

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: **PR SORENGO**

Indice NAPR

Capitolo

Articoli

NAPR - 01. NORME INTRODUTTIVE

01 Definizione e obiettivi del PR	Pagina 3
02 Componenti del PR	Pagina 3
03 Suddivisione del territorio	Pagina 3

NAPR - 02. NORME GENERALI

04 Distanza tra edifici	Pagina 3
05 Distanza dai confini	Pagina 3
07 Accordi tra proprietari	Pagina 4
08 Distanza dal bosco	Pagina 4
09 Distanza dai corsi d'acqua	Pagina 4
10 Distanza dalle strade	Pagina 4
11 Linea di arretramento e allineamento	Pagina 4
12 Costruzioni accessorie	Pagina 5
13 Costruzioni sotterranee	Pagina 5
14 Costruzione di tetti/corpi sporgenti	Pagina 5
15 Costruzione di trincee d'accesso	Pagina 5
17 Opere di cinta, di sostegno e scarpate	Pagina 5
18 Ricostruzioni di edifici preesistenti	Pagina 5

NAPR - 03. PIANO DEL PAESAGGIO - 01. definizione delle zone

19 Zona forestale	Pagina 5
20 Zona di protezione del laghetto di Muzzano	Pagina 5
21 Ritrovamenti archeologici e Zona di interesse archeologico	Pagina 6
22 Zone di protezione naturalistica e del paesaggio	Pagina 6
23 Zona di pericolo naturale	Pagina 6
24 Zona senza destinazione specifica	Pagina 6

NAPR - 03. PIANO DEL PAESAGGIO - 02. Beni culturali protetti

25 Beni culturali protetti - a) di interesse cantonale	Pagina 6
26 Beni culturali protetti - b) di interesse comunale	Pagina 6
26bis Perimetro di rispetto per la Chiesa parrocchiale Beata Vergine Assunta	Pagina 7
27 Beni culturali protetti - c) disposizioni particolari	Pagina 7

NAPR - 04. PIANO DELLE ZONE - 01. Definizione delle zone

28 Zona residenziale	Pagina 7
29 Zona residenziale con servizi	Pagina 7
30 Zona residenziale intensiva	Pagina 7
31 Zona mista	Pagina 8

NAPR - 04. PIANO DELLE ZONE - 02. Piano di quartiere

32 Piano di quartiere - a) definizione e contenuti	Pagina 8
33 Piano di quartiere - b) suddivisione	Pagina 8
34 Piano di quartiere - c) obbligatorio	Pagina 8
35 Piano di quartiere - d) facoltativo	Pagina 8

NAPR - 04. PIANO DELLE ZONE - 03. Aree particolari

36 Area di svago della Cisterna	Pagina 8
37 Aree speciali per scuole private	Pagina 9

NAPR - 05. PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI

38 Zona dei nuclei	Pagina 9
39 Commissione di esperti	Pagina 9
40 Distanze	Pagina 9

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: **PR SORENGO**

NAPR - 06. PIANO DEL TRAFFICO

41 Aree di circolazione veicolare e pedonale	Pagina 9
42 Categorie delle strade	Pagina 10
43 Assunzione in proprietà di strade private	Pagina 10
44 Accessi	Pagina 10
45 Posteggi privati	Pagina 10
46 Bisogno effettivo - a) zone residenziali e zona mista	Pagina 10
47 Bisogno effettivo - b) scuole private	Pagina 11
48 Bisogno effettivo - c) Computo	Pagina 11
49 Bisogno effettivo - d) Deroghe - contributo sostitutivo	Pagina 11
50 Area ferroviaria	Pagina 11

NAPR - 07. PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

51 Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	Pagina 11
---	-----------

NAPR - 08. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

52 Gradi di sensibilità al rumore	Pagina 11
-----------------------------------	-----------

NAPR - 09. NORME FINALI E TRANSITORIE

53 Commissione di esperti	Pagina 11
54 Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente	Pagina 11
55 Attività che generano traffico nelle ore notturne	Pagina 11
56 Depositi	Pagina 12
57 Deroghe	Pagina 12
58 Diritti di terzi	Pagina 12
59 Abrogazione	Pagina 12
60 Entrata in vigore	Pagina 12

