



POC

Comune di Manno
Piano regolatore

Piano particolareggiato
Piana – Caminada - Cairelletto

Norme di attuazione

Progetto definitivo

Lugano/Chiasso, 30 aprile 2013

409.110

GRUPPO DI PROGETTAZIONE FOCUS

INDICE

A. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Art. 1	Oggetto e campo d'applicazione	3
Art. 2	Base legale	3
Art. 3	Effetti	3
Art. 4	Relazioni con il PR	3
Art. 5	Obiettivi del piano particolareggiato	3
Art. 6	Componenti del PP-PCC	4
Art. 7	Definizioni	5

B. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 8	Comparti edificabili	6
Art. 9	Capacità edificatoria (SUL) assegnata alle particelle	6
Art. 10	Ripartizione della capacità edificatoria	7
Art. 11	Superfici e destinazioni	8
Art. 12	Disposizioni per l'edificazione dei comparti.....	9
Art. 13	Superfici aperte	12
Art. 14	Traffico	13
Art. 15	Posteggi	14
Art. 16	Protezione dal rumore	15
Art. 17	Protezione dalle radiazioni non ionizzanti	15
Art. 18	Energia	15
Art. 19	Acque	16
Art. 20	Tappe di realizzazione	16
Art. 21	Permuta generale	17

C. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 22	Procedure	20
Art. 23	Entrata in vigore	20

Allegati

Scheda 1	Ripartizione quantità edificatorie (comparto 3)	21
Scheda 2	Ripartizione quantità edificatorie (comparto 8)	22

Abbreviazioni

H	Altezza degli edifici
LE	Legge edilizia cantonale
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LRPT	Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (23 novembre 1970)
msm	metri sopra il livello del mare
NAPP	Norme di attuazione del Piano particolareggiato
NAPR	Norme di attuazione del Piano regolatore comunale
PP- PCC	Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto
PR	Piano regolatore comunale in vigore, adottato dal Consiglio di Stato il 10 settembre 1995, e successive varianti fino all'esame preliminare 2010 del PP-PCC
Rccp	Regolamento cantonale posteggi privati (14 giugno 2005)
RLE	Regolamento applicazione LE
RUEn	Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (16 settembre 2008)
SE	Superficie edificata
SIA	Società ingegneri architetti svizzeri
SUL	Superficie utile lorda
SUL/Com	Superficie utile lorda commerciale
SUL/Res	Superficie utile lorda residenziale
V	Volume fuori terra
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada

A. Disposizioni introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

Oggetto Il piano particolareggiato del comprensorio Piana – Caminada – Cairelletto (in seguito PP-PCC) stabilisce nel dettaglio le modalità d'uso del suolo all'interno della parte di territorio delimitata nel Piano regolatore (PR) di Manno come "zona soggetta a piano particolareggiato".

Campo d'applicazione Le presenti norme di attuazione si applicano nel comprensorio di pianificazione delimitato negli allegati grafici del PP-PCC.

Art. 2 Base legale

Base legale Il PP-PCC si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla LE e in generale sulle altre Leggi federali e cantonali che disciplinano aspetti specifici della pianificazione del territorio.

Art. 3 Effetti

Effetti Il piano particolareggiato ha durata indeterminata ed è vincolante per ognuno.
Esso si applica a tutte le proprietà pubbliche e private incluse nel suo comprensorio di pianificazione.
Stabilisce condizioni e vincoli per la realizzazione degli scopi enunciati e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni in esso previste.

Art. 4 Relazioni con il PR

Componente del PR Il PP-PCC è una componente del PR di Manno.

Art. 5 Obiettivi del piano particolareggiato

Scopo Il PP-PCC ha lo scopo di definire il riassetto urbanistico e funzionale del comprensorio Piana – Caminada – Cairelletto, con l'obiettivo di rafforzare il ruolo centrale dell'area e della sua strategica ubicazione in ambito locale e regionale per l'insediamento di nuove attività e di strutture di interesse generale.

In particolare il PP-PCC persegue le seguenti finalità:

- La realizzazione di un nuovo quartiere per attività terziarie (amministrative, commerciali di servizio) e contenuti residenziali, integrato nel contesto urbanistico esistente e allineato con gli indirizzi pianificatori di ordine superiore;

- Il mantenimento di un'area verde comune sistemata a parco con funzione di cesura naturale tra la zona per le attività lavorative e quella residenziale;
- Il riordino della viabilità di accesso alla zona, commisurato alle necessità della rete locale e coordinato con le finalità di organizzazione del traffico definite nella pianificazione di ordine superiore;
- L'allacciamento dell'area alla rete di mobilità pubblica e al previsto collegamento con navetta tranviaria;
- La ricucitura e il potenziamento della rete di collegamenti per la mobilità lenta;
- L'insediamento di attività commerciali e di spazi di vendita al servizio degli abitanti del Comune.

