

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI GANDRIA

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 10 febbraio 1993

Vista la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 1 gennaio 1980, la conseguente legge di applicazione cantonale del 23 maggio 1990 ed il relativo Regolamento del 29 gennaio 1991,

decide:

CAPITOLO 1

Norme introduttive

Art. 1

Zone e comprensori

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona del nucleo;
- zona del nucleo delle Cantine;
- zona edificabile intensiva;
- zona riva lago;
- zona di risanamento;
- zona speciale del cantiere navale;
- zona delle Cantine;
- zona per opere pubbliche (AP/EP);
- zona di protezione della natura;
- area forestale.

2. Le suddette zone coprono l'intero territorio comunale.

Art. 2

Componenti

1. Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio;
- Piano di utilizzazione;
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore;
- Norme di attuazione (NAPR);
- Rapporto di pianificazione;
- Programma di realizzazione.

Art. 3

Edificabilità dei fondi

1. I fondi sono edificabili:

- a. se sono ubicati in zone e comprensori in cui l'edificazione è ammessa;
- b. se è garantito un accesso confacente;
- c. se è assicurata l'evacuazione delle acque luride secondo la legislazione federale e cantonale contro l'inquinamento delle acque;
- d. se è assicurato il servizio comunale di distribuzione dell'acqua potabile, oppure se il proprietario può utilizzare un idoneo impianto privato e disporre di una riserva di acqua per la lotta agli incendi.

2. Sono riservate le eccezioni dell'art. 24 LPT.

Art. 4

Distanza tra edifici

1. Dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o quando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, le distanze minime tra edifici sono:

- a. nei nuclei ml 3.00 da un edificio senza aperture, rispettivamente ml 4.00 da un edificio con aperture;
- b. nelle altre zone e parti del territorio ml 6.00.

2. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di allineamento sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite.

3. Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purchè il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.

4. Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione di un fabbricato preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art. 5

Distanze dai confini

1. Al di fuori dei nuclei, dove non vengono indicate linee di allineamento o di arretramento o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscono diversamente, le distanze minime di un nuovo edificio dal confine con il vicino sono di 3.00 ml.

2. Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine con il consenso del vicino. In tale evenienza quest'ultimo può fabbricare sin contro il muro dell'altro oppure alla distanza prevista dall'art. 4.

3. Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia (art. 121 e 122).

Art. 6

Accordi tra i proprietari

1. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

2. Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni o una più confacente utilizzazione del suolo.

3. L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del Piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Art. 7

Distanza dalle strade carrozzabili

1. Dove il PR non indica una linea di allineamento o di arretramento, le distanze minime delle nuove costruzioni sono di ml 4.00 dal ciglio delle strade carrozzabili aperte al pubblico transito.

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

cantonali.

Art. 8

Distanza dal bosco

1. La distanza minima delle nuove costruzioni dal bosco è di ml. 10.00.
2. Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio può concedere eccezionalmente deroghe fino ad una distanza minima di ml 6.00.

Art. 9

**Distanza dai corsi
d'acqua**

1. La distanza minima delle nuove costruzioni dal filo esterno dei corsi d'acqua è in principio di 6.00 m.
2. Deroghe possono essere autorizzate per la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico se:
 - a. una perizia idrogeologica comprova la compatibilità degli interventi previsti con le esigenze della sicurezza;
 - b. vengono eseguiti i necessari interventi di risanamento.

Art. 10

Distanza dal lago

1. Dove particolari disposizioni di zona non prescrivono diversamente, la distanza minima delle nuove costruzioni dal confine con il demanio pubblico del lago è di 5.00 m.
2. Il Municipio, riservato il consenso dell'Autorità cantonale, può concedere deroghe per:
 - a. opere destinate a scopi pubblici che necessitano un'ubicazione vincolata a lago;
 - b. opere di sistemazione del terreno e muri di controriva.

Art. 11

**Altezza delle
costruzioni**

1. L'altezza massima delle nuove costruzioni è di ml 12.00.

Art. 12

Costruzioni accessorie

1. Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio di abitazione e che non hanno utilizzazione artigianale, commerciale o residenziale e che hanno un'altezza massima di 3.00 m.
2. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine con fondi privati non boscati purché il lato lungo lo stesso non superi 6.00 m.