NAPR - 10. ALLEGATI

Allegato 01 Scheda grafica 1	Pagina 12
Allegato 02 Scheda grafica 2	Pagina 12
Allegato 03 Scheda grafica 3	Pagina 12
Allegato 04 Scheda grafica 4	Pagina 12
Allegato 05 Scheda grafica 5	Pagina 12

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Lista NAPR

Art 01 *Definizione e obiettivi del PR*

1. Il Piano regolatore (in seguito PR) è lo strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Sorengo.

2. Esso persegue gli obiettivi stabiliti dalla LALPT.

Art 02 *Componenti del PR*

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000
- Piano delle zone, in scala 1:2'000
- Piano della zona dei nuclei, in scala 1:500 (Piano di rilievo)
- Piano del traffico, in scala 1:2000
- Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico, in scala 1:2'000
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore, in scala 1:5'000
- Piano indicativo dei servizi pubblici (acquedotto e canalizzazioni), in scala 1:2'000
- Norme di attuazione (NAPR)
- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Programma di realizzazione (indicativo)

Art 03 *Suddivisione del territorio*

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- Zona forestale
- Zona di protezione del laghetto di Muzzano (PRP-LM)
- Zona di protezione della Chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta)
- Zona di protezione naturalistica e del paesaggio
- Zona di pericolo naturale
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona residenziale
- Zona residenziale con servizi
- Zona residenziale intensiva
- Zona mista
- Comparti soggetti a piano di quartiere obbligatorio
- Aree di svago della Cisterna
- Aree speciali per scuole private
- Zona dei nuclei
- Aree di circolazione veicolare e pedonale
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Area ferroviaria

Art 04 *Distanza tra edifici*

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

- a) nella zona residenziale e residenziale con servizi: 6,0 metri;
- b) nelle zone residenziale intensiva e mista: 8,0 metri.

Art 05 *Distanza dai confini*

Dove non sia diversamente stabilito, le distanze minime dei fabbricati dai limiti dei fondi sono:

- a) nella zona residenziale e residenziale con servizi: 3,0 metri;
- b) nelle zone residenziale intensiva e mista: 4,0 metri.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 07 *Accordi tra proprietari*

1. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
2. 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.
È riservata l'approvazione del Municipio.
3. Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere costruiti fabbricati senza aperture anche a confine con il consenso del vicino.
Quest'ultimo può costruire sin contro il muro dell'altro.
4. Sono riservati gli articoli 121 e 122 della LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero) circa l'appoggio alla fabbrica altrui ed il riscatto dell'area intermedia.
5. Gli accordi tra proprietari si ritengono conclusi con l'iscrizione della relativa servitù a registro fondiario.

Art 08 *Distanza dal bosco*

1. La distanza minima delle nuove costruzioni (edifici e impianti) dal limite del bosco è di 10,0 metri.
2. Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo il Municipio, con il consenso dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,0 metri per le costruzioni principali e fino al limite del bosco per manufatti alti al massimo 1,50 m.

Art 09 *Distanza dai corsi d'acqua*

1. La distanza dei nuovi edifici, impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno, deve essere di almeno ml 6 dal filo esterno degli argini e di 10 dal limite dei corsi d'acqua non corretti.
2. Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe o, in casi particolari, imporre maggiori distanze.

Art 10 *Distanza dalle strade*

1. La distanza delle costruzioni dalle strade è indicata nel Piano del traffico.
2. Dove non viene indicata la linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona del nucleo, le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze dalle strade cantonali e comunali:
 - a) 3.0 metri dal ciglio stradale o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di collegamento principali, di raccolta e di servizio esistenti o di progetto;
 - b) 2.0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.
3. Lungo le strade di collegamento e di raccolta, le autorimesse chiuse devono rispettare la distanza di ml 5.50 dal ciglio della carreggiata o dal filo esterno del marciapiede.
4. Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali.
Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

Art 11 *Linea di arretramento e allineamento*

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

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 12 *Costruzioni accessorie*

1. Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.
2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per l'edificio cui sono annesse.
3. L'altezza massima ammessa è di 3,0 metri.
4. Possono sorgere a confine, se non hanno aperture, sempre che sia rispettata la distanza di 3,0 metri dagli edifici principali sorgenti su fondi adiacenti e riservato l'art. 6 cpv. 2.
5. Una costruzione accessoria, per essere trasformata in edificio principale, dovrà ossequiare tutte le disposizioni delle presenti norme.