Art. 6 Componenti

Componenti PP – PCC

Il PP – PCC si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche in scala 1 : 500, ossia:
 - piano delle edificabilità (409.101)
 - piano del traffico e dei posteggi (409.102)
 - piano di assetto delle aree aperte (409.103)
- b) delle presenti norme di attuazione (doc. 409.110)

Inoltre, a titolo indicativo:

- c) del piano con le sezioni e quote del terreno sistemato (409.104);
 - del piano delle ricomposizioni fondiarie (409.105)
 - piano con la situazione fondiaria iniziale (409.105.A)
 - piano con la situazione fondiaria finale (409.105.B)
- d) del rapporto di pianificazione (409.120)
- e) del rapporto d'impatto ambientale (409.130)

Art. 7 Definizioni

Definizioni

Le definizioni contenute nella LE, RLE e PR restano valide e vincolanti, riservati i completamenti e le precisazioni introdotte con il PP-PCC:

1. **Linea di costruzione**
La linea di costruzione stabilisce il limite sul quale è obbligatorio costruire.
L'obbligo vale per tutta l'estensione dei tratti indicati nel piano n. 1 delle edificabilità e in verticale per l'altezza minima prescritta per la relativa facciata.
2. **Linea di arretramento**
La linea di arretramento rappresenta il limite fino al quale è possibile costruire.
3. **Volume costruibile (V)**
Il volume costruibile è riferito al volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo la norma SIA 416. Dal computo sono escluse le parti dell'edificio che rientrano nella definizione di costruzione sotterranea.
4. **Costruzione sotterranea**
Si definisce "sotterranea" la parte di edificio realizzata al di sotto della quota della strada interna al quartiere, riferita al rispettivo punto di misurazione indicato nel piano delle edificabilità.
5. **Altezza degli edifici (H min./ H max.)**
È la misura della distanza verticale tra la quota del punto di misurazione indicato nel piano delle edificabilità e il punto più alto del filo superiore della gronda o del parapetto del corrispondente edificio.
Per l'altezza massima vale in ogni caso la quota d'altitudine riportata nel piano delle edificabilità per il rispettivo comparto.
6. **Numero massimo di piani**
Il numero di piani degli edifici è riferito ai livelli fuori terra, a partire dalla quota della strada di servizio interna al quartiere.

B. Disposizioni particolari

Art. 8 Comparti edificabili

*Comparti
edificabili*

Il riassetto urbanistico definito dal PP-PCC poggia su criteri di densificazione edilizia e di concentrazione del potenziale insediativo, salvaguardando nel contempo ampi spazi liberi.

L'operazione è perseguita principalmente mediante una permuta generale ai sensi della LRPT.

Il potenziale edificatorio dei vari comparti è stato stabilito a partire dalle potenzialità edificatorie attribuite dalla pianificazione vigente alle particelle edificabili 298, 299, 301, 303, 425, 426, 452, 454, 455, 456, 708, 712 e 713 incluse nel comprensorio del piano particolareggiato.

Può essere utilizzato solo entro i comparti edificabili riportati nel piano delle edificabilità e numerati da 1 fino 9.

Art. 9 Capacità edificatoria (SUL) assegnata alle particelle

Alle particelle edificabili incluse nel comprensorio del PP-PCC viene assegnata una capacità di sfruttamento complessivo di m² 54'938 di SUL.

Nella tabella non sono comprese le capacità edificatorie per una SUL totale di m² 2'728 delle particelle 298, 299, 301 e 712 che mediante permuta generale saranno attribuite alla zona R2-PQ.

Particella n.	Superficie utile lorda (SUL) m ²
298	4'665
299	435
301	929
303	1'816
425	6'615
426	14'390
452	360
454	166
455	2'501
456	5'915
708	16'251
712	509
713	386

Art. 10 Ripartizione della capacità edificatoria

Assegnazione comparti

Le potenzialità edificatorie spettanti alle particelle incluse nel comprensorio del PP-PCC devono essere utilizzate entro i seguenti comparti:

comparto 1	particella n. 456
comparti (2+7)	particella n. 708
comparti (3+8)	particelle n. 298, 299, 301, 303, 452, 454, 712, 713
comparti (4+6)	particella 426
comparto 5	particella 425
comparto 9	particella 455

Alle particelle 426, 708 e (298, 299, 301, 452, 454, 712, 713) vengono assegnati due distinti comparti edificabili, identificati rispettivamente con i numeri (4 + 6), (2 + 7) e (3+8).

La ripartizione delle quantità edificatorie all'interno dei comparti (3+8) è indicata nelle schede 1 e 2 allegate alle presenti norme.