Art. 13

Attività produttive

1. Su tutto il territorio comunale sono consentite le attività agricole, produttive e commerciali in quanto non procurino molestia eccessiva per il vicinato, tenuto conto della destinazione dei fondi.
2. Il Municipio può prescrivere misure idonee per prevenire o ridurre le immissioni eccessive.

Art. 14**Cura dei terreni**

1. I terreni devono essere curati in modo razionale.
2. Il Municipio può affidare a terzi la cura dei fondi abbandonati dandone avviso al proprietario. Esso può anche provvedervi direttamente quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.

Art. 15**Estrazioni e depositi**

1. Su tutto il territorio comunale sono vietate le estrazioni di ogni genere, ad eccezione di interventi di sistemazione della frana esistente nel comprensorio delle Cantine. Le modalità d'intervento sono regolate attraverso una convenzione.
2. Sono pure vietati i depositi, gli scarichi e la deponia di ogni genere di materiali, salvo nelle zone designate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

Art. 16**Ritrovamenti
archeologici**

1. I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.
2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scopre oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei Monumenti storici del Dipartimento dell'Ambiente.

Art. 17 ¹**Posteggi**

1. Per nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni o cambiamenti di destinazione il proprietario deve dimostrare di disporre in loco di un numero adeguato di posti auto.
2. Il Comune mette a disposizione di coloro che non dispongono di sufficienti posteggi un numero confacente di posti auto da affittare con riferimento al prezzo di costo.
Il Regolamento fissa le condizioni di pagamento.
3. Il Municipio può sospendere temporaneamente le disposizioni del cpv. 2 qualora l'istante dimostri di non necessitare di posti auto.
4. Per la quantificazione di posti auto per tutte le destinazioni che non siano abitative fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

**CAPITOLO II
Prescrizioni di zona****Art. 18****Zona del nucleo**

1. La zona del nucleo è soggetta a Piano particolareggiato secondo l'art. 54 della LALPT.

-
- Art. 19**
- Zona del nucleo delle Cantine**
1. Nella zona del nucleo delle Cantine è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi e dei manufatti senza alterazione del loro stato fisico.
 2. Il riattamento dei fabbricati esistenti e la sistemazione delle adiacenze possono essere autorizzate se eseguite senza ampliamenti di volume e rispettando le caratteristiche edilizie ed architettoniche degli edifici tradizionali esistenti.
 3. Deroghe alle disposizioni del cpv. 2 possono essere concesse per interventi di ripristino dell'immagine tradizionale del nucleo.
 4. I fabbricati esistenti sono destinati alla residenza temporanea.
- Art. 20 ²**
- Zona edificabile intensiva**
1. La zona edificabile intensiva è riservata alla residenza e ad attività turistiche.
 2. L'intervento edilizio è subordinato alla presentazione di un Piano di quartiere relativo all'intera zona, giusto l'art. 56 LALPT condizionato a:
 - rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo di Gandria;
 - superficie utile lorda massima 3000 mq, di cui 30% può essere destinato all'abitazione secondaria;
 - distanza minima dalla strada secondo la linea di arretramento;
 - realizzazione dei posteggi necessari all'interno del comprensorio.
 3. La realizzazione a tappe dell'edificazione è ammessa purché la stessa venga eseguita nell'ambito del Piano di quartiere, sia eseguita prioritariamente la quota di alloggi primari e vengano realizzati un numero confacente di posteggi.
- Art. 21 ³**
- Zone residenziali speciali di Lentisgee e Carloprò**
- Stralciato.
- Art. 22**
- Zona Riva lago**
1. Nella zona Riva lago è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi senza alterazione del loro stato fisico.
 2. Le costruzioni esistenti possono essere mantenute a riparate. Sono ammessi ampliamenti necessari ad una migliore utilizzazione del fabbricato.
 3. La recinzione dei fondi è ammessa purché l'altezza delle cinte non superi 1.20 m.
- Art. 23**
- Zona di risanamento**
1. Nella zona di risanamento sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.
 2. Lungo la strada cantonale le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono conformarsi alla linea di allineamento fissata sul Piano di utilizzazione. I fabbricati esistenti in contrasto con la linea di allineamento possono essere

mantenuti e riparati senza aumenti sostanziali di volume.