Art 13 *Costruzioni sotterranee*

1. Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e validamente motivati.
2. Laddove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine.
3. Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.

Art 14 *Costruzione di tetti/corpi sporgenti*

2. I corpi tecnici, quali scale e ascensori, non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché non siano più alti di m 2.50. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali.

Art 15 *Costruzione di trincee d'accesso*

La costruzione di trincee d'accesso ad autorimesse o a locali sotterranei, non è computata nell'altezza dell'edificio della facciata corrispondente, purché la larghezza non superi il 50% della lunghezza della facciata.

Art 17 *Opere di cinta, di sostegno e scarpate*

1. Le opere di cinta, lungo strade e piazze, possono avere un'altezza massima di m 1.50.
2. I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a m 2.50. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare i m 3.00. Muri di altezza superiori sono considerati corpi di fabbrica e devono rispettare le distanze da confine.
3. Le scarpate con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di cinta.
4. Il Municipio può imporre misure più restrittive, vietare la costruzione ed eventualmente ordinare la rimozione di quelle opere di cinta che ostacolano la viabilità o pregiudicano la sicurezza stradale.

Art 18 *Ricostruzioni di edifici preesistenti*

1. Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le distanze tra edifici non sono rispettate.
2. Il In tale ambito il Municipio può concedere piccoli aumenti di volume da valutare caso per caso per una migliore utilizzazione del fabbricato. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art 19 *Zona forestale*

1. La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale e cantonale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
2. Il limite esatto della zona forestale è quello definito tramite accertamento formale approvato dal Consiglio di Stato in data 29.1.1997 e successive modifiche.

Art 20 *Zona di protezione del laghetto di Muzzano*

In questo comprensorio valgono i disposti del Piano regolatore cantonale di protezione del laghetto di Muzzano.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 21 Ritrovamenti archeologici e Zona di interesse archeologico

1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
2. Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse 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 dei beni culturali.
3. I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario allo scavo archeologico.
4. Qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei sedimi inclusi nella zona di interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei Beni culturali. Nell'eventualità della domanda di costruzione, i relativi moduli, dovranno riportare l'indicazione della zona di interesse archeologico.

Art 22 Zone di protezione naturalistica e del paesaggio

1. Nelle 2 zone di protezione naturalistica:

- ZPP1: zona di protezione del paesaggio: Colle di Sorengo,
- ZPP2: zona di protezione del paesaggio: riale di Casarico,

sono tutelate le seguenti componenti naturali del paesaggio:

- i corsi d'acqua e le loro rive naturali;
- le siepi e i boschetti con funzione di collegamento ecologico.

2. Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio devono essere protette. Interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

3. La gestione di queste aree compete al Municipio ed è di regola organizzata tramite accordo con i proprietari.

Nel caso in cui questa non fosse garantita, è data facoltà al Municipio di organizzare gli interventi ritenuti necessari alla protezione perseguita.

Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

Art 23 Zona di pericolo naturale

Nella zona di pericolo naturale, ogni intervento che modifichi lo stato fisico del terreno è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze di sicurezza.

Art 24 Zona senza destinazione specifica

1. La zona senza destinazione specifica (ZSDS) comprende le aree per le quali il PR non prevede obiettivi o funzioni particolari, segnatamente:

- i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi;
- i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.

2. Nella zona senza destinazione specifica sono ammesse le costruzioni che adempiono le condizioni di cui agli artt. 24 e segg. LPT.

Art 25 Beni culturali protetti - a) di interesse cantonale

Sono beni culturali protetti di interesse cantonale:

- la Chiesa della Beata Vergine (S. Maria Assunta) con il sagrato (mapp. No. 71 e 433) e la casa parrocchiale (mapp. No. 71).

Art 26 Beni culturali protetti - b) di interesse comunale

Sono beni culturali protetti di interesse comunale:

- la casa Lampugnani (mapp. No. 297)
- la Chiesetta a Cremignone (mapp. No. 5)
- la Cappella a S. Grato (mapp. No. 83)
- il Pergolone (mapp. 82) e i muri perimetrali di via al Colle (mapp. No. 81, 98 e 636)

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 26bis *Perimetro di rispetto per la Chiesa parrocchiale Beata Vergine Assunta*

1. A tutela del Bene di interesse cantonale costituito dalla Chiesa parrocchiale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali.
2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione della Chiesa.

