modifiche dello stato del terreno deve essere osservata una distanza dai corsi d'acqua da 5,0 a 15,0 metri in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE.

In casi eccezionali, con il consenso della competente autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe.

### **15.6. Distanza dalle strade**

Dove non viene indicata una linea di arretramento o linea di costruzione al di fuori della zona del nucleo storico, dalle strade le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- 4,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di raccolta principali esistenti o di progetto;
- 3,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di raccolta e di servizio esistenti o di progetto;
- 2,0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

### **Art. 16 Muri di sostegno, scarpate e terrapieni**

I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 2,5 metri. Deroghe a questa altezza possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati.

I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2,5 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,5 metri. Muri di sostegno di altezza superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.

Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

I muri di contro riva a sostegno del terreno naturale non vengono considerati ai fini del conteggio delle altezze e delle distanze.

### **Art. 17 Aperture e corpi sporgenti verso strade e piazze**

Le finestre ed ogni altra apertura in confine della strada pubblica non possono essere munite di serramenti che si aprono sulla stessa se non all'altezza di 4.5 metri.

Il Municipio ha la facoltà di deroga nel caso in cui le sporgenze siano su sentieri o vicoli e se la costruzione di serramenti verso l'area pubblica è nell'interesse della salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali.

### **Art. 18 Modi di misurare le altezze degli edifici**

L'altezza dell'edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

Nel caso di terreni con forte pendenza può essere concesso, a titolo eccezionale, un supplemento non superiore a 2.0 metri rispetto alle disposizioni precedenti, valutata la necessità delle soluzioni architettoniche adottate.

Le autorimesse seminterrate, le costruzioni accessorie e i muri di sostegno situati ad una distanza inferiore a 12.0 metri dalla facciata non vengono considerati nel computo dell'altezza dell'edificio.

Abbassamenti di livello, limitatamente ad un piano, necessari per l'accesso ad autorimesse e/o ad entrate seminterrate, non vengono considerati ai fini del conteggio dell'altezza, a condizione che il loro sviluppo sia limitato alla metà della lunghezza della facciata.

#### **Art. 19 Attici, mansarde, supplemento per corpi tecnici**

Gli attici e le mansarde non sono computati nell'altezza dell'edificio, a condizione che l'ingombro massimo della costruzione sia contenuto nella pendenza teorica di un tetto a due falde con un'inclinazione del 100% misurata dall'altezza dell'edificio. Tale facoltà è limitata ad un piano. La pendenza del 100% è considerata a partire dal filo di facciata.

Per i corpi tecnici è concesso un abbuono in altezza di 2.5 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità.

Per corpi tecnici si intendono quei corpi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio in questione. Sono considerati tali le scale di accesso al tetto, i torrini per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne per la ricezione, nell'edificio in questione, di emittenti televisive.

La posa di pannelli solari per la produzione energetica è auspicata a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.

Nel caso di tetti piani, è prescritta la realizzazione di una superficie sistemata a verde per almeno il 50% della superficie di copertura.

In ogni caso, gli impianti ed i corpi tecnici sulla copertura degli edifici, con le caratteristiche ed i limiti quantitativi sopradetti, dovranno essere adeguatamente schermati.

#### **Art. 20 Costruzioni accessorie**

Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.

Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per l'edificio a cui sono annesse.

L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.

Le distanze minime ammesse sono:

- verso un fondo aperto:
  - a confine per una lunghezza massima di 12,0 metri senza aperture,
  - oppure a 1,5 metri dal confine;
- verso un fondo contiguo edificato:
  - fino a confine, ritenuta una distanza minima di 3,0 metri dall'edificio;
  - almeno a 3,0 metri dal confine.

Sono considerate accessorie anche le costruzioni da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie non superi i 12,0 metri quadrati.

All'interno dei fondi, i corpi accessori non vengono considerati ai fini delle distanze tra edifici.

#### **Art. 21 Costruzioni sotterranee**

Sono considerate costruzioni sotterranee e parzialmente sotterranee quelle prive di aperture verso il fondo adiacente, interamente coperte di vegetazione e inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e sporgenti al massimo 1,5 metri dal terreno naturale su più lati.

Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e le linee di costruzione; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.

Laddove non sono indicate linee di allineamento o linee di costruzione, le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine; ad eccezione di costruzioni che possono avere influsso sui fondi confinanti (ad es. piscine, pozzi perdenti, ecc.), in questo caso la distanza deve essere di almeno 1,5 metri.

Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo. Dovrà comunque essere garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche.