Art. 11 Superfici e destinazioni

Superficie utile
lorda (SUL)

1. Superficie utile lorda

La superficie utile lorda (SUL) massima complessiva ammessa nel PP-PCC è di m² 54'938.

La SUL è utilizzabile per attività di servizio, amministrative, commerciali, espositive, turistiche, alberghiere e di ristorazione e, dove indicato, per la residenza

Quota SUL
commerciale di
vendita (SUL/Com)
e SUL residenziale
(SUL/Res)

2. Le quote massime di SUL che possono essere destinate a superficie commerciale di vendita e a contenuti residenziali sono così ripartite:

Comparto	SUL max m ²	di cui SUL / Com max m ²	di cui SUL / Res max m ²
1	5'915	592	---
2 + 7 (*)	16'251	1'625	2'500
3 + 8 (*)	9'266	927	2'500
4 + 6 (*)	14'390	1'439	2'500
5	6'615	662	2'500
9	2'501	250	2'500

(*) SUL/Res ammessa unicamente nei comparti 6, 7, 8

Travaso
di SUL tra
comparti

3. Entro i comparti abbinati (2 + 7), (3 + 8) e (4 + 6) la SUL e la SUL commerciale possono essere liberamente ripartite, alla condizione che siano rispettate le altre prescrizioni del PP-PCC.

Negli altri comparti il trasferimento di indici SUL e SUL commerciale è di principio escluso, salvo che dal trasferimento derivino apprezzabili vantaggi per lo sviluppo del quartiere o di interesse generale.

Il travaso di SUL residenziale è escluso.

Art. 12 Disposizioni per l'edificazione dei comparti

1. Tabella con le principali prescrizioni edificatorie per singolo comparto

C	SUL max m ²	V max (*) max m ³	H max msm	H min m
1	5'915	24'238	322.75 (A) 315.25 (B)	16.25 (A) 16.25 (B)
2	(in 7)	(in 7)	319.50	16.25
3	(in 8)	(in 8)	320.25	16.25
4	(in 6)	(in 6)	320.50 (A) 316.75 (B)	16.25 (A) 16.25 (B)
5	6'615	27'107	317.50	---
6	14'390	58'976	316.50	12.50
7	16'251	66'599	316.00	12.50
8	9'266	37'968	315.50	12.50
9	2'501	10'242	311.50	---

(*) Volume costruibile (v. art. 7, par. 3)

Comparti edificabili

2. L'ubicazione e l'ingombro planimetrico dei comparti edificabili 1 – 9 sono determinati dalle linee di arretramento e di costruzione riportate nel piano n. 1. Tali linee si applicano alle costruzioni fuori terra, mentre per le costruzioni sotterranee vale l'ingombro indicato nel piano n. 2.

All'esterno dei comparti 1-9 non sono in principio ammesse nuove costruzioni.

Edificazione verso strada cantonale

3. Nei comparti che si affacciano sulla strada cantonale (1B, 2, 3, 4A) è obbligatoria la costruzione in contiguità. L'obbligo di contiguità si applica su tutta l'estensione della linea di confine in comune tra i rispettivi lotti e si estende in verticale fino al conseguimento dell'altezza minima prescritta nel PP-PCC.

In caso di edificazione contemporanea di due o più comparti adiacenti sono ammesse rientranze e sporgenze a cavallo della linea di confine, alla condizione che sia comunque assicurata la contiguità tra gli edifici.

Sporgenze e rientranze

4. Sporgenze e rientranze dalla linea di costruzione sono ammesse se rientrano nella composizione architettonica delle facciate e se non urtano il concetto generale di allineamento.

- Costruzioni sotterranee*
5. Le superfici di copertura di costruzioni sotterranee esterne all'ingombro planimetrico del comparto edificabile (vedi piano n. 1) devono essere sistemate conformemente alle indicazioni riportate nel piano n. 3 (piano di assetto delle aree aperte).
I piani interrati devono essere adeguatamente impermeabilizzati a protezione della falda.
- Coperture*
6. Sono ammessi unicamente tetti a copertura piana. La superficie del tetto non occupata da sovrastrutture dovrà essere rinverdita.
- Manufatti emergenti oltre l'altezza*
7. Impianti tecnici e sovrastrutture quali torri per ascensori e scale, comignoli, impianti di ventilazione, lucernari, ecc. che sporgono dal profilo altimetrico dell'edificio sono ammessi unicamente per l'ingombro indispensabile alle loro funzionalità.
- Edificazioni particolari*
8. Con l'accordo dei rispettivi proprietari è ammessa l'edificazione in comune dello spazio libero a cavallo tra i comparti 6 – 7 e 7 – 8, indicato nel piano delle edificabilità con retino quadrettato.
- Sono da rispettare le seguenti condizioni:
- Il corpo di fabbrica aggiunto deve integrarsi correttamente dal profilo formale nel disegno architettonico degli edifici adiacenti e distinguersi come elemento di cesura nello sviluppo complessivo della facciata principale allineata con la strada;
 - deve essere assicurata la disponibilità all'interno dell'area quadrettata di un collegamento pedonale porticato tra la strada ed il parco, avente dimensioni in luce adeguate al suo uso pubblico;
 - tutte le altre disposizioni del PP-PCC devono essere rispettate.
- Materiali e concezione architettonica*
9. Gli edifici dovranno formare un complesso urbanistico formalmente unitario, in particolare mediante l'armonizzazione delle forme, delle soluzioni architettoniche, dei materiali, dei rivestimenti adottati e dei colori. Il Municipio presterà consulenza ai progettisti e potrà imporre adeguamenti del progetto.
- Prescrizioni specifiche per comparto*
10. Comparto 1
- Settore A*
- | | |
|--------------------------------|---------|
| Altezza massima dell'edificio: | m 23.75 |
| Altezza minima dell'edificio : | m 16.25 |
| numero massimo di piani : | 6 |

