



REVISIONE PR

ATTI PER ESAME PRELIMINARE

Regolamento edilizio

Risoluzione Municipale
del 7 maggio 2020

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Marzo 2020

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2 Base legale	1
Art. 3 Obiettivi	1
Art. 4 Componenti	1
Art. 5 Regolamento edilizio	2
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI	2
Art. 6 Definizioni	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento).....	6
Art. 8 Distanze minime.....	6
Art. 9 Altezze.....	9
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	10
Art. 11 Costruzioni sotterranee	10
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva	11
Art. 13 Opere e muri di cinta	12
Art. 14 Obbligo di manutenzione.....	12
Art. 15 Tinteggi	13
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale.....	13
Art. 17 Area di svago	13
Art. 18 Prescrizioni per la promozione della qualità degli insediamenti	14
CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI	16
SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE	16
Art. 19 Elementi del piano delle zone.....	16
Zona per l'abitazione	16
Art. 20 Zona residenziale Ai Piani RP.....	16
Art. 21 Zona residenziale speciale Vetta Brè RSV	17
Art. 22 Zona residenziale R2.....	17
Art. 23 Zona residenziale R2a.....	18
Art. 24 Zona residenziale R2b	19
Art. 25 Zona residenziale R3.....	19
Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NC.....	20
Zona per il lavoro	25
Art. 27 Zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA.....	25
Strumenti pianificatori particolari	26
Art. 28 Piano particolareggiato	26
Art. 29 Piani di quartiere	26
Zona per scopi pubblici	29
Art. 30 Zona per scopi pubblici	29
Zona degli spazi liberi.....	31
Art. 31 Zona degli spazi liberi	31
Zona di pericolo	32
Art. 32 Zona esposta a pericolo di alluvionamento	32
Art. 33 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante.....	33
Art. 34 Zona di pericolo indicativa	34

Zona agricola	35
Art. 35 Zona agricola estensiva	35
Zona forestale	35
Art. 36 Zona forestale.....	35
Zona di protezione	36
Art. 37 Zona di protezione del paesaggio.....	36
Elementi emergenti	36
Art. 38 Protezione	36
Elementi paesaggistici	37
Art. 39 Punti di vista e tratte panoramiche.....	37
Beni culturali	37
Art. 40 Beni culturali protetti.....	37
Art. 41 Contributo finanziario alla conservazione.....	38
Art. 42 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici.....	38
Altri vincoli e zone	39
Art. 43 Zona senza destinazione specifica	39
Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie	39
Contenuti orientativi	40
Art. 45 Zona di protezione delle acque sotterranee	40
Art. 46 Zone e vincoli di protezione della natura.....	40
SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI	41
Piano dell'urbanizzazione	41
Art. 47 Elementi.....	41
Art. 48 Strade.....	41
Art. 49 Percorsi pedonali e ciclabili.....	42
Art. 50 Posteggi pubblici	42
Art. 51 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	43
Posteggi privati	43
Art. 52 Edifici non destinati all'abitazione.....	43
Art. 53 Edifici destinati all'abitazione.....	43
Art. 54 Deroghe e contributi sostitutivi	43
Accessi	44
Art. 55 Accessi	44
CAPITOLO IV - NORME FINALI	45
Art. 56 Deroghe.....	45
Art. 57 Entrata in vigore	45
ALLEGATO 1	1
ALLEGATO 2	2

PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione I

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione II

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla Lst), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

LEGENDA

TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali “Regolamento edilizio” (in seguito “Linee guida RE”), adattata al Comune di ... e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere.

In molti casi, si tratta di una formulazione di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune.

COMMENTI A PIÈ DI PAGINA

Per agevolare l’esame del presente Regolamento, nei commenti a piè di pagina sono indicate, ove ritenuto opportuno, la corrispondenza con gli articoli delle NAPR attualmente in vigore, nonché le principali modifiche rispetto a queste ultime ed alle Linee guida RE.

SFONDO GRIGIO

Formulazione del testo secondo Linee guida cantonali “Regolamento edilizio”(in seguito “Linee guida”): si tratta delle parti di cui il DT raccomanda in modo particolarmente marcato la ripresa integrale senza adattamenti, rispettivamente con delle integrazioni solo laddove espressamente indicato o dove ritenuto necessario per il singolo Comune;

SFONDO BIANCO

Formulazione del testo secondo Linee guida da adattare al singolo Comune e ai contenuti delle NAPR in vigore non presenti nelle Linee guida RE.

SFONDO GIALLO

Possibili modifiche/aggiunte rispetto alle Linee guida

SFONDO AZZURRO

Possibili alternative di testo (varianti)

SCRITTE ROSSE

Sono le parti da completare o che è possibile modificare (sono le parti in corsivo delle linee guida cantonali)

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale <u>sulla</u> pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PRP	Piano regolatore particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di **Lugano – sezione Brè-Aldesago** (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di **Lugano, per la sezione Brè-Aldesago**.
2. Esso si applica al territorio giurisdizionale del Comune per la sezione di Brè-Aldesago¹.

Art. 2 Base legale²

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi³

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone
 - b) piano dell'urbanizzazione
 - c) programma d'urbanizzazione
 - d) regolamento edilizio
 - e) **piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA)**
 - f) **piani dei nuclei tradizionali di Brè e Aldesago**
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
 - a) rapporto di pianificazione

¹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.4 NAPR in vigore

² Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.1 cpv.1 e 2 NAPR in vigore

³ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.3 NAPR in vigore

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

Capitolo II - Norme edificatorie generali**Art. 6 Definizioni****Costruzioni**

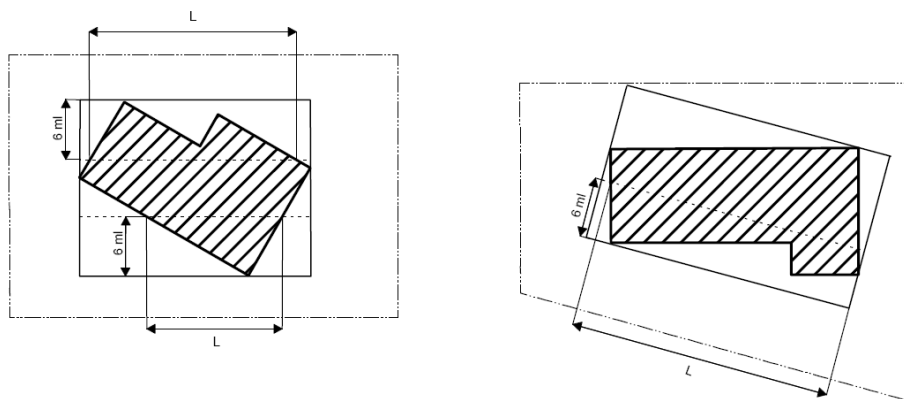
1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Corpi tecnici: elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

Parametri e indici

8. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).
9. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE⁴.

⁴ Art. secondo Linee guida, sostituisce art.5 NAPR in vigore. Si decide di stralciare gli articoli 6, 6bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, 6 sexies, in quanto nelle Linee guida non è prevista una distinzione della SUL secondo la destinazione. La distinzione viene fatta per ogni zona, a seconda delle prescrizioni specifiche. Viene inoltre stralciato l'art.15 NAPR in vigore, in quanto basato sulla distinzione della SUL non prevista dalle Linee guida

10. Indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
11. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).
12. Lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 6.00 m dal lato del rettangolo considerato.



13. Area verde⁵: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

14. Area di svago: vedi Art. 17.

15. Gradi di sensibilità al rumore: i gradi attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).⁶

Interventi

16. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.
17. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.
18. Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.

⁵ Art. secondo Linee guida, che sostituisce artt. 7 e 36 cpv.1 NAPR in vigore

⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.14 bis NAPR in vigore

19. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
20. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
21. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
22. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
23. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
24. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
25. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

26. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni.
27. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
28. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
29. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione).
30. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

Utilizzazioni

31. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.
32. Abitazione primaria e secondaria⁷: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702).
33. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.
34. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.
35. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.
36. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
37. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, aparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

Posteggi

38. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone.
39. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

Altre definizioni

40. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
41. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per

⁷ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.15 bis NAPR in vigore

motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire⁸.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono 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 spaziale⁹.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3.¹⁰
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2.