Art 27 *Beni culturali protetti - c) disposizioni particolari*

1. Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo:
 - di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;
 - di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;
 - di notificare per iscritto alla medesima autorità l'alienazione del bene protetto.
2. I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.
3. Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.
4. Il Municipio sottopone alla Commissione consultiva di cui all'art. 53 le domande di costruzione concernenti il restauro dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

Art 28 *Zona residenziale*

1. La zona residenziale è in principio destinata alla residenza; sono ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con tale destinazione.
2. L'altezza massima delle costruzioni è di metri 10,00.
3. L'indice di sfruttamento (I.S.) massimo è dello 0,6.
4. Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

Art 29 *Zona residenziale con servizi*

1. La zona residenziale con servizi è in principio destinata alla residenza; sono ammessi attività commerciali e di servizio compatibili con tale destinazione.
Sono vietate le stazioni di servizio.
2. L'altezza massima delle costruzioni è di metri 10,00.
3. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,6.
4. Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.
5. Sui mapp. No. 54, 53, 52 e 576 gli edifici costruiti entro la fascia di metri 20,00 indicata nel piano delle zone, devono sorgere lungo la linea di allineamento posta a metri 3,00 dal ciglio stradale.
In questo caso l'altezza delle costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede.
Edifici adibiti esclusivamente a residenza non sottostanno a queste disposizioni.
6. Sui mapp. No. 50 e 434 l'altezza delle costruzioni viene misurata dalla quota della strada pedonale.

Art 30 *Zona residenziale intensiva*

1. La zona residenziale intensiva è in principio destinata alla residenza. Sono ammesse attività commerciali, di servizio e artigianali compatibili con tale destinazione.
2. L'altezza massima delle costruzioni è di metri 17, fatto salvo il comparto Moretto dove l'altezza massima è di metri 12.
3. L'indice di sfruttamento massimo è dell'1,0.
4. Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 31 *Zona mista*

1. La zona mista in località Gemmo-Cortivallo ha una connotazione volta prevalentemente all'insediamento di contenuti a carattere residenziale, mentre la zona delimitata lungo le strade Via Paradiso e Via Ponte Tresa ha una connotazione volta prevalentemente all'insediamento di contenuti commerciali, di servizio ed artigianali.
2. L'altezza massima delle costruzioni è di metri 12.
3. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0,8.
4. Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e, di regola, per almeno la metà sistemata a verde.
5. Sui fondi prospicienti via Paradiso e via Ponte Tresa, gli edifici costruiti entro la fascia di metri 25.00 indicata nel piano delle zone devono sorgere lungo la linea di allineamento posta a metri 3.00 dal ciglio stradale.
L'altezza di queste costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede.
6. Sui mappali n. 132 e 353, nella fascia oltre i 25 metri dal confine con via Paradiso, sono ammessi edifici dell'altezza massima di 10 metri.

Art 32 *Piano di quartiere - a) definizione e contenuti*

1. Il piano di quartiere (PQ), secondo le disposizioni della LALPT, è un progetto planivolumetrico inteso a favorire insediamenti con qualità urbanistiche particolarmente valide.
2. Il PQ deve indicare:
 - a. la sistemazione generale dell'intero comparto;
 - b. l'ubicazione, le condizioni d'uso e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
 - c. le aree verdi e di gioco;
 - d. le proposte di riqualificazione ambientale.

Art 33 *Piano di quartiere - b) suddivisione*

1. I piani di quartiere ai sensi delle presenti normative si suddividono in obbligatori (PQo) e facoltativi (PQf).
2. Essi sono elaborati dai proprietari dei fondi e sono sottoposti dal Municipio, per preavviso, alla Commissione consultiva di cui all'art. 53.

Art 34 *Piano di quartiere - c) obbligatorio*

1. L'edificazione nei comparti del Colle di Sorengo, di Cortivallo, di Casarico, dell'OTAF e della Clinica S. Anna è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio (PQo), sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 1, N. 2, N. 3, N. 4 e N. 5.
2. Per quanto non specificato nelle schede grafiche, il PQo deve rispettare i parametri delle zone edificabili in cui è situato.