Settore B

Altezza massima dell'edificio:	m 16.25
Altezza minima dell'edificio:	m 16.25
numero massimo di piani:	4
<i>Strada privata di accesso</i>	

Sulla strada privata deve essere tollerato l'accesso occasionale per i veicoli di servizio richiesti per la manutenzione del vicino spazio pubblico e degli impianti di raccolta delle acque.

Comparto 2

Altezza massima dell'edificio:	m 20.00
Altezza minima dell'edificio:	m 16.25
numero massimo di piani:	5

Comparto 3

Al livello terreno dovrà essere realizzato uno spazio coperto, accessibile e sufficientemente ampio, di collegamento pedonale pubblico fra la fermata della navetta e il quartiere.

I proprietari interessati possono accordarsi per realizzare o estendere il collegamento a cavallo dei lotti 2-3 e 3-4.

Altezza massima dell'edificio:	m 20.00
Altezza minima dell'edificio:	m 16.25
numero massimo di piani:	5

Comparto 4*Settore A*

Altezza massima dell'edificio:	m 20.00
Altezza minima dell'edificio:	m 16.25
numero massimo di piani:	5

Settore B

Altezza massima dell'edificio:	m 16.25
Altezza minima dell'edificio:	m 16.25
numero massimo di piani:	4

Comparto 5

Altezza massima dell'edificio:	m 15.50
Altezza minima dell'edificio:	libera
numero massimo di piani:	4

Comparto 6

Altezza massima dell'edificio:	m 16.25
Altezza minima dell'edificio:	m 12.50
numero massimo di piani:	4

Comparto 7

Altezza massima dell'edificio	m 16.25
Altezza minima dell'edificio	m 12.50
numero massimo di piani:	4

Comparto 8

Altezza massima dell'edificio:	m 16.25
Altezza minima dell'edificio:	m 12.50
numero massimo di piani:	4

Comparto 9

Per la sua particolare ubicazione e le ridotte dimensioni il comparto può essere destinato interamente a contenuti abitativi.

Altezza massima dell'edificio:	m 12.50
Altezza minima dell'edificio:	libera
numero massimo di piani:	4

Art. 13 Superfici aperte

Le superfici aperte comprendono il parco, le aree verdi e le superfici pavimentate attorno alle costruzioni. L'ubicazione, la delimitazione e l'utilizzazione delle superfici aperte sono specificate nel piano n. 3 (assetto delle aree aperte).

- | | |
|--------------------------|--|
| <i>Area verde comune</i> | 1. Area verde comune
La sistemazione dell'area è oggetto di un progetto specifico, impostato su criteri di valorizzazione della natura e del paesaggio, promosso dal Comune e attuato secondo i criteri del regolamento menzionato all'art. 21, cpv. 7.
Per gli interventi di rinverdimento sono da privilegiare miscele prative autoctone ed essenze arboree appartenenti alla tradizione locale. |
| <i>Verde privato</i> | 2. Verde privato
La sistemazione e la manutenzione delle aree verdi incluse in lotti privati competono ai rispettivi proprietari. |

Gli interventi nelle aree verdi private confinanti con il parco devono adeguarsi al rispetto del carattere ambientale e della concezione paesaggistica definita per la vicina area di interesse pubblico.

In tutte le aree di verde privato il Municipio ha la facoltà di stabilire delle condizioni per la sistemazione del terreno e anche di vietare o limitare la posa di recinzioni, la realizzazione di manufatti e la messa a dimora di alberi di alto fusto.