Art. 8 Distanze minime

I. Dai confini

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a 15 m le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv.1 sono aumentate di 0.30 m per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.
Il supplemento alle distanze minime non si applica alla zona residenziale Ai Piani RP.
3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
 - a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
 - b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla

⁸ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.9, cpv.5 NAPR in vigore

⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.9, cpv.6 NAPR in vigore

¹⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.9, cpv.7 NAPR in vigore. Quest'ultimo permette la costruzione di pensiline sporgenti al massimo 2.50m oltre le linee di arretramento o costruzione; con le nuove Linee guida non è più possibile, a meno di una deroga comunale come menzionato nel nuovo Art. 7 del presente RE.

domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

II. Fra edifici

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2¹¹. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR approvato dal Consiglio di Stato il **30 novembre 1977**¹² a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di **5.00**¹³ m.

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
 - a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione
 - b) in assenza di siffatte linee, è di
 - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
 - **3.00 m** dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
 - **3.00 m** dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili
 - **3.00 m dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).**

All'interno della Zona di conservazione del nucleo NC gli edifici possono essere costruiti fino a confine con strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi pubblici, a condizione che si inseriscano in modo coerente agli allineamenti storici esistenti.

2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'Art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare

¹¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.16 cpv.2.2 NAPR in vigore. Quest'ultimo esprimeva la distanza tra edifici sullo stesso fondo uguale al doppio delle distanze dai confini previste per la zona.

¹² Valore corrispondente alla data d'approvazione in CdS del primo PR di Brè

¹³ Valore riportato come da art.16 cpv.2.1 NAPR in vigore; viene ripreso il valore inferiore tra quelli proposti per le differenti zone nel PR in vigore

in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc..

3. In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. Per costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture (**compresi posteggi coperti non chiusi lateralmente**), oppure ad una distanza minima di 1.50 m¹⁴ dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi contigui:
 - 3.00 m¹⁵, se detto edificio non presenta aperture,
 - 4.50 m¹⁶, se detto edificio presenta aperture.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
 - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture.
 - ad una distanza minima di 1.50¹⁷ m, se detta costruzione presenta aperture.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

V. Per costruzioni sotterranee

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici¹⁸.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature)¹⁹. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.

¹⁴ Valore riportato come da art.10 cpv.2 NAPR in vigore

¹⁵ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

¹⁶ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

¹⁷ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

¹⁸ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.16 cpv.6 NAPR in vigore

¹⁹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.10 cpv.1 NAPR in vigore. Quest'ultimo concedeva la possibilità di costruire oltre le linee di costruzione fino a 2.50 m dal confine con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR

2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

VII. Dal bosco

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale²⁰.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell’Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe²¹ giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo, RL 8.4.1.1.1).

Art. 9 Altezze

I. Misura

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale (“a gradoni”) si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.²²

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

II. Altezze massime e minime

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.²³

²⁰ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.16 cpv.4 NAPR in vigore

²¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.16 cpv.4 NAPR in vigore. Quest'ultimo indica espressamente il valore della deroga (fino a 4 m)

²² Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma ritenuta opportuna (concetto di trincea)

²³ Cpv. come da Linee guida, che definisce un incentivo per la realizzazione di tetti verdi accessibili

3. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:
 - a) nelle zone **per l'abitazione**, fino a **2.00 m**, a condizione che:
 - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il **20%** di quella del piano tipo, e
 - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,

III. Locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di **2.30 m**; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.)²⁴; per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:
 - altezza massima: **3.00²⁵ m** alla gronda, **4.00²⁶ m** al colmo,
 - lunghezza massima: **9.00²⁷ m**, riservate eventuali deroghe concesse dal Municipio per posteggi coperti non chiusi lateralmente.
2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o quelle che emergono dal terreno naturale meno di **1.50 m²⁸**.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il **75%²⁹** della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

²⁴ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.10 cpv.2 NAPR in vigore

²⁵ Valore riportato come da art.10 cpv.2 NAPR in vigore

²⁶ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

²⁷ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

²⁸ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.10 cpv.1 NAPR in vigore

²⁹ Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 2.50 m dal terreno naturale³⁰. La misura eccedente 2.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 m.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 2.50 m dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 2.50 m dal terreno sistemato. Nel caso dei muri di sostegno la misura eccedente 2.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.
4. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'Art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.
5. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1; il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 3.
6. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, dimensionati secondo le norme di sicurezza. Nel caso di muri di sostegno o di controriva a confine, l'altezza complessiva non deve essere superiore a 3.50 m.
7. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

³⁰ Altezza maggiore rispetto al testo delle Linee guida (2.50 m anziché 1.50 m) che tiene conto delle caratteristiche orografiche del territorio di Brè-Aldesago.

Art. 13 Opere e muri di cinta

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art.12, i fondi possono essere delimitati:
 - a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure
 - b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 0.50 m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 m.
2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di esproprio. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di esproprio, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.³¹
3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).
4. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.³²

Art. 14 Obbligo di manutenzione

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 3).
3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

³¹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.9 cpv.9 NAPR in vigore

³² Disposizione non prevista dalle Linee guida, ma opportuna (norma di carattere estetico)

Art. 15 Tinteggi

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati dal Municipio, **che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.**

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale³³

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale (“a gradoni”) sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
2. In particolare:
 - a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso
 - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
 - c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

Art. 17 Area di svago³⁴

1. I proprietari di stabili di abitazione con più di **quattro** appartamenti devono allestire sulla proprietà privata sufficienti aree di svago da mantenere durevolmente a tale scopo, pari almeno al **15%** della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:
 - aree soleggiate, di facile accessibilità e protette dal traffico;
 - alberatura, attrezzature (giochi, panchine, ecc.) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti

³³ Le Linee guida propongono due varianti: una che vieta le costruzioni a gradoni, la seconda che le ammette a determinate condizioni. Si è optato per la formulazione della seconda variante, riprendendo in parte quanto disposto all'art.43 NAPR in vigore.

³⁴ Art. non previsto dalle Linee guida, che sostituisce art.36 cpv.2 NAPR in vigore

3. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
4. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
5. **Il presente articolo non si applica alla Zona di conservazione del nucleo NC.**

Art. 18 Prescrizioni per la promozione della qualità degli insediamenti³⁵

1. Le seguenti prescrizioni hanno lo scopo di preservare e promuovere una qualità insediativa adeguata.
2. Prescrizioni per la composizione urbanistico-architettonica, da considerare per l'ottenimento di licenze edilizie:
 - a) Definizioni:

qualità urbanistica:	è definita dalla composizione ordinata delle volumetrie e dall'inserimento delle stesse in relazione al contesto costruito e naturale circostante;
qualità architettonica:	è definita dalla proporzione dei volumi, dalla composizione ordinata delle aperture in facciata, dal tipo e combinazione dei materiali e dalla coerenza con il concetto progettuale e con la destinazione d'uso dell'edificio;
elementi pieni:	si tratta delle costruzioni principali;
elementi vuoti:	sono le aree libere da edificazioni principali e a sostegno delle stesse. Comprendono le superfici d'incontro e di svago, come piazze, attrezzature per giochi, arredo urbano o costruzioni e viali.
 - b) Prescrizioni generali. Occorre:
 - Definire gli elementi vuoti attraverso la composizione degli elementi pieni;
 - Connettere tra di loro gli elementi vuoti interni al comparto, aperti al pubblico;
 - Definire spazi che favoriscano l'interazione e lo sviluppo sociale;

³⁵ Articolo non previsto dalle Linee guida e non presente nelle NAPR in vigore. Si tratta di un articolo che fornisce dei criteri di valutazione per le domande di costruzione, con l'obiettivo di salvaguardare la qualità degli insediamenti

- Definire un disegno complessivo atto a generare una realtà di quartiere.
- c) Prescrizioni per gli edifici. Occorre:
- Disegnare le facciate secondo una composizione ordinata e gerarchica delle aperture;
 - Utilizzare, per le facciate, materiali e gamme cromatiche coerenti con il concetto progettuale e con il contesto circostante, per favorire l'espressione urbanistica generale;
- d) Prescrizioni per gli elementi vuoti. Occorre:
- Che siano utilizzati, per l'arredo urbano, elementi, materiali e gamme cromatiche uniformi e coerenti al disegno generale;
 - Che siano utilizzate alberature quali elementi di arredo urbano e di disegno urbanistico complessivo. La scelta delle essenze deve essere effettuata sulla base di un progetto paesaggistico unitario; devono essere utilizzate specie autoctone.
- e) Criteri di valutazione per le componenti esposte alle lett. b), c), d).
Il rispetto delle prescrizioni sarà valutato sulla base dei seguenti criteri:
- Inserimento nel contesto generale;
 - Rapporto con l'edificazione esistente;
 - Disegno e proporzione della volumetria (elementi pieni);
 - Disegno dello spazio aperto al pubblico e privato (elementi vuoti);
 - Disegno e composizione degli elementi naturali (alberature), di per sé ed in relazione all'edificato;
 - Capacità di sviluppare relazioni sociali e aumentare la qualità di vita di abitanti e utenti.
- f) Il Municipio può avvalersi della consulenza di una Commissione per la valutazione della qualità degli insediamenti.
- g) Deroghe
Il Municipio può ammettere deroghe alle prescrizioni alle lett. b), c), d) in presenza di progetti particolarmente validi e di interesse pubblico, valutati secondo i criteri elencati alla lett. e).