Art 35 *Piano di quartiere - d) facoltativo*

1. Il piano di quartiere facoltativo (PQf) è applicabile a superfici di almeno mq 6000 situate nelle zone residenziali e residenziali intensive.
2. Il PQf deve rispettare i parametri di zona.
Quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee ed un bonus dell'I.S. di 0,2.
3. In caso di mancata realizzazione totale del PQf, i supplementi delle SUL non possono essere utilizzati.

Art 36 *Area di svago della Cisterna*

1. L'area della Cisterna è destinata ad attività di svago e ricreative compatibili con il carattere residenziale delle zone adiacenti.
2. Gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere mantenuti e riparati, senza aumento sensibile del volume o della capacità ricettiva.
Adattamenti di miglioria qualitativa degli impianti sono ammessi.
Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 37 *Aree speciali per scuole private*

1. Sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove scuole, salvo quelle già esistenti segnate sul piano (Leonardo da Vinci mapp. No. 59, Franklin College mapp. No. 260-273, Scuola Parsifal mapp. No. 399).
2. Sono applicabili i parametri edificatori della zona. Deroghe, in particolare alle altezze, possono essere ammesse solo per comprovate necessità funzionali.
3. In caso di cessazione dell'attività scolastica, gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere utilizzati conformemente alla destinazione generale della zona.

Art 38 *Zona dei nuclei*

1. Nelle zone dei nuclei di Sorengo, Cortivallo e Cremignone sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività turistiche e quelle di servizio compatibili con le strutture edilizie esistenti. Devono essere salvaguardati i valori storici, ambientali e gli edifici di interesse storico-architettonico-spaziale indicati nei piani di rilievo.
2. Sono possibili i seguenti interventi:
 - riattazioni: miglioramenti delle strutture edilizie esistenti;
 - trasformazioni: modifiche delle utilizzazioni;
 - ampliamenti in verticale: aggiunte in sopraelevazione sino all'altezza di 10.00 metri;
 - ricostruzioni delle volumetrie esistenti: rifacimento di una struttura edilizia in caso di demolizione o di evidenti impossibilità funzionali e costruttive;
 - combinazioni tra gli interventi sopra descritti in quanto non snaturino le strutture edilizie e ambientali esistenti.
3. Gli edifici d'interesse storico-architettonico-spaziale possono in particolare essere riattati in modo conservativo; gli edifici determinanti il tessuto tradizionale indicati nei piani di rilievo possono anche essere demoliti, ma devono essere ricostruiti nel rispetto sostanziale dei volumi preesistenti.

Nel caso di importanti ristrutturazioni, gli edifici e/o manufatti minori devono essere integrati nell'edificio principale.

4. Sono ammesse maggiori occupazioni della superficie edificata o nuove edificazioni, fino ad un'occupazione massima del 35%, purché si fondino su un progetto architettonico-urbanistico qualificato per rapporto allo spazio di riferimento, con particolare attenzione a quello pubblico (strade, piazze).

Art 39 *Commissione di esperti*

1. Il Municipio sottopone per preavviso alla Commissione di cui all'art. 53 tutti i progetti pubblici e privati di utilizzazione edilizia dei fondi inclusi in zona nucleo.
2. Le attribuzioni della Commissione riguardano unicamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle Commissioni cantonali delle bellezze naturali (CBN) e dei beni culturali (CBC) secondo le relative legislazioni.

Art 40 *Distanze*

1. Per quanto attiene le distanze nei nuclei si applicano le relative disposizioni della LAC (Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero).
2. La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da area pubblica.
3. Gli edifici esistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, riservate le facoltà concesse dall'art. 38.

Art 41 *Aree di circolazione veicolare e pedonale*

1. Il piano del traffico indica la destinazione, la funzione (gerarchia), il carattere e la sistemazione generale delle superfici per il traffico.
2. Il piano indica inoltre i viali alberati ed i posteggi aperti all'uso pubblico.
3. La rappresentazione grafica del tracciato, del calibro delle strade, dell'alberatura e la capacità dei posteggi ha carattere indicativo; l'esatta ubicazione e ingombro sono precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 42 *Categorie delle strade*

Le strade previste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade di collegamento
- strade di raccolta
- strade di servizio
- strade / percorsi pedonali

Art 43 *Assunzione in proprietà di strade private*

Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:

- a) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno 3,50 metri;
- b) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche;
- c) sono provviste di una piazza di giro o di manovra.