*Superfici
pavimentate*

3. **Superfici pavimentate**
Le aree pavimentate pubbliche e private sono indicate nel piano n. 3. Esse sono da sistemare secondo le indicazioni di uno specifico progetto generale di coordinamento, che sarà allestito dal Comune. Le superfici pavimentate sono aperte alla pubblica circolazione pedonale e, dove indicato nei piani, all'accesso carrabile e alle operazioni di carico/scarico delle merci. Sulle aree di superficie pavimentata può essere iscritta una servitù a favore del Comune per la loro sistemazione con aiuole, siepi e la messa a dimora alberature autoctone di piccole dimensioni, in conformità alle indicazioni del progetto di coordinamento. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, saranno a carico del Comune.

Art. 14 Traffico

Accessibilità

1. Il piano del traffico e dei posteggi indica le infrastrutture viarie e di mobilità che consentono di allacciare il comprensorio del PP-PCC alle infrastrutture stradali principali e alla rete dei trasporti pubblici

*Strada di
servizio del
quartiere*

2. Le nuove infrastrutture viarie comunali saranno costituite da assi stradali con sezione utile di m 7.00 e contornati da marciapiedi o aree pedonali. La strada interna al quartiere sarà affiancata su entrambi i lati da aree di posteggio private al servizio dei diversi edifici. Svolgerà anche la funzione di strada di servizio per il traffico di confinanti diretti verso l'entrata sud del nucleo di Manno.

*Trasporti
pubblici*

3. Sul lato ovest della strada cantonale si svilupperà il tracciato della linea tranviaria Bioggio-Lamone, che in prima fase si attesterà in prossimità della rotonda Gerre. La stazione di fermata disporrà di un'area di servizio che si svilupperà sul fronte stradale dei comparti n. 3 e 6 e che sarà in stretta relazione con la prevista area di fermata delle linee regionali di autobus.

*Area
servizi*

4. L'area servizi è riservata alle realizzazioni viarie e alle infrastrutture per la mobilità pubblica stabilite nella pianificazione di ordine superiore.

Art. 15 Posteggi

Fabbisogno di posteggi

1. Il numero di posteggi ammesso sarà determinato nella procedura di rilascio del permesso di costruzione. Per contenuti non residenziali il fabbisogno sarà determinato in base agli articoli 51 – 62 del RLst (Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale, 20 dicembre 2011), in funzione delle utilizzazioni previste e del livello di qualità dell'offerta di trasporto pubblico. Il numero di posteggi al servizio della residenza sarà stabilito sulla base delle disposizioni normative del PR.

Quota posteggi privati all'aperto

2. Nel piano n. 2 sono indicate le aree di posteggio privato all'aperto al servizio dei rispettivi comparti edificabili.

La loro capienza massima complessiva è di 110 stalli, che sono così ripartiti:

comparto 1	15 stalli
comparto (2 + 7)	45 stalli
comparto (3 + 8)	20 stalli
comparto (4 + 6)	25 stalli
comparto 9	5 stalli

I proprietari interessati possono accordarsi per una diversa ripartizione degli stalli esterni assegnati ai rispettivi comparti, alla condizione che non vengano modificate le caratteristiche e la capienza delle aree di posteggio riportate nel piano n. 2

Posteggi privati interrati

3. I restanti posteggi, che eccedono quelli ammessi in superficie, devono essere interrati. L'ingombro massimo della costruzione sotterranea è riportato nel piano n. 2.

Per comparti edificabili contigui è ammessa la formazione di autorimesse in comune.

Rampe di accesso alle autorimesse interrate

4. L'ubicazione delle rampe di accesso alle autorimesse sotterranee è indicata in modo vincolante sul piano n. 2. Il Municipio può concedere delle deroghe per giustificati motivi, alla condizione che non siano lesi gli interessi degli altri proprietari e gli obiettivi del piano.
Il fronte della rampa deve essere arretrato almeno fino alla linea di ingombro planimetrico della facciata.
Nel suo tratto iniziale la rampa potrà avere una pendenza massima del 5%, per una profondità di almeno m 5.00.
Rampe singole devono avere una larghezza minima di m 3.50.

Norme VSS

5. Il dimensionamento degli stalli e delle aree di circolazione/accesso deve rispettare le prescrizioni della norma VSS.

Misure di contenimento movimenti

6. Le domande di costruzione per l'insediamento di aziende che inducono movimenti importanti di veicoli privati dovranno essere completate con l'indicazione delle misure adottate per ridurre il traffico privato e ridurre l'impatto sulla qualità di vita del quartiere (ad es. programmi di mobilità che si ispirano al trasporto aziendale o all'uso multiplo dei posteggi). Il Municipio potrà imporre delle misure supplementari.

Art. 16 Protezione dal rumore

Grado di sensibilità

1. Grado di sensibilità III.

Protezione fonica

2. Allo scopo di favorire soluzioni efficaci per l'isolamento acustico delle facciate esposte al rumore, i fronti dei comparti 1, 2, 3 e 4 rivolti verso Via Cantonale possono usufruire di una fascia edificabile esterna alla linea di costruzione (larghezza massima m 1.50, indicata nel piano con linea rossa) che non viene computata nel calcolo della volumetria.