#### **Art. 22 Aree verdi e aree di svago**

##### **22.1. Aree verdi**

Nelle zone destinate alla residenza è obbligatoria la formazione di aree verdi non pavimentate né adibite a posteggio o depositi e possibilmente alberate.

Nel caso di costruzioni nelle zone C1, C2, C3, D3, deve essere assicurato il libero accesso a dette aree.

Le superfici minime delle aree verdi sono stabilite nelle singole disposizioni di zona.

##### **22.2. Area di svago privata**

Per le abitazioni con più di 5 appartamenti, deve essere realizzata sul sedime privato un'area di svago attrezzata in particolare per il gioco dei bambini. È ammessa la formazione di aree di svago comuni tra proprietà contigue, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali, quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare tecnicamente impossibile.

In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune incontrerebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente nelle vicinanze dell'immobile, compreso il valore del terreno.

Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

## **Titolo 2      Le Componenti pianificatorie**

### **Capo IV      Contenuto dei Piani**

#### **Sezione A      Piano delle Zone**

##### **Art. 23      Zona di Nucleo Storico**

La Zona Nucleo Storico è delimitata nel Piano delle Zone comprende il Fondo n° 76 , “grotti” Ponte di Valle. In questa zona è ammesso il raggruppamento funzionale relativo alle attività alberghiere/congressuali e la ristorazione. La residenza è ammessa per il proprietario o gestore.

Sono ammesse ristrutturazioni e trasformazioni parziali, nei limiti della destinazione d'uso degli stabili esistenti. Non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti sostanziali degli edifici esistenti.

A tale zona è assegnato il GS III.

##### **Art. 24      Zone B**

Le zone B si articolano nelle seguenti zone: B1a, B1b, B1c, B2a, B2b e B3, disciplinate nelle seguenti disposizioni.

##### **24.1      Zona B1a**

Nodo intermodale e funzioni integrate

##### **Modalità d'intervento**

Piano di quartiere obbligatorio

##### **Funzioni ammesse**

Residenza: massimo 10%  
 Attività terziario/amministrative  
 Attività commerciali di vendita  
 Attività espositivo/fieristiche  
 Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione  
 Attività per lo sport e il tempo libero

E' imposta la realizzazione del Nodo intermodale, con le componenti di cui al successivo Art. 32 .

<b>Indici e parametri</b>	<b>Regola ordinaria</b>	<b>Bonus/deroghe</b>
Is	2,0	+ 0,5
h massima	30,0 metri	+ 30,0 metri
Superficie verde	15% della SEF	-
Im	9 (m/h)	-
GS	III	

Non sono ammessi accessi diretti su via Sonvico, ad eccezione delle entrate – uscite con svolta a destra se non in conflitto con la conduzione del traffico principale.

##### **Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

##### **Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.



**24.2 Zona B1b**

Attività terziarie/amministrative

**Modalità d'intervento**

Piano di quartiere obbligatorio

**Funzioni ammesse**

Residenza: massimo 10%

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività espositivo/fieristiche

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

**Indici e parametri**

Indici e parametri	Regola ordinaria	Bonus/deroghe
Is	2,0	+ 0,5
h massima	30,0 metri	+ 15,0 metri
Superficie verde	15% della SEF	-
Im	9 (m/h)	-
GS	III	

Non sono ammessi accessi diretti su via Sonvico, ad eccezione delle entrate – uscite con svolta a destra se non in conflitto con la conduzione del traffico principale.

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

**24.3 Zona B1c**

Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario/amministrative, di vendita (si veda anche il successivo art. 27, Polo integrato Stadio/Fiera)

**Funzioni ammesse**

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività espositivo/fieristiche

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

**Indici e parametri**

Indici e parametri	Regola ordinaria	Bonus/deroghe
Is	2,0	+ 0,5
h massima	30,0 metri	+ 15,0 metri
Superficie verde	15% della SEF	-
Im	9 (m/h)	-
GS	III	

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

**24.4 Zona B2a**

Residenza e attività terziarie/ amministrative

**Funzioni ammesse**

Residenza: minimo 70%

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

**Indici e parametri**

Is	2,0
h massima	30,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	70 metri
Superficie verde	15% della SEF
Im	9 (m/h)
GS	II

**24.5 Zona B2b**

Attività terziarie/amministrative

**Modalità d'intervento**

Piano di quartiere facoltativo

**Funzioni ammesse**

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

**Indici e parametri**

Indici e parametri	Regola ordinaria	Bonus/deroghe
Is	2,0	+ 0,5
h massima	30,0 metri	+ 15,0 metri
Superficie verde	15% della SEF	-
Im	9 (m/h)	-
GS	III	

Non sono ammessi accessi diretti su via Sonvico, ad eccezione delle entrate – uscite con svolta a destra se non in conflitto con la conduzione del traffico principale.