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 19 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone (PZ) suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.
4. Il piano delle zone è costituito dai seguenti documenti:
 - a) PZ1 Piano delle destinazioni d'uso
 - b) PZ2 Piano dei contenuti paesaggistici e ambientali

Zona per l'abitazione

Art. 20 Zona residenziale Ai Piani RP

1. La **zona residenziale Ai Piani RP** è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la zona **residenziale Ai Piani RP** valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- SUL massima ammessa:	5'400 m ²
- indice di occupazione massimo:	40 %
- altezza massima:	10.50 m
- lunghezza massima della facciata:	30 m
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità non è ammessa.
4. Per la **Zona residenziale Ai Piani RP** valgono inoltre le disposizioni riportate all'Art. 28 relative al vincolo di Piano di quartiere PQ2.
5. Grado di sensibilità al rumore: **II**.

Art. 21 Zona residenziale speciale Vetta Brè RSV³⁶

1. La **zona residenziale speciale Vetta Brè RSV** è destinata esclusivamente all'abitazione.
2. Per la **zona residenziale RSV** valgono le disposizioni particolari seguenti:
 - a) Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione degli edifici esistenti. Ampliamenti degli edifici destinati a residenza primaria sono ammessi solo per comprovate esigenze funzionali o se le esigenze di un normale standard di vita lo richiedono.
 - b) Nuove costruzioni sono escluse.
 - c) Le autorimesse sono ammesse solo nella misura indispensabile a soddisfare le esigenze funzionali degli edifici residenziali che si trovano in questa zona.
 - d) Sono ammesse le piscine coperte e i piccoli depositi da giardino, i pergolati e gli arredi da giardino ad essi assimilabili. Sono pure ammesse nuove costruzioni o impianti se assolutamente indispensabili all'attività agricola.
 - e) Ogni intervento edile o di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.
 - f) Distanza minima da confine: 4.00 m
2. Grado di sensibilità al rumore: II³⁷.

Art. 22 Zona residenziale R2

1. La **zona residenziale R2** è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la **zona residenziale R2** valgono le seguenti norme particolari³⁸:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.25
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	8.00 m
- distanza minima da confine:	4.00 m ³⁹
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità è ammessa⁴⁰.
3. Grado di sensibilità al rumore: II⁴¹.

³⁶ Riprende la zona di mantenimento degli insediamenti Ci per il comparto della vetta del Monte Brè

³⁷ Assegnato il GdS pari a II, attribuito alle zone per l'abitazione intensiva e coerente con il Piano dei GdS in vigore

³⁸ Valori riportati come da art.27 NAPR in vigore

³⁹ Valore riportato come da art.16 cpv.1 NAPR in vigore

⁴⁰ Assegnato il GdS pari a II, attribuito alle zone per l'abitazione intensiva e coerente con il Piano dei GdS in vigore

Art. 23 Zona residenziale R2a

1. La **zona residenziale R2a** è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la zona residenziale **R2a** valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori⁴²:
 - indice di sfruttamento massimo: **0.4**
 - indice di occupazione massimo: **30** %
 - altezza massima: **8.00** m
 - distanza minima da confine: **4.00** m
 - area verde minima: **40** %
 - b) La contiguità è ammessa⁴³.
4. All'interno del comparto con disposizioni particolari **DP1** valgono le disposizioni seguenti:
 - a) Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione. Ampliamenti (da attuare una volta tanto) degli edifici destinati a residenza primaria sono ammessi solo per comprovate esigenze funzionali o se le esigenze di un normale standard di vita lo richiedono.
 - b) Nuove costruzioni sono escluse, ad eccezione dei fondi 875 e 998, per cui valgono le possibilità edificatorie previste per la zona R2a
 - c) Le autorimesse sono ammesse solo nella misura indispensabile a soddisfare le esigenze funzionali degli edifici residenziali che si trovano in questa zona.
 - d) Sono ammesse le piscine coperte e i piccoli depositi da giardino, i pergolati e gli arredi da giardino ad essi assimilabili. Sono pure ammesse nuove costruzioni o impianti se assolutamente indispensabili all'attività agricola.
 - e) Ogni intervento edile o di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.
 - f) Distanza minima da confine: 4.00 m
4. Grado di sensibilità al rumore: **II**⁴⁴.

⁴¹ Valore riportato come da Piano dei gradi di sensibilità al rumore in vigore

⁴² Valori riportati come da art.28 NAPR in vigore

⁴³ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

⁴⁴ Assegnato il GdS pari a II, attribuito alle zone per l'abitazione intensiva e coerente con il Piano dei GdS in vigore

Art. 24 Zona residenziale R2b⁴⁵

1. La **zona residenziale R2b** è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la **zona residenziale R2b** valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori⁴⁶:
 - indice di sfruttamento massimo: **0.4**
 - indice di occupazione massimo: **30** %
 - altezza massima: **8.00** m
 - distanza minima da confine: **4.00** m
 - area verde minima: **40** %
 - b) La contiguità è ammessa⁴⁷.
5. Grado di sensibilità al rumore: **II**⁴⁸.

Art. 25 Zona residenziale R3

1. La **zona residenziale R3** è destinata in primo luogo all'abitazione
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Per la **zona residenziale R3** valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori⁴⁹:
 - indice di sfruttamento massimo: **0.6**
 - indice di occupazione massimo: **30** %
 - altezza massima: **10.50** m
 - distanza minima da confine: **4.00** m
 - area verde minima: **40** %
 - b) La contiguità è ammessa⁵⁰.
4. Grado di sensibilità al rumore: **II**⁵¹.

⁴⁵ Rispetto al PR in vigore non vengono più ripresi i bonus ammessi per la residenza primaria

⁴⁶ Valori riportati come da art.28bis NAPR in vigore

⁴⁷ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

⁴⁸ Assegnato il GdS pari a II, attribuito alle zone per l'abitazione intensiva e coerente con il Piano dei GdS in vigore

⁴⁹ Valori riportati come da art.25 NAPR in vigore

⁵⁰ Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore

⁵¹ Valore riportato come da Piano dei gradi di sensibilità al rumore in vigore

Art. 26 Zona di conservazione del nucleo NC**I. Delimitazione e destinazioni ammesse**

1. La zona di conservazione del nucleo NC comprende gli insediamenti che, per la qualità della loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno), sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune e devono essere conservati nella loro sostanza edilizia esistente. Essa comprende:
 - Zona di conservazione del nucleo di Brè NC1
 - Zona di conservazione del nucleo di Aldesago NC2
2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. La zona di conservazione del nucleo NC configura, al contempo, una zona di protezione ai sensi dell'art. 17 LPT.

II. Interventi edilizi ammessi

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona di conservazione del nucleo NC, hanno per scopo la tutela, la conservazione e la valorizzazione dell'insediamento nella sua interezza, in particolare dei suoi valori architettonici e spaziali⁵². Gli interventi ammessi all'interno delle zone di conservazione del nucleo NC sono indicati nel Piano del nucleo storico e tradizionale (Allegato 1) e descritti di seguito:

1. **Restauro totale:** previsto per gli edifici che presentano pregi artistici e storici.

Sono permessi unicamente interventi di restauro rigoroso, tendenti a riportare le strutture, gli spazi interni e le facciate allo stato di maggior valore storico o architettonico. Essi dovranno tener conto dei valori archeologici, storici ed artistici.

È permessa l'esecuzione di interventi di tipo funzionale, igienico-sanitario e di protezione termica indispensabili per l'adattamento dell'edificio alle attuali condizioni di abitabilità.

2. **Intervento conservativo:** previsto per quegli edifici che necessitano di essere conservati in quanto componenti culturali essenziali del tessuto storico e ambientale.

Si dovranno mantenere e se necessario consolidare le strutture principali dell'edificio come le facciate, i muri maestri ed il tetto, nonché eventuali spazi ed

⁵² Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.5 NAPR in vigore

elementi interni di pregio (scale, saloni, soffitti, camini, cortili, ecc.) in particolare quelli indicati nel Piano del nucleo storico e tradizionale.