Tale fascia, che si sviluppa in altezza fino alla gronda dell'edificio, può essere utilizzata per l'aggiunta di rivestimenti fonoassorbenti (per esempio: pannelli aerati in laminato o vetro stratificato).

Immissioni foniche

3. In considerazione di possibili superamenti dei valori d'immissione fonica che potrebbero interessare la fascia edificabile del comprensorio PP-PCC rivolta verso la Via Cantonale, per i comparti da 1 a 4 la domanda di costruzione deve contemplare una perizia fonica che comprovi il rispetto dei limiti OIF.

Art. 17 Protezione dalle radiazioni non ionizzanti

Limiti ORNI

1. Nel piano delle edificabilità sono riportati, a titolo indicativo, le distanze di rispetto che gli edifici dei comparti 1 e 9 devono osservare verso le linee aeree dell'elettrodotto AIL/AET/FFS (ubicato sul margine sud del comprensorio di pianificazione).
2. Nell'ambito della domanda di costruzione gli arretramenti indicati in funzione dell'altezza massima ammessa per gli edifici dovranno essere verificati ai sensi dell'ORNI.

Art. 18 Energia

Energia

Gli impianti energetici e i relativi equipaggiamenti al servizio degli edifici sono da progettare e gestire secondo criteri di ottimizzazione del fabbisogno e di utilizzo di fonti energetiche. Si richiamano le disposizioni del RUEn.

In particolare sono da considerare:

- Una limitazione minima per il consumo di energie non rinnovabili pari all'80% di quella totale impiegata e l'esclusione dell'uso di energia fossile.
- Il rispetto dei valori limite per il fabbisogno annuo di energia elettrica secondo Norma SIA 380/4.
- La realizzazione di un'illuminazione pubblica conforme alle "linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso".

Art. 19 Acque

Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua riportati a titolo indicativo nel piano n. 3 dovranno essere reintegrati nell'ambito del progetto di sistemazione del parco in nuovi alvei da realizzare con criteri di ingegneria naturalistica e defluenti verso sud fino al riale Barboi.

Cisterne per acqua meteorica

2. L'acqua meteorica proveniente da superfici non inquinate (aree pedonali, tetti, ecc.) deve essere canalizzata e raccolta in apposite cisterne.
L'acqua accumulata deve essere utilizzata per usi non potabili, quali irrigazione, impianti di raffreddamento, ecc.

Specchio d'acqua

3. Il PP-PCC prevede la creazione di un laghetto di valenza naturalistica, alimentato dalle acque dei riali captati a monte e da quelle meteoriche provenienti dai troppo pieno delle cisterne di raccolta. Le caratteristiche del laghetto saranno da precisare nell'ambito del progetto di sistemazione del parco.

Art. 20 Tappe di realizzazione

Realizzazione a tappe

1. Nel caso di attuazione a tappe degli edifici dovranno essere adottate tutte le misure di interesse pubblico e privato per favorire l'idoneo completamento del PP-PCC nelle fasi successive a quella iniziale, sia per interventi di costruzione che per la sistemazione degli spazi liberi.

Coordinamento degli interventi

2. Il Municipio coordina la realizzazione delle opere di interesse pubblico necessarie al riassetto urbanistico dell'area. In particolare dovrà assicurare la tempestiva realizzazione delle infrastrutture di base che devono consentire l'attuazione degli obiettivi del Piano, la razionale edificazione dei comparti destinati a tale scopo e la coerente sistemazione delle aree aperte.