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

**Zona B3**

Attività terziarie/amministrative

**Modalità d'intervento**

Piano di quartiere obbligatorio

**Funzioni ammesse**

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività di produzione

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

**Indici e parametri**

<b>Indici e parametri</b>	<b>Regola ordinaria</b>	<b>Bonus/deroghe</b>
Is	1,5	+ 0,5
h massima	30,0 metri	+ 15,0 metri
Superficie verde	15% della SEF	-
Im	9 (m/h)	-
GS	III	

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2

**Art. 25 Zone C**

Le zone C si articolano nelle seguenti zone: C1, C2, C3, disciplinate nelle seguenti disposizioni.

**25.1. Zona C1**

Residenza e attività terziarie/amministrative

**Funzioni ammesse**

Residenza: minimo 50%

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

**Indici e parametri**

Is	1,8
h massima	23,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	50 metri
Superficie verde	30% della SEF
GS	II

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**25.2. Zona C2**

Prevalentemente residenziale

**Funzioni ammesse**

Residenza: minimo 80%

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

**Indici e parametri**

Is	1,0
h massima	15,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	50 metri
Superficie verde	30% della SEF
GS	II

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**25.3. Zona C3**

Prevalentemente residenziale

**Funzioni ammesse**

Residenza: minimo 80%

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione (solo con accessi e strutture di servizio lungo la strada cantonale)

**Indici e parametri**

Is	1,0
h massima	15,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	50 metri
Superficie verde	30% della SEF
GS	II

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Art. 26 Zone D**

Le zone D si articolano nelle seguenti zone: D1, D2, D3, disciplinate nelle seguenti disposizioni.

**26.1. Zona D1**

Attività di produzione

**Funzioni ammesse**

Attività di produzione

Attività terziario/amministrative

Per le funzioni residenziali eventualmente esistenti in contrasto con le funzioni di zona ammesse, sono applicabili gli art. 72 LALPT e 39 RALE.

**Indici e parametri**

le	6,0 mc/mq
h massima	17,0 metri
Superficie verde	30% della SEF
GS	III

**26.2. Zona D2**

Attività di produzione

**Funzioni ammesse**

Attività di produzione

Attività terziario/amministrative

Per le funzioni residenziali eventualmente esistenti in contrasto con le funzioni di zona ammesse, sono applicabili gli art. 72 LALPT e 39 RALE.

**Indici e parametri**

le	6,0 mc/mq
h massima	17,0 metri
Superficie verde	30% della SEF
GS	III

**26.3. Zona D3**

Prevalentemente residenziale

**Modalità d'intervento**

Piano di quartiere facoltativo

**Funzioni ammesse**

Residenza: minimo 80%

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione (solo con accessi e strutture di servizio lungo la strada cantonale)

**Indici e parametri**

	<b>Regola ordinaria</b>	<b>Bonus/deroghe</b>
Is	0,6	+0,4
h massima	12,0 metri	+3,0 metri
Superficie verde	30% della SEF	-
GS	II; III nella fascia di 20 metri dalla strada cantonale	

**Regolazione attività commerciali di vendita**

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

**Facilitazioni (bonus)**

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

**Art. 27 Polo integrato Stadio/Fiera**

Il Polo integrato Stadio/Fiera è rappresentato dall'insieme delle zone B1c (di cui al precedente art. 24.3), AP11 e AP12 (di cui al successivo art. 49).

In caso di presentazione di un Piano di quartiere esteso a tutte e tre le zone, rispettate le prescrizioni dell'art. 8.1, la metà dei potenziali edificatori della zona B1c può essere realizzata nelle zone AP11 e AP12, ritenuta la corrispondente riduzione dei potenziali edificatori nella zona B1c.

h massima = 30 metri (eccetto gli impianti di illuminazione).

## Sezione B Piano del Traffico

### Art. 28 Aree di circolazione veicolare e pedonale

Il Piano del Traffico indica la destinazione, la funzione, il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.

La gerarchia delle strade è definita dal Piano del Traffico in scala 1:2.000. In particolare si suddividono secondo la loro funzione in:

- strade di collegamento;
- strade di raccolta;
- strade di servizio;
- strade pedonali;
- sentieri e passi pedonali;
- ciclopiste.

All'interno delle strade di servizio sono state specificate tre ulteriori tipologie: strada di servizio regolamentata, strada di servizio per i mezzi pubblici e strada di servizio al cunicolo di sicurezza della galleria Vedeggio - Cassarate.