Sono in special modo auspicati interventi tendenti al recupero di valori storici o architettonici, come il ripristino della forma originaria del tetto e l'eliminazione di elementi estranei al carattere delle facciate. Sono parimenti ammesse modifiche delle suddivisioni interne, nonché l'introduzione degli impianti e delle rifiniture necessarie per l'adattamento dei locali alle loro funzioni.

Le solette possono essere sostituite a condizione che rispettino le quote di quelle originali.

3. **Intervento conservativo limitato:** previsto per quegli edifici che non possono essere demoliti e che per aver subito modifiche sostanziali alle strutture originali non consentono più gli interventi previsti nelle cifre 1 e 2.

Per le facciate protette e per i tetti si dovrà operare secondo i criteri stabiliti per l'intervento conservativo.

Le solette possono essere sostituite a condizione che rispettino le quote di quelle originali. Per il resto sarà possibile un'edificazione a nuovo secondo i criteri stabiliti per tale tipo di intervento.

Nella trasformazione di rustici e stalle in abitazioni rispondenti alle abituali norme igienico-sanitarie, potranno essere concesse eccezionalmente sopraelevazioni limitate allo stretto necessario per conferire l'abitabilità a piani già esistenti, nonché modifiche nella disposizione delle aperture.

Queste ultime dovranno permettere all'edificio di assumere un chiaro aspetto civile che richiami la nuova funzione abitativa, in cui i criteri architettonici saranno dettati dalle caratteristiche ambientali.

4. **Edificazioni a nuovo:** gli edifici potranno essere demoliti e ricostruiti secondo le seguenti norme, tenuto conto di eventuali prescrizioni speciali ed indicazioni contenute nei Piani del nucleo storico e tradizionale:

a) la ricostruzione dovrà aver luogo nel rispetto delle volumetrie e del perimetro preesistenti. Laddove la caratteristica ambientale non lo richiede, il Municipio sentito il parere delle Commissioni comunali competenti, può concedere una deroga al rispetto del perimetro della costruzione preesistente. Modifiche e completazioni saranno possibili solo per armonizzare la volumetria del nuovo edificio a quella degli adiacenti. È esclusa la formazione di corpi tecnici oltrepassanti le falde del tetto;

b) i muri perimetrali, le facciate e i porticati dovranno essere adattati alle caratteristiche e ai valori architettonici della via o piazza nella quale il nuovo edificio si inserirà. Particolare cura è da porre nella scelta dei materiali, nella disposizione delle aperture e di eventuali balconi.

5. **Demolizione senza ricostruzione:** prevista dove è necessaria la creazione di una zona non edificata o per il caso di edifici subalterni.

6. Quando specifici studi dovessero dimostrare che il grado di intervento generale è eccessivo, il Municipio, sentita la competente commissione comunale potrà

decidere di applicarne uno meno restrittivo per parti ben definite e limitate della costruzione.

7. **Vincolo di verde:** è previsto dove è necessaria la creazione o il mantenimento di una zona verde.
8. Gli **spazi liberi**⁵³, privati e pubblici all'interno dell'insediamento, quali strade, piazze, vicoli, scalinate, orti, giardini e cortili devono essere salvaguardati nelle loro funzioni e spazialità originarie o eventualmente ripristinati secondo le tecniche tradizionali. Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.
9. **Elementi costruttivi di particolare interesse:** Gli elementi costruttivi di particolare interesse nelle zone dei nuclei tradizionali, in specie quelli indicati nei piani dei nuclei, dovranno essere conservati con adeguate misure di mantenimento, indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio.
10. **Costruzioni sotterranee:** Salvo indicazione contraria nei piani, le costruzioni sotterranee sono concesse a condizione che non ne derivi alcuna alterazione visibile dello stato preesistente del fondo e che siano necessarie alla funzionalità dello stabile. Deroghe possono essere concesse nei casi di pubblica utilità. Nei casi di cui all'Art. 25 cifra II cpv.1, i cantinati dovranno essere contenuti solo nel perimetro dell'edificio. Nei casi di cui all'Art. 25 cifra II cpv. 2 e 3 essi dovranno essere contenuti entro la poligonale degli elementi protetti.
11. Per tutti gli interventi edilizi devono essere applicati i seguenti criteri:
 - a) le strutture portanti principali degli edifici e gli spazi interni di valore devono essere mantenuti
 - b) le aperture di facciata devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino formale e funzionale
 - c) la struttura dei tetti, gli sporti di gronda, i dettagli di carpenteria ed il manto di copertura devono essere conservati e riparati nel limite del possibile; in caso di rifacimento devono essere rispettati struttura, sporgenze e dettagli dei tetti tradizionali; devono essere impiegati materiali e tecniche di posa coerenti con la tipologia del nucleo, segnatamente per la copertura devono essere utilizzati **coppi o tegole rosse**⁵⁴
 - d) non è ammessa la formazione di cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti; sono ammessi i lucernari⁵⁵, purché di dimensione contenuta, se costituiscono l'unica fonte di luce e di aria per il locale
 - e) tutti gli elementi architettonici di finitura o di rivestimento come intonaci, pietre, colorazioni di facciata, serramenti, inferriate, chiusure, ecc. devono essere conformi alla situazione d'origine e alla tipologia del nucleo⁵⁶, segnatamente:

⁵³ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.4 NAPR in vigore

⁵⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.7 NAPR in vigore

⁵⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.7 NAPR in vigore

⁵⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.8 NAPR in vigore

- gli intonaci devono essere eseguiti con modalità tradizionali; sono vietati intonaci plastici. L'isolamento termico esterno (cappotto) è ammesso unicamente se accompagnato da interventi di ripristino delle facciate originali, eliminando sporgenze, balconi e intonaci non idonei.⁵⁷
 - Il tinteggio e tutti gli elementi compositivi della proprietà, delle facciate, dei portici e dei muri perimetrali, comprese eventuali pensiline, arredi delle aperture, tendaggi esterni, lampioni, orologi, ecc., dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio ed essere in armonia con quelle degli edifici circostanti. Di regola non sarà permessa la posa di avvolgibili. Non è concesso il tinteggio della pietra naturale ed artificiale.⁵⁸
 - i serramenti, le inferriate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico; i vetri possono essere bianchi trasparenti, retinati o stampati; sono esclusi vetri colorati.
 - la lattoneria deve essere eseguita in rame.
 - per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'impiego di avvolgibili, lamelle a pacco, tende esterne, ecc.
 - tutti gli elementi architettonici (facciate, gronde, serramenti, inferriate, parapetti, ecc.) devono attenersi alle cromie dei materiali locali; sono pertanto ammessi solo colori tenui, in tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) / della pietra (grigi), mentre sono esclusi i colori primari (giallo, rosso, blu).
- f) i balconi devono essere realizzati in materiali leggeri.
- g) È vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che deturpino l'aspetto estetico di edifici, porticati, giardini, strade e piazze.
È considerato deturpante tutto ciò che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non rispetta il carattere edilizio tradizionale della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico nel quale è inserito.
L'applicazione e la posa di elementi e impianti destinati alla pubblicità è permessa esclusivamente nella inquadratura delle vetrine e fino alla fascia marcapiano sopra il piano terreno.
Elementi in sporto o a bandiera possono essere ammessi soltanto in caso di provata utilità pubblica.
Sono riservate le norme previste dalla legislazione cantonale, in specie dalla

⁵⁷ Disposizione assente nelle NAPR in vigore. Si ritiene interessante ammettere interventi di isolamento termico se questo comporta un ripristino delle facciate originali.

⁵⁸ Disposizione ripresa da art.19 cpv.8 NAPR in vigore

legge sugli impianti pubblicitari e del relativo Regolamento di esecuzione.⁵⁹

- h) gli impianti solari non devono ricoprire più del 40% della superficie delle singole falde del tetto; di principio devono essere collocati complanari al tetto, raggruppati in posizione centrale e con una forma rettangolare; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili; in ogni caso gli impianti solari non devono comportare un pregiudizio sostanziale alla sostanza storico-architettonica e monumentale del nucleo o della costruzione interessata.⁶⁰

12. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti valgono le seguenti norme:

- a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, segnatamente gli allineamenti storici lungo le strade, le contiguità esistenti, come pure le tipologie e i materiali originari.
- b) Devono essere rispettate le seguenti distanze:
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 m.
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 m.
 - verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 m.

Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica.

- c) Il tetto deve essere a falde⁶¹, con una pendenza che deve conformarsi a quella degli edifici contigui.

13. Grado di sensibilità al rumore: II.**III. Requisiti formali**

1. Ogni intervento edilizio nel perimetro della zona soggiace al preavviso di una Commissione urbanistica designata dal Municipio.
2. Le notifiche e le domande di costruzione dovranno includere i seguenti documenti⁶²:
 - a) un rilievo completo della situazione attuale (piante, sezioni, facciate) in scala **1:50/1:100**.
 - b) un progetto d'intervento in scala **1:50/1:100** con la necessaria documentazione tecnica.
 - c) una documentazione fotografica esaustiva dell'esterno e dell'interno dell'edificio.
3. I materiali di rivestimento, la tinteggiatura delle facciate, come pure i colori di tutti gli elementi architettonici (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio; prima dell'esecuzione, devono essergli sottoposti,

⁵⁹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.9 NAPR in vigore

⁶⁰ Contrariamente a quanto stabilito dall'art.19 cpv.9 NAPR in vigore, con la presente revisione si ammette la posa di pannelli solari sui tetti, che deve sottostare a determinate condizioni riportate nella norma

⁶¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.7 NAPR in vigore

⁶² Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.19 cpv.10 NAPR in vigore

per verifica, i relativi campioni. Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni sui materiali, sulla tinteggiatura e sui colori per eccezioni motivate da un chiaro concetto architettonico.

Zona per il lavoro

Art. 27 Zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA⁶³

1. La **zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA** è destinata alle attività di produzione di servizi. In particolare è destinata ad infrastrutture turistiche e alberghiere. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Per la **zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA** valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:
 - SUL massima ammessa: **5'000** m²
 - indice di occupazione massimo: **20** %
 - altezza massima: **9.50** m
 - distanza minima da confine: **4.0** m
 - area verde minima: **40** %
 - b) la **zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA** è soggetta a obbligo di piano di quartiere PQ2. Per cui valgono le disposizioni dell'Art. 28.
3. Grado di sensibilità al rumore: III.

⁶³ Vengono ripresi i parametri edificatori previsti dal PR in vigore per il comparto turistico-alberghiero della vetta. Vengono specificati alcuni parametri non definiti nelle NAPR in vigore, tra cui l'indice di occupazione massimo, l'altezza massima e l'area verde minima.

Strumenti pianificatori particolari

Art. 28 Piano particolareggiato⁶⁴

1. Sono soggetti a Piano particolareggiato:
 - a) promozione degli esercizi alberghieri (PPA)
2. In questo comparto sono applicabili le disposizioni emanate dalle relative Norme di attuazione del PPA, riportate in Allegato 2.

Art. 29 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e) aree veicolari ridotte al minimo,
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
 - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

⁶⁴ Art. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.47 NAPR in vigore

Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 4.

4. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ1 località Vetta Brè⁶⁵

a) Requisiti qualitativi specifici:

- Con il PQ1 si intende promuovere una maggiore flessibilità progettuale necessaria per ottenere la miglior utilizzazione delle particelle a fine turistico/alberghiero; le edificazioni e le sistemazioni dei sedimi devono tendere ad ottenere la migliore qualificazione paesaggistica e architettonica del sito.
- Le particelle devono essere destinate ad un complesso turistico, dotato di un albergo di qualità corrispondente alla definizione quattro stelle della SSA, di un ristorante, di un bar con terrazza panoramica e di un parco
- Il parco dovrà essere allestito sulla totalità della superficie attualmente boschiva delle particelle 237 e 238. La superficie boschiva considerata soggiace ai disposti della Lfo; ogni intervento dovrà essere concordato con la competente autorità forestale
- Deve essere garantita la fruizione pubblica del ristorante, del bar ristoro e del parco
- Si dovrà promuovere ed incentivare al massimo l'uso dei mezzi pubblici (funicolare e autobus di linea), creando a valle le necessarie infrastrutture. L'accesso veicolare al complesso dovrà servire unicamente ai fini dell'esercizio alberghiero. Oneri di un eventuale allargamento della strada ricadranno interamente sui privati interessati dal PQ1

b) Parametri edificatori:

- Oltre ai parametri stabiliti dall'Art. 26 cpv.2 valgono le seguenti disposizioni particolari:
 - Il complesso turistico deve essere dotato di un albergo con almeno 100 posti letto, di un ristorante con almeno 120 posti, di un bar ristoro con terrazza panoramica di almeno 120 posti e di un parco
 - La struttura alberghiera deve comprendere una SUL complessiva di almeno 1000 m² ca., comprendente locali e attrezzature di qualità adeguata alle attrezzature congressuali e i meeting, lo svago, il benessere fisico, l'attività ginnico-sportiva ed il riposo degli ospiti così come per altre attività similari di richiamo turistico o di interesse generale
 - La demolizione delle strutture esistenti è ammessa solo con la costruzione di nuovi edifici
 - È richiesta la seguente offerta di posteggi a servizio della zona:
 - Fabbisogno minimo: 20 posti auto, di cui 10 per il personale

⁶⁵ Art. secondo Linee guida, sostituisce art.51bis NAPR in vigore

- Fabbisogno massimo: 60 posti auto, di cui 50 sotterranei

PQ2 località Ai Piani⁶⁶a) Requisiti qualitativi specifici:

- Con il PQ2 si intende promuovere una maggiore flessibilità progettuale necessaria per ottenere la miglior utilizzazione delle particelle a fine residenziale; le edificazioni e le sistemazioni esterne dei sedimi devono tendere ad ottenere la migliore qualificazione paesaggistica e architettonica del sito.
- I volumi devono presentare un disegno semplice e lineare. Le facciate devono esprimere una composizione ordinata e gerarchica delle aperture.
- Si dovrà prevedere un diritto di passo pubblico all'interno del perimetro del PQ2, in continuità con la rete pedonale esistente
- Obbligo di tetto piano, superficie trattata con copertura vegetale. Deroga alla copertura vegetale in caso di posa di pannelli solari. Questi elementi devono essere inseriti in modo ordinato nel disegno della quinta facciata e integrati all'interno della gronda dell'edificio.
- È ammessa la formazione di logge ricavate all'interno del volume pieno; la loro superficie è da computare nella SUL massima ammessa
- Non sono ammessi i balconi aggettanti
- sono consentite opere di cinta a condizione che non compromettano la permeabilità visiva. Non sono ammesse siepi.

b) Parametri edificatori:

- Oltre ai parametri stabiliti dall'Art. 19 cpv.3 valgono le seguenti disposizioni particolari:
 - La SUL massima ammessa per le residenze secondarie è pari al 20% della SUL complessiva di ogni singolo edificio;
 - È richiesta la formazione di un posteggio interrato per i residenti al servizio delle future abitazioni. Sono ammessi dei posteggi esterni al servizio dei visitatori.

⁶⁶ Art. secondo Linee guida, sostituisce art.51bis NAPR in vigore

Zona per scopi pubblici

Art. 30 Zona per scopi pubblici⁶⁷

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc..
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:
 - 1.01 parco giochi⁶⁸
 - 1.02 giardino pubblico⁶⁹
 - 1.03 parco⁷⁰
 - 1.04 attività sportive⁷¹
 - 1.05 scuola elementare⁷²
 - 1.06 scuola materna⁷³
 - 1.07 servizi AIL⁷⁴
 - 1.08 punto raccolta rifiuti⁷⁵
 - 1.09 serbatoio⁷⁶
 - 1.10 museo⁷⁷
 - 1.11 chiesa⁷⁸
 - 1.12 cappella⁷⁹
 - 1.13 cimitero⁸⁰
 - 1.14 funicolare⁸¹

⁶⁷ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.31 NAPR in vigore

⁶⁸ Riprende i vincoli in vigore "gioco per bambini", "gioco ragazzi"

⁶⁹ Riprende i vincoli in vigore "giardino", e il nuovo vincolo di giardino in località Ai Piani

⁷⁰ Sostituisce il vincolo in vigore "gioco bambini" e "gioco ragazzi" nel comparto Val di Pion

⁷¹ Riprende il vincolo in vigore "sport"

⁷² Riprende il vincolo in vigore "scuola elementare"

⁷³ Riprende il vincolo in vigore "scuola materna"

⁷⁴ Riprende il vincolo in vigore "servizi AIL"

⁷⁵ Riprende le aree AP non definite nel PR in vigore ma attualmente già utilizzate a tale scopo

⁷⁶ Riprende il vincolo in vigore "serbatoio acqua potabile"

⁷⁷ Riprende il vincolo in vigore "musei e esposizioni"

⁷⁸ Riprende il vincolo in vigore "chiese, luoghi di culto e cimiteri"

⁷⁹ Riprende l'area AP non definita nel PR in vigore ma attualmente già utilizzata a tale scopo

⁸⁰ Riprende il vincolo in vigore "chiese, luoghi di culto e cimiteri"

⁸¹ Riprende l'area AP non definita nel PR in vigore ma attualmente già utilizzata a tale scopo

5. La zona elencata alla cifra 1.14 si riferisce ad edifici privati d'interesse pubblico.
6. I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre 1.01-1.13 sono soggetti ad espropriazione.

7. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

1.01 Parco giochi

Sono ammesse opere d'arredo (quali panchine, ecc.) e piccole infrastrutture necessarie per lo svago, nel rispetto delle disposizioni della LCFo e del RLCFo.

1.02 Giardino pubblico

Sono ammesse opere d'arredo (quali panchine, ecc.) e piccole infrastrutture necessarie per lo svago. Non sono ammesse nuove costruzioni, né principali né accessorie, ma unicamente interventi di manutenzione ordinaria della vegetazione (sfalcio regolare dell'erba).

1.03 Parco

Sono ammesse opere d'arredo (quali panchine, ecc.) e piccole infrastrutture necessarie per lo svago, nel rispetto delle disposizioni della LCFo e del RLCFo.

1.04 Attività sportive

Sono ammesse piccole infrastrutture di supporto all'attività sportiva, nel rispetto delle disposizioni della LCFo e del RLCFo.

1.05 Scuola elementare

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.06 Scuola materna

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.07 Servizi AIL

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.08 Punto raccolta rifiuti domestici

È ammessa la realizzazione di contenitori interrati e la posa di container fuori terra per la raccolta rifiuti (RSU, carta, vetro, alu, tessili, batterie, ecc.)

1.09 Serbatoio

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.10 Museo

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.11 Chiesa

Sono riservate le disposizioni sui beni culturali (cfr.Art. 40).

1.12 Cappella

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, senza ampliamento delle infrastrutture esistenti.

1.13 Cimitero

Sono ammessi lavori di manutenzione ordinaria, nonché la realizzazione di piccole costruzioni di supporto (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

1.14 Funicolare

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria. È ammessa la realizzazione di un piccolo ampliamento della buvette esistente. È ammessa la posa di un piccolo locale magazzino per lo stallo delle biciclette.⁸²

Zona degli spazi liberi

Art. 31 Zona degli spazi liberi

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a distanziare i comparti edificabili dalla zona forestale, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione. Le superfici devono essere gestite a prato/orto.
2. Si distingue fra:
 - a) La zona degli spazi liberi esclusiva⁸³, dove:
 - non è consentita alcun tipo di costruzione;
 - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;
 - per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art.24 LPT
 - sono consentite opere di cinta a condizione che non compromettano lo scopo della zona. In particolare non sono ammesse siepi e muri pieni che compromettano la permeabilità visiva.
 - b) la zona degli spazi liberi sovrapposta⁸⁴, dove:
 - sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona;
 - le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;
 - per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale
3. Grado di sensibilità al rumore: **II**.

⁸² Rispetto alle NAPR in vigore si consente l'ampliamento del locale buvette esistente, attualmente datato e che non rispetta più gli standard di qualità moderni. Allo stesso tempo si ammette la realizzazione di un piccolo locale magazzino riservato allo stallo delle biciclette.

⁸³ Riprende anche la zona indicata nel PR in vigore quale zona di rispetto per la protezione esterna dei nuclei tradizionali Rn attorno al nucleo di Brè, nonché la nuova zona degli spazi liberi nel comparto Ai Piani.

⁸⁴ Riprendono anche gli spazi all'interno della fascia di arretramento per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e per la tutela ambientale indicati nel PR in vigore, attorno ai nuclei di Brè e Aldesago

Zona di pericolo

Art. 32 Zona esposta a pericolo di alluvionamento

(alluvionamento, flussi di detrito)

I. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell’Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l’intervento comporta una riduzione dei rischi, e
 - b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)
3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull’edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso
 - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull’edificio.
2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull’edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati. Nel limite del possibile, devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull’edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l’adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull’edificio.

IV. Pericolo residuo

L’adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:
 - c) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
 - d) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 33 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante

(processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

I. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi
 - b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
 - c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
 - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
2. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso e residuo

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati. Nel limite del possibile, devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

V. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 34 Zona di pericolo indicativa

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola

Art. 35 Zona agricola estensiva⁸⁵

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLst.
2. Essa comprende:
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)
 - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
 - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT. Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

Zona forestale

Art. 36 Zona forestale⁸⁶

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

⁸⁵ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.29bis NAPR in vigore

⁸⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.29 NAPR in vigore

Zona di protezione

Art. 37 Zona di protezione del paesaggio

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 105 Lst e dell'art. 13 cifra III RLCN:
 - a) a protezione di paesaggi d'importanza nazionale:⁸⁷
ZPP1 Denti della Vecchia – Brè - Gandria
2. In generale si applicano le seguenti norme:
 - a) il carattere del paesaggio va salvaguardato e promosso,
 - b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto
 - c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità,
 - d) sono vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto

Elementi emergenti

Art. 38 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
 - EN 1: prati secchi,⁸⁸
 - EN 2: rifugio chiroterri,⁸⁹
 - EN 3: masso erratico,
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
3. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

⁸⁷ Viene riportata la zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale segnalata dall'Ufficio natura e paesaggio

⁸⁸ Si tratta di due prati secchi di importanza nazionale, inventariati a livello federale

⁸⁹ Elemento emergente non riportato nel PR in vigore, inserito su indicazione dell'Ufficio natura e paesaggio del Cantone

Elementi paesaggistici

Art. 39 Punti di vista e tratte panoramiche⁹⁰

1. Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.
2. Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

Beni culturali

Art. 40 Beni culturali protetti⁹¹

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCC	Chiesa dei SS. Simone e Fedele	867
	• S. Carlo – dipinto murale in Navata centrale	OA29945
	• S. Antonio Abate – dipinto murale in Navata centrale	OA29946
	• Transito di S. Giuseppe – dipinto	OA53691
2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

	Bene culturale	n. scheda SIBC
BCL 1	Casa Cattaneo	A6450
3. Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
6. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e al cpv. 2.

⁹⁰ Art. secondo Line guida, che sostituisce art.38 NAPR in vigore

⁹¹ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.35 NAPR in vigore

Art. 41 Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 42 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici⁹²***Perimetro di interesse archeologico***

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

	Perimetro di interesse archeologico	n. scheda SIBC
PIA1	Per la proprietà Gilardi	PIA253
PIA2	Per la proprietà Sonnenwald	PIA252

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

⁹² Vengono inseriti i perimetri di interesse archeologico in vigore, ricevuti dall'Ufficio beni culturali del Cantone

Altri vincoli e zone

Art. 43 Zona senza destinazione specifica⁹³

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
 - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
 - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 44 Limitazioni delle abitazioni secondarie⁹⁴

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza, l'utilizzazione a scopo di abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:
 - a) Nel PQ2 in località Ai Piani: l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del **20 %** della SUL complessiva di ogni singolo edificio
 - b) Nelle altre zone per l'abitazione: l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni.
2. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute.

Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.
3. In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:
 - a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure
 - b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto.

⁹³ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.32 NAPR in vigore

⁹⁴ Si riprende la variante di norma per i Comuni con una percentuale di abitazioni secondarie inferiore al 20% (Comune di Lugano: 14% al 31.12.2019)

Contenuti orientativi

Art. 45 Zona di protezione delle acque sotterranee

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni del relativo regolamento delle zone di protezione.

Art. 46 Zone e vincoli di protezione della natura⁹⁵

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo la riserva naturale, la zona di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 Lst. In particolare si tratta di:
 - ZPN1 Zona di protezione della natura di importanza nazionale Trivelli
 - ZPN2 Zona di protezione della natura di importanza nazionale Rovadè
 - ZPN3 Zona di protezione della natura di importanza nazionale Castra

⁹⁵ Vengono riportate le zone di protezione della natura di importanza nazionale segnalate dall'Ufficio natura e paesaggio

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 47 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
 - a) la rete delle vie di comunicazione, con:
 - strade
 - percorsi pedonali
 - percorsi ciclabili
 - posteggi pubblici
 - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
 - b) lo schema del piano generale di smaltimento delle acque,
 - c) lo schema delle reti di distribuzione di:
 - acqua potabile
 - energia elettrica
 - d) il perimetro della zona edificabile.
2. Il piano dell'urbanizzazione è costituito dai seguenti documenti:
 - a) PU1 Rete delle vie di comunicazione

Art. 48 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
 - b) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
 - c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
 - d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
 - e) strade di servizio: strade che servono i fondi,
 - f) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
 - g) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
 - h) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
 - i) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali,
 - j) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al

trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.