Art. 21 Permuta generale

- LRPT* 1. L'attuazione del PP-PCC rende necessario un riordino fondiario secondo la procedura della permuta generale stabilita all'art. 83a della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT).
- Comprensorio di ricomposizione* 2. Il comprensorio interessato dalla permuta generale è indicato nel piano n. 5; esso include tutte le particelle edificabili elencate all'art. 8 delle presenti norme di attuazione, e comprende inoltre le quote parte dei fondi 299, 301 e 712 esterne al perimetro del PP-PCC, che nel PR saranno assegnate alla zona R2 con obbligo di piano di quartiere.
- Criteri per la definizione dei comparti edificabili* 3. Le quantità edificatorie delle particelle incluse nel perimetro PP-PCC sono attribuite secondo il principio dell'equivalenza, partendo dalle quantità stabilite dal piano regolatore in vigore (e mediando fra le diverse zone, con il sistema delle interessenze) con un aumento proporzionale del 2.5%. L'obiettivo è di permettere la realizzazione dei contenuti del piano rispettando nella misura massima possibile i principi di parità di trattamento e di compensazione reale delle quantità edificatorie.
- Criteri per la definizione dei lotti privati* 4. I medesimi criteri di parità di trattamento sono stati applicati per il dimensionamento delle aree di proprietà privata, ovvero i lotti comprendenti i comparti edificabili e le aree esterne private sul loro contorno, che restano proporzionali alla SUL iniziale.
- Impianti comunali* 5. La superficie necessaria per la realizzazione delle opere pubbliche, in particolare degli spazi pubblici lungo la strada cantonale, della rete viaria pubblica interna e di accesso al quartiere, nonché dei posteggi pubblici previsti in via Orti, viene ricavata mediante una deduzione collettiva, in ragione di ca. il 19.20% della quota di SUL assegnata nel PP-PCC ad ogni proprietario, e ceduta gratuitamente al Comune.
- Impianti cantonali* 6. La superficie presumibilmente necessaria per la realizzazione degli interventi previsti dalle pianificazioni di ordine superiore (sistemazione area verde presso l'incrocio Suglio con i connessi percorsi pedonali e ciclabili, rotonda Gerre, corsie e stazione navetta tranviaria e bus regionali con le strutture connesse) è compresa nella superficie di cui al capoverso precedente (impianti comunali).
- Area verde comune* 7. L'area verde comune è costituita da rimanenze di superficie inedificabili derivanti dalla permuta. Queste vengono riassegnate ai rispettivi proprietari al netto delle deduzioni collettive per la realizzazione delle infrastrutture.

Lo schema di riassegnazione delle aree edificabili è indicato sul piano no. 105B.

Per l'area verde comune, il Comune allestirà un progetto di sistemazione, con programma di realizzazione e di gestione. I costi derivanti dalla sistemazione e gestione dell'area saranno ripartiti tra i proprietari sulla base di uno specifico regolamento.

Le singole quote private possono essere cedute gratuitamente al Comune, che in tal caso prenderà a suo carico i relativi costi di costruzione e di manutenzione.

Edificabilità dei fondi secondo PR in vigore e progetto PP-PCC / Comparto R2-PQ

Mapp. No.	Superficie utile lorda (SUL) in base a PR in vigore		Superficie utile lorda (SUL) in base a nuova pianificazione			Aumento	
	Residenziale (R2) m2	Totale m2	PP-PCC m2	Comparto R2-PQ m2	Totale m2	m2	%
296		4'550	4'665		4'665	115	2,5%
299	1'094	1'094	1'121		1'121	27	2,5%
301	2'103	2'103		2'313	2'313	210	10,0%
303	1'772	1'772	1'816		1'816	44	2,5%
425		6'454	6'615		6'615	161	2,5%
426		14'042	14'390		14'390	348	2,5%
452	351	351	359		359	8	2,5%
454	162	162	166		166	4	2,5%
455	2'439	2'439	2'501		2'501	62	2,5%
456		5'771	5'915		5'915	144	2,5%
708	203	15'857	16'251		16'251	394	2,5%
712	1'111	1'111	1'139		1'139	28	2,5%
713	377	377		415	415	38	10,0%
Totale	9'612	56'083	54'938	2'728	57'666	1'583	2,8%

N.B.: L'aumento del 10% per i fondi mapp.i 301 e 713 è dovuto al fatto che questi vengono permutati con i mapp.i 299 e 713, di proprietà del Comune, e attribuiti al comparto R2-PQ, in cui, quale compenso per il vincolo di piano di quartiere obbligatorio, viene applicato un aumento corrispondente dell'indice di sfruttamento; tale aumento corrisponde al bonus del 10% previsto dal vigente art. 13 "Piano di quartiere". I mapp.i 301 e 713 sono solo permutati e agli stessi non è applicata la deduzione collettiva per ricavare le superfici di interesse pubblico.

Abbreviazioni:

PP-PCC Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairèl etto
R2-PQ Comparto residenziale estensiva (R2) soggetto a Piano di quartiere
PR Piano regolatore comunale
SUL Superficie utile lorda

C. Disposizioni finali

Art. 22 Procedure

*Regolamento e
convenzioni*

1. Il Comune si doterà di uno specifico regolamento per la gestione del parco e delle aree pubbliche.
2. Il Comune e i privati stipuleranno delle specifiche convenzioni per tutto quanto necessario, in particolare in merito a:
 - I diritti di passo pubblico, veicolare e pedonale.
 - Le servitù per la realizzazione di arredi urbani (aiuole, pavimentazioni, alberature, ecc.).