La rappresentazione grafica del tracciato e del calibro delle strade e dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro saranno precisati nei progetti esecutivi. La larghezza minima del campo stradale prevista dalle sezioni tipo è in ogni caso vincolante sino a quando un progetto definitivo non permetta di adottare delle soluzioni diverse da quelle prospettate dal PR-NQC.

Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni di cui al relativo articolo delle presenti norme.

### Art. 29 Piazze di giro e piazzole di scambio

Le aree riservate per la formazione di piazze di giro e piazzole di scambio non possono essere utilizzate per altri scopi. Una modifica delle loro dimensioni ed ubicazione è possibile unicamente in presenza di un progetto esecutivo che permetta di rispondere in modo adeguato alle esigenze della circolazione.

### Art. 30 Accessi

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

- autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicati ad una distanza minima di 5,5 metri dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con comando a distanza;
- di norma le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%;
- tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa per una profondità di almeno 5 metri dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- di norma l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio. Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe vengono concesse dove

accessi ad altre strade sono tecnicamente impossibili. In ogni caso è riservata l'applicazione della legge costruzione, manutenzione e uso delle strade cantonali.

### Art. 31 Posteggi ad uso pubblico

Le aree riservate per posteggi pubblici sono quelle indicate sul Piano del Traffico e segnatamente:

N°	Ubicazione	Capacità (posti auto)
P1	Nodo intermodale	1.200
P1	Scuole c/o nodo intermodale	300
P2	Comparto B1b*	200
P3	Comparto B1c*	200
P4	Palazzo del ghiaccio Resega*	100
P5	Comparto B2b*	400
P6	Strada interna al quartiere	30
P7	Via ai Burich	10
P8	Scuola specializzata professioni sanitarie e sociali (SSPSS)*	50
P9	Scuola professionale artigianale e industriale (SPAI)*	50
P10	Scuola universitaria professionale (SUPSI)*	50
P11	Rotatoria Ruggi	20

\* Posteggio privato ad uso pubblico regolato dall'art. 35

### Art. 32 Nodo intermodale

Dal punto di vista funzionale il nodo intermodale si compone di un parcheggio e di una fermata di attestamento dei servizi urbani di trasporto pubblico.

Il parcheggio di interscambio (P1) dovrà prevedere una capacità compresa tra 1.500 e 2.000 posti auto, almeno 1.200 dei quali riservati ai pendolari per l'interscambio modale e i rimanenti al servizio degli insediamenti del quartiere, compreso il centro scolastico Trevano (300 posti auto).

Il sistema di accesso alle aree di parcheggio, da approfondire in fase progettuale, avviene principalmente dall'asse della via Sonvico attraverso rampe raccordate al di sotto della sede viaria. Altri accessi con destinazione al parcheggio sono possibili attraverso la strada di servizio regolamentata.

La fermata di attestamento dei mezzi pubblici è parte integrante del nodo di interscambio. La disposizione delle banchine di attesa e delle vie d'accesso dei mezzi pubblici deve essere progettata per servire sia le linee transitanti in direzione est-ovest, sia quelle in prosecuzione per il quartiere di Cornaredo. In particolare lo sviluppo progettuale delle fermate per i mezzi pubblici potrà prevedere banchine collocate parzialmente o interamente lungo la strada di servizio.

I punti di accesso per i mezzi pubblici in particolare sono almeno due, uno (lato città) dalla strada di servizio regolamentata, l'altro (lato quartiere) vincolato in corrispondenza della strada di servizio per i mezzi pubblici.



La realizzazione del Nodo intermodale compete all'Autorità cantonale, la quale può delegarla a terzi, anche privati.

### **Art. 33 Posteggi ad uso particolare**

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

### **Art. 34 Posteggi ad uso multiplo**

Sono posteggi ad uso multiplo quelli assegnati a più destinazioni specifiche a seconda del periodo di utilizzo. L'uso multiplo dei posteggi può essere concesso nelle zone B, previa domanda di costruzione e premesso l'adempimento di tutte le altre condizioni stabilite dalle relative norme.

L'approvazione dell'uso multiplo è ad ogni modo subordinata alla presentazione di un apposito contratto d'uso dei posteggi sottoscritto dai proprietari rispettivamente gestori concedenti e i proprietari rispettivamente gestori beneficiari, che regoli precisamente le fasce del rispettivo utilizzo e tutte le relative modalità, iscritto a Registro fondiario.

### **Art. 35 Posteggi privati con vincolo d'uso pubblico**

Nelle zone B1b, B1c, B2b e AP10, il Piano del Traffico istituisce dei vincoli di posteggi privati con vincolo d'uso pubblico.