2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
3. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 49 Percorsi pedonali e ciclabili⁹⁶

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
 - a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;
 - b) i percorsi ciclabili locali.
2. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art.5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 50 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
 - posteggi all'aperto,
 - posteggi coperti,
 e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1 Autosilo Piazzale Brè	Parz. coperto	66 posti auto, ⁹⁷
P2 Piazzale Brè	Posteggio all'aperto	15 posti auto ⁹⁸
P3 Via al Pozzo	Posteggio all'aperto	45 posti auto,
P4 Via Aldesago	Parz. coperto	17 posti auto,
P5 Via Bassone	Parz. coperto	15 posti auto, ⁹⁹
P6 Via Barè	Posteggio all'aperto	3 posti auto

Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposita Ordinanza comunale.

⁹⁶ Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.41 NAPR in vigore

⁹⁷ Si considera già la proposta di inserimento del nuovo autosilo in Piazzale Brè, come riportato nel rapporto di pianificazione

⁹⁸ Si considera già la proposta di sistemazione del Piazzale Brè, come riportato nel rapporto di pianificazione

⁹⁹ Si considera già la proposta di concentrare i nuovi stalli lungo Via Bassone

3. Oltre alle disposizioni previste dall'Art. 51, valgono anche le disposizioni seguenti:
 - Per il posteggio pubblico P2: gli stalli e gli arredi del posteggio pubblico devono essere posizionati in modo tale da non compromettere la permeabilità visiva rispetto alla chiesa dei SS. Simone e Fedele

Art. 51 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Posteggi privati

Art. 52 Edifici non destinati all'abitazione

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. Lst e gli artt. 51 e segg. RLst.¹⁰⁰

Art. 53 Edifici destinati all'abitazione

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.¹⁰¹

2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 m² di SUL o frazione eccedente, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.

Per la zona di conservazione del nucleo NC il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 120 m² di SUL o frazione eccedente.

Art. 54 Deroghe e contributi sostitutivi¹⁰²

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25%¹⁰³ (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

¹⁰⁰ Art.secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.1.4 NAPR in vigore

¹⁰¹ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.1 NAPR in vigore

¹⁰² Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.48 cpv.2 NAPR in vigore

¹⁰³ Valore riportato come da art.48 cpv.2 NAPR in vigore

Accessi

Art. 55 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione¹⁰⁴. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.¹⁰⁵
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
 - b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - d) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
 - e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,¹⁰⁶
 - f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 NAPR in vigore

¹⁰⁵ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 cpv.4 NAPR in vigore

¹⁰⁶ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 cpv.2 NAPR in vigore

¹⁰⁷ Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.49 cpv.6 NAPR in vigore

Capitolo IV - Norme finali

Art. 56 Deroghe

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 Lst.

Art. 57 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

ALLEGATO 1

PIANI DELLE ZONE DEL NUCLEO Planimetrie in scala 1:500

Nucleo di Brè

Nucleo di Aldesago

COMUNE DI LUGANO

SEZIONE BRE

PIANO REGOLATORE

1:500

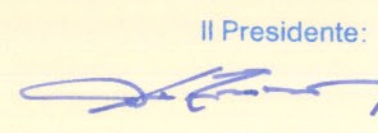
Piano del nucleo storico e tradizionale

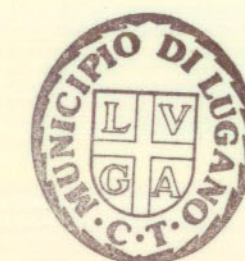
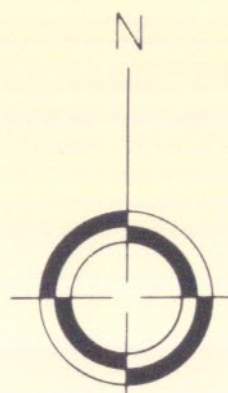
RIS. MUN. 2 APR '91

APPROVATO dal CONSIGLIO COMUNALE
nella seduta del 24 FEB '92

Il Presidente:

Il Segretario:





PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: _____
Il Segretario: _____
Arch. dipl. ETH G. Guidi A. Zoppi, lic. ecc. HSG

ATTO DI PUBBLICO DEPOSITO
dal 27 MAG '92 al 25 GIU '92
CITTÀ DI LUGANO
DICASTERO COSTRUZIONI
EMM. LUCA

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come a ris. no. 10946 del 7 dicembre 1993
Dipartimento del territorio
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Ufficio circoscrizionale del Luganese

BRE



NORME DI PIANO REGOLATORE (Art.19)

- Restauro totale
- Intervento conservativo
- Intervento conservativo limitato
- Edificazione a nuovo
- Demolizione senza ricostruzione
- Vincolo di verde

Indicativo della zona d'edificazione.
Nuove costruzioni dovranno rispettare i principi generali di salvaguardia del nucleo

ELENCO ELEMENTI COSTRUTTIVI DA CONSERVARE

- mappale 423 Lavatoio
- 447 Portico frantoio
- 487 Portico
- 541 Portico
- 554 Portico
- 574 Portico
- 580 Portico frantoio

OSSERVAZIONI :

- mappale 468 In caso di trasformazione dovrà essere ricondotto alla volumetria iniziale.
- 487 La parte superiore dello stabile (sopra il portico) è da ripristinare con tetto a falde.
- 950 In caso di ricostruzione è possibile l'innalzamento come la parte inserita in intervento conservativo limitato.
- 1166
- 640 In caso di ricostruzione l'altezza dovrà essere uniformata a quella del mapp. no. 638

Acciottolato già mantenere o da ripristinare

COMUNE DI LUGANO

SEZIONE BRE

PIANO REGOLATORE

1:500

Piano del nucleo storico e tradizionale

ALDESAGO

RIS. MUN. 2 APR '91

APPROVATO dal CONSIGLIO COMUNALE
nella seduta del 24 FEB '92

Il Presidente:

Il Segretario:



PER IL MUNICIPIO

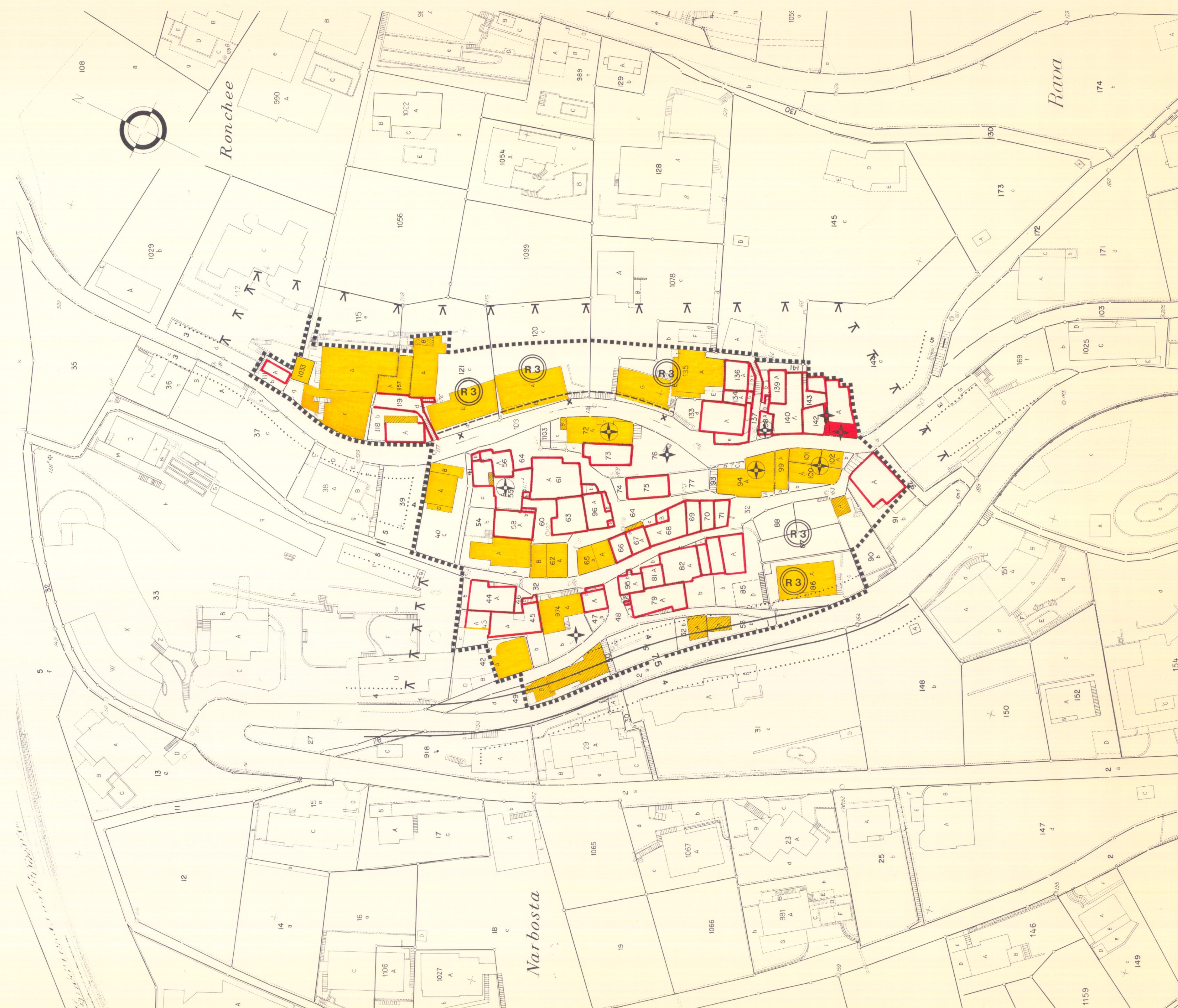
Il Sindaco: Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici Arch. dipl. sec. HSG