3. Lungo la strada cantonale la destinazione dei locali ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione è determinata al momento della domanda di costruzione dalla valutazione del livello di immissione fonica rispetto al grado di sensibilità II.

Art. 24

Zona speciale del cantiere navale

1. Nella zona speciale del Cantiere navale è ammessa l'attuale destinazione dei fondi.

2. Nuove costruzioni, ricostruzioni o trasformazione dei manufatti esistenti sul mappale 265 sono subordinate alla presentazione di un progetto generale planivolumetrico d'intervento che:

- a. indichi la sistemazione generale dell'intera proprietà;
- b. rispetti gli ingombri massimi indicati nella scheda allegata;
- c. risolva l'accesso stradale in modo da garantire le necessarie condizioni di sicurezza e funzionalità;
- d. definisca l'ubicazione dei posteggi.

3. Residenze destinate al servizio e alla sorveglianza degli impianti sono ammesse.

Art. 25

Zona delle Cantine

1. La zona delle Cantine è destinata alla distensione ed allo svago.

2. In questa zona è in principio consentita l'attuale utilizzazione dei fondi senza alterazione del loro stato fisico.

3. Le costruzioni principali esistenti possono essere mantenute e riparate, senza ampliamenti sostanziali di volume né cambiamenti di destinazione.

4. Sui fondi aperti è di regola consentita unicamente l'attrezzatura di arredi mobili. Il Municipio può autorizzare la posa di tavoli e panche fisse di dimensioni e forme confacenti.

5. Eccezionalmente può essere autorizzata la posa di un prefabbricato da giardino per singola proprietà, purché il fondo disponga di un fronte aperto sul sentiero di almeno 15.00 m e il manufatto non superi l'altezza di 2.00 m, una superficie di mq 7.00 e sia localizzato nella seconda metà verso monte del terreno ad una distanza massima di 1.50 m dal confine.

6. La recinzione del passo pubblico è regolata da un accordo tra privati e Municipio.

Art. 26

Zona per opere pubbliche (AP/EP)

1. Sono riservati per opere pubbliche i seguenti fondi:

- mapp. 238 e 240 come aree di svago;
- mapp. 341 come area di attracco per natanti;
- mapp. 600 come area di svago e porto.

2. Su tali fondi è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

3. L'area delle Dogane è destinata allo svolgimento delle attività dell'amministrazione federale. La sua sistemazione sarà specificata nell'ambito di singoli progetti di realizzazione.

Art. 27

Zona degli orti

1. La zona degli orti è destinata all'orticoltura ed alla viticoltura.
2. Sono ammesse solo nuove costruzioni ed impianti inerenti tali utilizzazioni.

Art. 28

Zona di protezione della natura

1. Le componenti delle zone di protezione della natura ed i massi erratici coppedati segnalati sul Piano del paesaggio devono essere mantenuti.
2. Il Municipio veglia sulla gestione di queste aree d'intesa con i proprietari ed i competenti uffici cantonali e federali.
3. In caso di urgenza o di incuria da parte del proprietario, il Municipio può intervenire direttamente per tutelare l'integrità dei beni minacciati.

Art. 29

Area forestale

1. L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
2. L'accertamento dell'area forestale da parte dell'Autorità competente non può in ogni caso avere come effetto l'estensione della zona edificabile fissata dal Piano di utilizzazione.
3. Il Piano del paesaggio indica le aree aperte da recuperare soggette a piantagioni speciali.

CAPITOLO III Prescrizioni particolari

Art. 30

Destinazione degli edifici

1. Nella zona edificabile intensiva e nella zona di risanamento è esclusa l'utilizzazione di abitazioni a scopo di residenza secondaria.
2. Per l'uso di edifici esistenti il Municipio può concedere deroghe in casi particolari come: la parentela prossima con persone domiciliate o il domicilio per molti anni nel Comune.
3. Non cadono sotto le prescrizioni del cpv. 1 gli alloggi in edifici esistenti dati in locazione a scopo di vacanza da persone domiciliate nel Comune, le utilizzazioni fatte in base ad un permesso secondo la legislazione sugli esercizi pubblici, come pure i fabbricati che non raggiungono una superficie utile lorda di 50 mq.