Il vincolo comporta una quota dei posteggi privati, realizzati secondo il Rcpp, che devono essere aperti all'uso pubblico per il servizio delle infrastrutture per lo sport e il tempo libero ed espositive/fieristiche presenti nel comprensorio NQC, negli orari e tempi in cui non sono utilizzati per servire l'edificio o impianto al quale sono principalmente destinati.

Il vincolo si applica agli impianti che singolarmente e/o funzionalmente raggiungono o superano il numero di 100 posti auto.

L'utilizzo dei posteggi, negli orari e tempi di apertura all'uso pubblico, è soggetto alla tassa di stazionamento secondo il successivo art 38.

Le più precise modalità d'uso e d'esercizio vengono definite fra il Comune e i proprietari rispettivamente gestori privati, ed ancorate nella licenza edilizia.

### **Art. 36 Posteggi privati residenziali e non residenziali**

In caso di nuove edificazioni, come pure di riattazioni importanti e di cambiamenti di destinazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi, relativamente a costruzioni aventi carattere non residenziale, fa stato il vigente regolamento cantonale sui posteggi privati (Rcpp).

Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dalla normativa cantonale, e segnatamente per le costruzioni aventi carattere residenziale, in caso di nuova costruzione, ampliamento e cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di parcheggi per autoveicoli, dimensionati secondo le vigenti norme UPSS-VSS, in ragione di 1 posto auto per ogni appartamento ovvero di un posto auto

ogni 100 mq. Per appartamenti superiori a 100 mq, un posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione. Il numero di posti auto complessivi è ottenuto arrotondando il risultato del calcolo all'intero superiore.

Quando la formazione dei posteggi risulti oggettivamente impossibile, come pure nei casi in cui ciò si giustifichi per ragioni di salvaguardia dei valori ambientali nelle zone dei nuclei, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo il cui importo corrisponde al 25% della spesa presumibilmente necessaria per la formazione di posteggi pubblici (incluso il costo del terreno).

Il Municipio può parimenti prescrivere una dotazione di posteggi in numero inferiore a quello risultante in base al fabbisogno calcolato secondo le disposizioni menzionate qualora ciò rientri negli obiettivi di politica ambientale intesa alla promozione del trasporto pubblico o alle compatibilità con gli obiettivi di tutela contro un'eccessiva cementificazione degli spazi non occupati dalle costruzioni.

#### **Art. 37 Registro dei posteggi**

Il Registro dei posteggi riporta in un apposito catasto il numero, l'ubicazione e le modalità d'utilizzo (singolo o multiplo) dei posteggi autorizzati nelle zone B.

#### **Art. 38 Tassa di stazionamento**

Vige l'obbligo di assoggettare l'uso dei posteggi pubblici o privati aperti al pubblico al pagamento di una tassa di stazionamento.

La tassa e le più precise modalità di prelievo, di esercizio dei posteggi e di controllo vengono stabilite nella licenza edilizia.

#### **Art. 39 Perizia di mobilità**

Ogni domanda di costruzione di edifici e impianti nelle zone B1, B2 e B3 deve essere accompagnata da una apposita perizia di mobilità che:

- valuti con precisione i movimenti veicolari prevedibili e la loro distribuzione nel tempo e nello spazio;
- indichi il numero e la localizzazione dei posteggi, destinati agli impiegati e agli utenti, e il relativo sistema di gestione;
- dimostri la compatibilità fra destinazioni previste, numero di movimenti ammessi e posteggi disponibili.

Per domande di costruzione concernenti edifici o impianti con limitato impatto sulla viabilità, il Municipio può prescindere dalla presentazione della perizia di mobilità.

## Sezione C Piano del Paesaggio

### Art. 40 Perimetro delle zone edificabili

Nel Piano del Paesaggio sono riportate a titolo indicativo, con perimetro rosso, le zone edificabili definite nel Piano delle Zone.

### Art. 41 Zone di protezione della natura

#### *Prescrizioni generali*

Di tale zona fanno parte sia il sistema d'acqua in senso stretto (superficiale e/o sotterraneo), che le relative rive, disciplinati dal PR-NQC come ambienti protetti.

Si tratta in particolare delle seguenti acque superficiali e sotterranee:

- il fiume Cassarate;
- il canale artificiale Tersaggio;
- il biotopo all'interno del Pratone di Trevano;
- le acque risorgive.

Dove le zone di protezione della natura si sovrappongono a zone edificabili (B1b, C1, D2, AP5, AP8, AP9), si determina una fascia da mantenere libera (individuata nel Piano delle Zone). Sono in ogni caso fatti salvi i diritti edificatori di zona, che potranno essere trasferiti all'interno della zona edificabile (superficie computabile nel calcolo degli indici), comunque nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni del presente articolo.