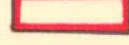
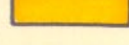

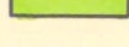

ATTO DI PUBBLICO DEPOSITO
dal 27 MAG '92 al 25 GIU '92

CITTA' DI LUGANO
DICASTERO COSTRUZIONI



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come a ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993
Dipartimento del territorio
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Ufficio circoscrizionale del Luganese




NORME DI PIANO REGOLATORE (Art.19)

-  Restauro totale
-  Intervento conservativo
-  Intervento conservativo limitato
-  Edificazione a nuovo
-  Demolizione senza ricostruzione
-  Vincolo di verde
-  Indicativo della zona d'edificazione.
Nuove costruzioni dovranno rispettare i principi generali di salvaguardia del nucleo

OSSERVAZIONI :

-  mappale 72 In caso di ricostruzione l'altezza dovrà essere uniformata allo stabile del mapp. 73
- 94 Possibilità di alzare di un piano
- 100,101,102 In caso di ricostruzione si dovranno uniformare le altezze
- 138 In caso di sistemazione l'altezza potrà uniformarsi a quella del mapp.140
- 55 Elementi costruttivi sopraelevati costruiti in epoche successive da demolire
-  Linea di costruzione (allineamento)

ELENCO ELEMENTI COSTRUTTIVI DA CONSERVARE

-  mappale 143 Portico + Scala
- 144 Cappella + Loggiato
- 974 Macina mulino
- 76 Fontana

ALLEGATO 2

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)

Norme di attuazione

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI LUGANO - PPA - PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 25 settembre 1995

Definizione e basi legali	<p>Art. 1</p> <p>1. Il Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA) è un Piano particolareggiato ai sensi degli art. 54 e segg. LALPT e dell'art. 47 NAPR.</p> <p>2. Esso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. determina gli esercizi alberghieri le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione a favore dei fondi sui quali si situano; b. registra i fondi che sono stati oggetto di misure di promozione; c. indica il tipo di promozioni edilizie utilizzate per i singoli fondi e le conseguenti limitazioni di destinazione.
Rapporti con il PR	<p>Art. 2</p> <p>Il PPA è una componente del PR di Lugano.</p>
Componenti	<p>Art. 3</p> <p>Il PPA si compone:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. del rapporto di pianificazione; b. di un Piano generale; c. di schede particolari; d. delle presenti norme.
Rapporto di pianificazione	<p>Art. 4</p> <p>Il rapporto di pianificazione indica il campo di applicazione, le motivazioni, le giustificazioni, i criteri e gli strumenti pianificatori considerati.</p>
Piano generale	<p>Art. 5</p> <p>Il Piano generale:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. determina gli esercizi alberghieri esistenti le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione a favore dei fondi sui quali si situano; b. registra i fondi che sono stati oggetto di misure di promozione: <ul style="list-style-type: none"> • tramite schede particolareggiate per i fondi sui quali operano esercizi già esistenti; • tramite supplementi ai parametri edificatori per fondi sui quali sono stati realizzati nuovi esercizi; c. indica le promozioni edilizie utilizzate per i singoli fondi e le conseguenti limitazioni di destinazione.

Art. 6**Misure promozionali**

1. Le misure promozionali possono essere concesse secondo i criteri stabiliti nel rapporto:

- a. per esercizi esistenti o da inserire in fabbricati esistenti;
- b. per esercizi da inserire in fabbricati nuovi.

2. Le misure promozionali per esercizi di cui al cpv. 1 lett. a sono attuate tramite una pianificazione particolareggiata, materializzata in schede per ogni singolo esercizio.

Nel caso di demolizione degli edifici esistenti e di nuove edificazioni, le disposizioni promozionali indicate nella scheda non sono applicabili; le nuove edificazioni sono rette dalle norme di PR.

La stessa disposizione vale nel caso di ristrutturazioni che comportino consistenti modifiche quantitative, qualitative o di destinazione rispetto alla scheda.

3. Per gli esercizi di cui al cpv. 1 lett. b, il Municipio può aumentare fino ad un massimo del 50% l'IS previsto per la zona di PR.

Esso può inoltre autorizzare il superamento dell'IO, a condizione che sia rispettata la percentuale di area verde.

Non sono concesse deroghe agli altri parametri edificatori di zona.

L'entità effettiva del supplemento deve essere proporzionale alla SUL destinata ad albergo.

4. In casi speciali, indicati nelle loro generalità dal rapporto di pianificazione, il cpv. 2 può essere applicato anche per la realizzazione di esercizi nuovi.

5. I fondi che non beneficiano di misure promozionali sono assoggettati alle norme di PR e ai parametri edificatori definiti per la zona nella quale si trovano.

Art. 7**Partecipazione del proprietario**

1. Per gli oggetti di cui all'art. 6 cpv. 1 a, la concessione delle misure di promozione può essere chiesta dai privati interessati, per gli esercizi inclusi nel Piano generale o che hanno le caratteristiche per esserlo.

2. La pianificazione particolare di cui all'art. 6 cpv. 2 viene avviata dal Comune solo su richiesta dei proprietari interessati e procede con la loro collaborazione.

Art. 8**Schede**

1. Le misure promozionali per gli oggetti di cui all'art. 6 cpv. 1 a sono regolarmente in una scheda per ogni fondo o gruppo di fondi che ne beneficia.

2. La scheda è costituita da rappresentazioni grafiche, dall'indicazione dei parametri edificatori concessi e, a titolo informativo, da una relazione specifica.

3. L'allestimento delle schede può avvenire in fasi successive, secondo necessità.

**Vincolo della
destinazione**

Art. 9

1. All'entrata in vigore dei piani di cui all'art. 6 cpv. 2, rispettivamente al momento della concessione dell'abitabilità per i fabbricati oggetto delle misure di cui all'art. 6 cpv. 3, il Municipio provvede ad annotare, nel Piano generale, l'obbligo di mantenimento degli esercizi oggetto delle misure di promozione.

2. L'obbligo vincola al mantenimento delle caratteristiche qualitative e quantitative conseguite con la promozione.

3. L'obbligo di mantenimento può essere revocato con una variante del PPA. La variante è necessaria sia per gli esercizi esistenti o da inserire in fabbricati esistenti di cui all'art. 6 cpv. 1a, sia per quelli da inserire in fabbricati nuovi di cui all'art. 6 cpv. 1b.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:

F. Brivio

Il Segretario:

A. Zoppi, lic. oec. HSG

Gli Scrutatori:

R. Bernasconi

A. Prati

Adottato dal Consiglio Comunale di Lugano nella seduta del 25 settembre 1995.

Pubblicato nel periodo compreso tra l'8 gennaio e il 6 febbraio 1996.

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1713 del 21 aprile 1998.