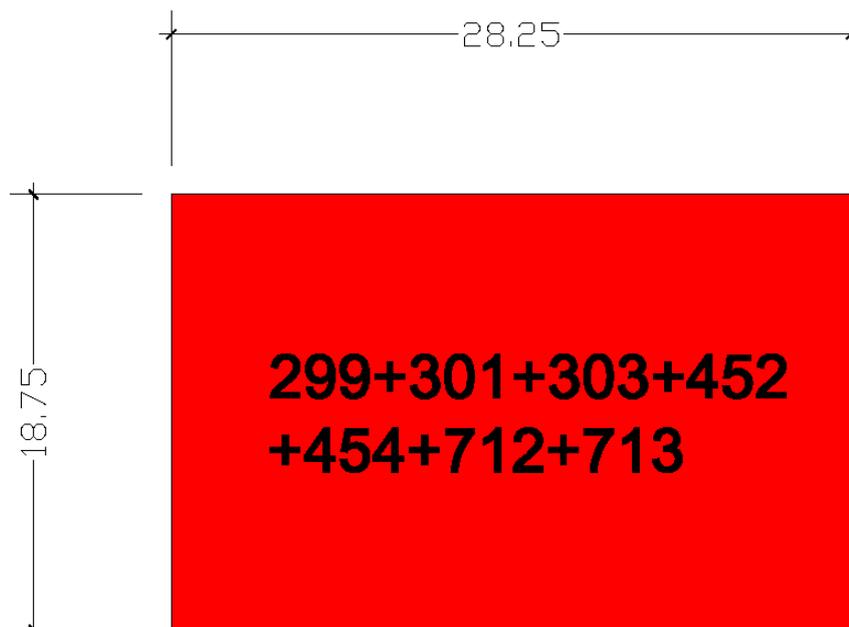
Art. 23 Entrata in vigore

Approvazione

1. Il PP-PCC entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. La pianificazione in vigore è revocata.

Allegato Scheda 1 (Art. 10 NAPP)

Ripartizione delle quantità edificatorie per le particelle assegnate al comparto 3



Area comparto edificabile:

$$m \ 28.25 \times m \ 18.75 = m^2 \ 529.00 \text{ (superficie edificata)}$$

$$\text{Numero minimo piani sfruttabili} = 4$$

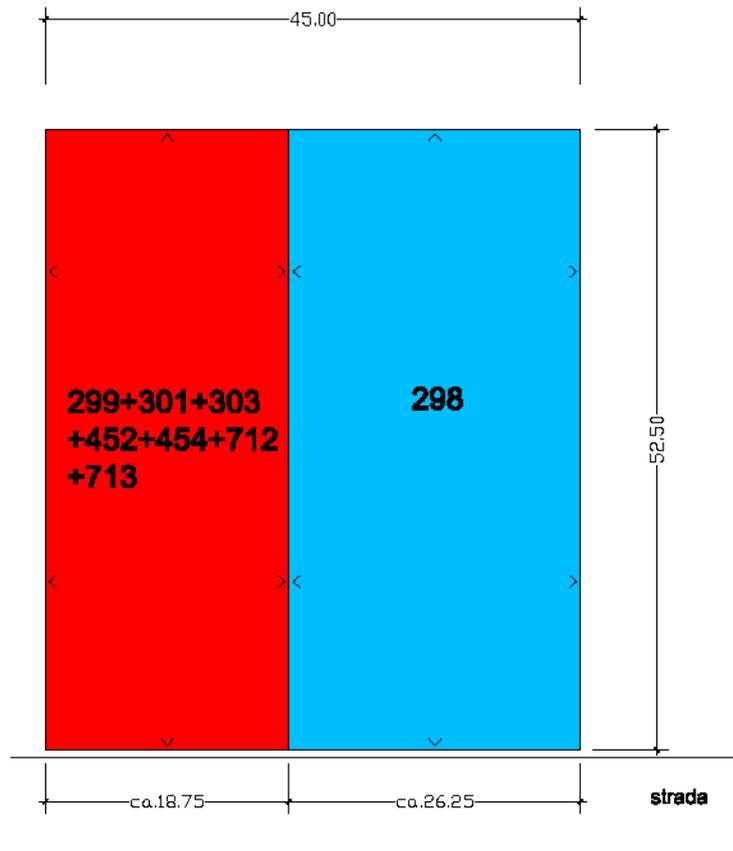
$$\text{Superficie utilizzabile} = m^2 \ 2'116.00$$

Ripartizione della superficie utilizzabile:

$$fmn \ 299 + 301 + 303 + 452 + 454 + 712 + 713 = m^2 \ 2'116.00$$

Allegato Scheda 2 (Art. 10 NAPP)

Ripartizione delle quantità edificatorie per le particelle assegnate al comparto 8



Area comparto edificabile

m 45 x m 52.50	= m ² 2'362.50 (superficie edificata)
Numero piani sfruttabili	= 4
Superficie utilizzabile	= m ² 9'450

Ripartizione della superficie utilizzabile

fmn 298	= m ² 5'512.50
fmn 299 + 301 + 303 + 452 + 454 + 712 + 713	= m ² 3'937.50