In tali zone sono applicabili le limitazioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Qualsiasi intervento che possa alterare le funzioni ecologiche, la situazione idrologica o ambientale in genere è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Autorità cantonale competente. Restano ad ogni modo riservate le disposizioni della legislazione sulla protezione delle acque.

Gli interventi di pulizia del corso d'acqua (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo criteri ecologici. Sono vietati in particolare:

- l'introduzione di specie vegetali ed animali estranee all'ambiente;
- ogni forma di occupazione, anche temporanea (recinzioni, depositi, ecc.);
- l'uso di fertilizzanti;
- l'aratura;
- i dissodamenti.

Deroghe per scopi scientifici o per esigenze ecologiche possono essere concesse da parte delle Autorità cantonali competenti.

*Fascia di rispetto del fiume Cassarate*

Per il fiume Cassarate è individuata (per una profondità di 10,0 metri, misurata dall'argine superiore del fiume, come indicato nelle tavole dei piani) una fascia da mantenere libera. Al suo interno sono vietati interventi edili di ogni genere, comprese le recinzioni e le pavimentazioni.

Tale fascia è aperta all'uso pubblico e sistemata secondo piani di realizzazione elaborati dal Comune, che può affidare la sistemazione ai proprietari privati mediante convenzione.

**Art. 42 Zone di protezione del pozzo di captazione**

Nelle zone di protezione del pozzo di captazione di Ruggi, valgono le disposizioni contro l'inquinamento delle acque rispettivamente le restrizioni previste dalle direttive dell'UFPA (Ufficio Federale di Protezione delle Acque).

Le costruzioni situate all'interno delle zone D1 e D2 dovranno avere una profondità massima di 6,0 metri (incluse le fondazioni).

**Art. 43 Zona di protezione del paesaggio**

Nella zona di protezione del paesaggio sono ammessi interventi di manutenzione e gestione e dello stato dei luoghi, miranti in particolare a salvaguardare e valorizzare i valori paesaggistici ed ambientali presenti.

**Art. 44 Zone agricole**

Le zone agricole comprendono i terreni idonei alla coltivazione agricola o all'orticoltura produttiva (giardinaggio produttivo) necessari all'adempimento dei vari compiti dell'agricoltura e fra questi i terreni idonei alla campicoltura e alla foraggicoltura di prima e seconda priorità, nonché i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.

Esse devono essere tenute per quanto possibile libere da costruzioni, in sintonia con le loro differenti funzioni.

Gli interventi ammissibili nelle zone agricole sono disciplinati dal diritto federale.

L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

A tale zona è assegnato il GS III.

**Art. 45 Area forestale**

Il limite dell'area forestale a contatto con la zona edificabile è stato determinato in modo vincolante tramite accertamento ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo ed è riportato nel Piano delle Zone (tav. 1A).

**Art. 46 Tutela dei beni culturali e zona di interesse archeologico**

Sono definiti e protetti nel Piano del Paesaggio i beni culturali e la zona di interesse archeologico.

**a) Beni culturali di interesse cantonale**

- Il Torchio (macchina ed edificio) all'interno dell'antica masseria (fondo n. 376, RFD Porza);

**b) Beni culturali di interesse locale**

- Antica masseria (fondo n.376, RFD Porza);
- Nevera (fondo n.1, RFD Canobbio);
- Dacia (Stalla delle Vaccherie) (fondo n.1, RFD Canobbio);
- l'ex Termica (fondo n.2864, RFD Lugano).

Per il Torchio è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della legge sulla protezione dei beni culturali.

*Effetti della protezione*

Il proprietario di un bene culturale ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.

Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

**c) Zona di interesse archeologico**

La zona di interesse archeologico denominata Castello di Trevano, individuata nel Piano del Paesaggio, è protetta dalla legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi in tale zona o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

*Beni archeologici rinvenuti al di fuori della zona archeologica*

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

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

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap.2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art.15, cap.3).

**Art. 47 Cannocchiale prospettico**

Nel Piano del Paesaggio (con una fascia rigata di colore viola) è indicato un cannocchiale prospettico e paesaggistico finalizzato a preservare la visuale sul Pratone di Trevano dalla via Sonvico.

Lo scopo della misura è inoltre quello di creare uno spazio vincolato al passaggio del trasporto pubblico e pedonale.

Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione indicate sul Piano del Traffico (nella specifica tavola complementare) è d'obbligo unitamente alla creazione di fronti porticati.

**Art. 48 Gradi di sensibilità al rumore**

Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali.

I gradi di sensibilità al rumore (GS), sono specificati nelle norme che disciplinano le singole zone del piano.