4. Le residenze non conformi ai disposti del cpv. 1 al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni, possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi. In caso di alienazione esse dovranno essere destinate all'abitazione primaria fintanto che il numero delle residenze secondarie non sia pari ad un terzo di quello delle abitazioni primarie. Il Municipio allestisce un inventario entro un anno dall'entrata in vigore del Piano regolatore, previo avviso agli albi comunali.

Art. 31

Gradi di sensibilità al rumore

1. Secondo le prescrizioni degli art. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza sulla protezione contro il rumore i terreni inclusi nella zona del nucleo delle Cantine, della riva lago, per opere pubbliche (limitatamente ai fondi sulla sponda sinistra e a sud del nucleo) e delle Cantine sono assegnati al grado di sensibilità I.

2. I terreni inclusi nella zona del nucleo, edificabile intensiva, riva lago (limitatamente ai fondi a nord del nucleo), di risanamento e per opere pubbliche sono assegnati al grado di sensibilità II.

3. I terreni inclusi nella zona speciale del cantiere navale, nella zona per opere pubbliche (limitatamente all'area delle Dogane sulla sponda destra) e nella zona degli orti sono assegnati al grado di sensibilità III.

Art. 32

Manufatti particolari

1. Le piattaforme esistenti sui fondi no 205, 244 e 246 possono essere completate, con limitati ampliamenti funzionali, anche quando ciò sia in contrasto con le specifiche normative di zona.

Art. 33

Rive del lago

1. Le rive del lago sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a. rive naturali;
- b. rive antropizzate.

2. Le rive naturali devono essere in principio mantenute nello stato attuale. Interventi di sistemazione sono ammessi unicamente se di interesse pubblico e corredati da un esame di compatibilità naturalistica.

3. Sulle rive antropizzate è ammessa la costruzione, il riattamento e la ricostruzione di manufatti necessari ad una migliore utilizzazione del fondo, i manufatti segnalati sul Piano di utilizzazione devono essere mantenuti.

Art. 34

Territorio soggetto a pericolo naturale

1. Nel territorio soggetto a pericolo naturale interventi che hanno un influsso sullo stato fisico del terreno sono ammessi unicamente se una perizia geologica comprova la loro compatibilità con la sicurezza e la stabilità del suolo.

CAPITOLO IV Norme transitorie e finali

Art. 35

Costi di
urbanizzazione

In applicazione della Legge sui contributi di miglioria, le spese di costruzione, potenziamento e manutenzione delle opere di urbanizzazione nelle zone residenziali speciali di Carloprò e Lentisgee, nella zona riva lago, nella zona delle Cantine e nella zona del nucleo delle Cantine sono a carico dei proprietari dei fondi.

Art. 36

Recinzioni esistenti

1. Le recinzioni esistenti in contrasto con le presenti norme devono essere sistemate entro 2 anni dall'entrata in vigore del Piano regolatore.

Art. 37

Abrogazioni

Le norme transitorie in materia edilizia del 8 aprile 1988, la successiva aggiunta (art. 10) del 13 giugno 1989 ed il relativo Regolamento di applicazione sono abrogate.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Diego Luraschi

La segretaria:

Sandra Santi

PER L'ASSEMBLEA

La presidente:

Tiziana Giambonini

La segretaria:

Sandra Santi

Approvato dal Municipio il 9 dicembre 1991.

Adottato dall'Assemblea Comunale il 24 febbraio 1992.

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1022 del 10 febbraio 1993.

Dipartimento del territorio, Sezione Pianificazione Urbanistica, Ufficio circondario del Luganese.

Allegati:

1. Direttive per la costruzione di nuovi ballatoi
2. Direttive per la costruzione delle terrazze e delle altane

Note:

- 1 *Modificato d'ufficio in seguito all'entrata in vigore il 1. gennaio 2006 del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp), del 14 giugno 2005.*

- 2 *Modificato con risoluzione assembleare del 12 febbraio 1996.*
- 3 *Non approvato dal Consiglio di Stato il 10 febbraio 1993.*