Per i sedimi che sia affacciano sulle "strade principali di collegamento" (come individuate nel Piano del Traffico), si dovrà effettuare, in sede di istanza edilizia, una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori di esposizione al rumore del GS assegnato.

## Sezione D Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

### Art. 49 Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Il Piano in scala 1:2.000 indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

La sistemazione di dettaglio dei fondi AP/EP sarà specificata dai singoli progetti di realizzazione.

Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

#### AP 1 AP1(1), AP1(2), AP1(3) Attrezzature scolastiche

Si tratta del comparto delle attrezzature scolastiche del Parco di Trevano, attualmente composto dalla SUPSI, dalla SPAI, dalla SSPSS.

#### Modalità d'intervento

Piano di quartiere obbligatorio esteso all'intero comparto AP1 (1-2-3) e trasferimento di 300 posti auto nel Nodo intermodale, con la realizzazione del collegamento ettometrico.

#### Funzioni ammesse

Attività scolastiche e formative

#### Indici e parametri

SUL

h massima

#### Regola ordinaria

esistente

edificio esistente più alto

#### Bonus/deroghe

+ 20%

+ 4,50 metri

#### Facilitazioni (bonus)

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

#### AP 4 Belvedere di Canobbio (esistente)

Fondo n.89 RFD Canobbio

#### AP 5 Rimessa azienda Trasporti Pubblici di Lugano (TPL) (esistente)

Fondo n.1009 RFD Lugano - Sezione Pregassona

SUL = + 20% esistente

h massima = h esistente

#### AP 6 Centro di raccolta separata di rifiuti urbani (Ecocentro Ruggi) (nuovo)

Fondi nn.2 (parte) – 5 – 1004 - 1005 RFD Lugano - Sezione Pregassona

le = 5,0 mc/mq

h massima = 15 metri

**AP 7 Area di svago e ricreazione (Piazza sul fiume Cassarate) (nuovo)**

Fondi nn.18 – 19 RFD Canobbio e 908 RFD Lugano - Sezione Pregassona

Nella zona AP7a, esclusivamente sul mappale 18, è consentito il mantenimento delle attività del tempo libere esistenti, nella misura in cui conformi con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale della zona.

**AP 8 Attrezzature sportive (esistente)**

Fondi nn.929 – 930 – 1014 – 1015 – 1016 – 1017 - 1146 RFD Lugano - Sezione Pregassona

Is = 0,2 (per manufatti di servizio delle attrezzature sportive)

h massima = h esistente

**AP 9 Pozzo di captazione di acqua potabile (esistente)**

Fondi nn.972 - 976 RFD Lugano - Sezione Pregassona

**AP 10 Pista del ghiaccio (Resega) (esistente)**

Fondi nn.347 - 362 RFD Porza

Is = 2,0

h massima = h esistente

**AP 11-12 (B1c) Polo integrato Stadio/Fiera**

I contenuti del Polo integrato Stadio/Fiera sono definiti dal precedente art. 27 e dalle relative disposizioni edificatorie.

Nel caso di attuazione ordinaria delle singole zone (senza la predisposizione del Piano di quartiere facoltativo), per la zona B1c valgono le norme di cui al precedente art.24.3, per le zone AP11 e AP12 le seguenti disposizioni:

**AP 11 Palazzetto dello Sport / Polo espositivo / fieristico (nuovo)**

Fondo n.2083 (parte) RFD Lugano - Sezione Molino Nuovo

Is = 2,5

h massima = 30 metri (eccetto gli impianti di illuminazione)

Palazzetto sportivo: circa 4.000 posti

Polo espositivo/fieristico: superficie pari a circa 10.000 mq (con annesse funzioni complementari e parcheggi di servizio stimabili in numero di 600).

**AP 12 Stadio calcistico (esistente)**

Fondo n.2083 (parte) RFD Lugano - Sezione Molino Nuovo

SUL = + 100% esistente

h massima = 30 metri (eccetto gli impianti di illuminazione).



**AP 13 Masseria di Cornaredo** (esistente)

Fondo nn.376 RFD Porza - 720 RDF Lugano

Recupero e riuso del manufatto (bene culturale) esistente, interessando il mappale 720 con un progetto di inserimento paesaggistico ed ambientale.

**AP 14 Nodo intermodale** (progetto)

Fondi nn. 23 (parte) - 347 - 349 - 350 - 351 - 352 - 354 - 355 (parte) - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 369 - 521 (parte) - 609 RFD Porza e 1716 (parte) - 1978 - 1979 (parte) RFD Lugano - Sezione Molino Nuovo.

I contenuti del comparto sono definiti dall'art. 32 e dalle disposizioni edificatorie della Zona B1a.

**AP 15 Area di svago e ricreazione (Pratone di Trevano)** (nuovo)

Fondi n° 1 (parte) - 14 (parte) - 19 (parte) RFD Canobbio e 342 (parte) - 365 (parte) - 371 (parte) - 372 (parte) RFD Porza

Eventuali attività ludico-ricreative all'interno del Pratone di Trevano sono soggette ad autorizzazione da parte dei Municipi interessati; in caso di manifestazioni di maggiore impatto, deve essere sentito il Tavolo NQC.

L'esistente poligono di tiro deve essere soppresso, in conformità a quanto disposto dalla pianificazione di ordine superiore.

**AP 16 Copertura artificiale della galleria Veduggio - Cassarate** (nuovo)

Fondi n° 1 (parte) - 4 (parte) - 94 (parte) - 674 (parte) - 677 (parte) RFD Canobbio

**AP 17 Verde attrezzato / area giochi** (esistente)

Fondo n° 342 (parte) RFD Porza

**Modalità d'intervento**

Piano di quartiere obbligatorio: l'AP17 rientra all'interno del perimetro del Piano di quartiere obbligatorio del comparto AP1 (1-2-3).

## **Capo V      Disposizioni finali**

### **Art. 50 Misure di sicurezza**

Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri verso vie pubbliche o private devono essere prese tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza del pubblico.

Le protezioni e i ripari verso le strade e le piazze devono avere un aspetto decoroso. Il Municipio può imporre ripari per tutta l'altezza dell'edificio.

Sono riservate le disposizioni della legge sulla circolazione stradale.

### **Art. 51 Misure a favore degli invalidi**

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni, si dovranno tenere in giusta considerazione le misure a favore degli invalidi.

Per edifici pubblici o privati aperti al pubblico, si fa riferimento alle prescrizioni contenute nella LE.

### **Art. 52 Manutenzione dei fondi e manutenzione esterna**

I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi, delle costruzioni e dei manufatti.

In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

Le facciate, i serramenti esterni, i muri di cinta, le insegne, ecc., devono essere tenuti in stato di buona manutenzione e di decoro.

La tinteggiatura è soggetta all'approvazione del Municipio.

Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di manutenzione che si rendessero necessarie per il pubblico decoro, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per il funzionamento delle tombinature private, ecc.

In caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari il Municipio, riservata l'applicazione delle penalità previste dalla legge, può provvedere agli interventi necessari a spese del proprietario.

## Glossario

### **Unità insediative (UI)**

Rappresentano la somma degli abitanti, dei posti di lavoro e dei posti destinati al turismo. Quelle reali derivano dalle statistiche ufficiali per comune, quelle teoriche esprimono la contenibilità massima possibile dei Piani regolatori.

### **Contenibilità del Piano regolatore**

Totale delle unità insediative teoriche (UI teoriche).

### **Superficie netta insediativa (SNI)**

Superficie complessiva assegnata a destinazioni insediative.

### **Superficie edificabile netta (SEN)**

Considera la zona edificabile escluse le superfici per il traffico e le zone per gli edifici e attrezzature pubbliche.

Rappresenta la superficie comunemente detta "edificabile".

### **Superficie edificata (SE)**

La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori. Nel computo della superficie sono esclusi i cornicioni e le gronde, le pensiline d'ingresso, se non sono chiuse su uno o più lati, le autorimesse interrato, sporgenti dal terreno naturale, al massimo da un lato, e aventi copertura praticabile ricoperta da vegetazione.

### **Superficie utile lorda (SUL)**

Considera la somma della superficie "abitabile" dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

Si suddivide nelle seguenti componenti:

- (SULAP) superficie utile lorda primaria
- (SULA) superficie utile lorda alberghiera
- (SULC) superficie utile lorda commerciale
- (SULT) superficie utile lorda terziaria

### **Rapporto SUL/UI**

Esprime la superficie utile lorda unitaria per unità insediativa.

### **Indice di sfruttamento (Is)**

Il valore esprime il rapporto tra la superficie utile lorda ammessa (SUL) e la superficie del terreno edificabile del fondo (SEF).

### **L'indice di edificabilità (Ie)**

Esprime il rapporto tra volume fuori terra della costruzione, e la superficie edificabile del fondo (SEF).

### **L'indice di occupazione (Io)**

Esprime il rapporto percentuale tra superficie edificata e superficie edificabile del fondo (SEF).

### **Superficie verde**

Rappresenta le aree non pavimentate né adibite a posteggio o deposito, destinate a verde e di norma alberate.