Art 44 *Accessi*

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione, in modo particolare devono garantire la necessaria visibilità da e verso la strada pubblica.

2. L'accesso diretto è di regola permesso solo su strade di raccolta o di servizio.

3. Le rampe non possono di regola avere una pendenza superiore al 15% se scoperte e al 18% se coperte o riscaldate.

Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa dev'essere prevista una piazzola di almeno 4,00 metri di profondità, con pendenza massima del 5%.

Art 45 *Posteggi privati*

1. Per posteggio privato si intende una superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per la sosta di veicoli.

Art 46 *Bisogno effettivo - a) zone residenziali e zona mista*

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco di un numero sufficiente di posti auto, dimensionati secondo le direttive VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

2. In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore;
- per uffici, 1 posto auto ogni 50 mq di SUL;
- per negozi, 1 posto auto ogni 40 mq di SUL;
- per artigianato, industrie, laboratori, il numero dei posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda.

Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;

- per esercizi pubblici quali ristoranti e bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere;
- per alberghi e pensioni, 1 posto auto ogni camera.

3. In stabili multifunzionali il fabbisogno di posti-auto è conteggiato separatamente per ogni utilizzazione, tenuto conto delle possibilità di uso differenziato per più destinazioni sull'arco della giornata.

4. Per le utilizzazioni non menzionate al capoverso 2 il numero di posti-auto viene determinato dal Municipio tenuto conto della destinazione del fabbricato, al momento del rilascio della licenza di costruzione.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: PR SORENGO

Art 47 *Bisogno effettivo - b) scuole private*

Per le scuole private esistenti, nel caso di ampliamenti o adeguamenti della struttura edificata, il numero dei posti-auto è di 2 ogni aula di classe.

Art 48 *Bisogno effettivo - c) Computo*

Differenze minime nel computo della SUL e delle percentuali non vengono considerate ai fini del calcolo dei posteggi.

Art 49 *Bisogno effettivo - d) Deroghe - contributo sostitutivo*

1. Il Municipio può concedere deroghe qualora la formazione di un numero sufficiente di posti-auto fosse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali.

2. In tal caso i proprietari devono versare al Comune un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione dei posti-auto mancanti, compreso il valore del terreno.

Art 50 *Area ferroviaria*

Nell'area ferroviaria sono ammessi solo edifici ed impianti inerenti l'attività ferroviaria. In principio è comunque consentita l'attuale utilizzazione dei fondi.

Art 51 *Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico*

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

2. La sistemazione dei fondi AP/EP è specificata tramite singoli progetti di realizzazione.

3. Nella zona AP/EP, se non specificato altrimenti, si applicano i parametri edilizi della zona edificabile adiacente che consentono un maggior sfruttamento.

4. AP/EP 5 - Ecocentro

Parametri edificatori:

- a) indice di sfruttamento massimo: 0.4;
- b) altezza massima: 7 m;
- c) distanza minima da confine privato: 3m;
- d) 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni.

Art 52 *Gradi di sensibilità al rumore*

1. Secondo le prescrizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi nella zona dei nuclei, nella zona residenziale, nella zona residenziale con servizi, nella zona residenziale intensiva, nella zona mista di Cortivallo e nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico è assegnato il grado di sensibilità II.

2. Ai fondi inclusi nella zona mista di via Ponte Tresa/via Paradiso è assegnato il grado di sensibilità III.

3. Le domande di costruzione all'interno della fascia indicata nel piano delle zone i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.

Art 53 *Commissione di esperti*

La Commissione consultiva di esperti di cui agli art. 27, 33 e 39 si compone di tre membri ed è nominata dal Municipio.

Art 54 *Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente*

Le costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente possono essere mantenute e migliorate senza ampliamenti sostanziali di volume.

Art 55 *Attività che generano traffico nelle ore notturne*

Nelle zone residenziali non sono ammessi esercizi pubblici (quali locali notturni, discoteche, piano bar, come pure sale giochi e simili) o insediamenti che producono traffico veicolare dovuto alla clientela e alle forniture nelle ore notturne.

Norme di piano regolatore

Comune - Sezione:

13.05.2019

SORENGO

Piano regolatore: **PR SORENGO**

Art 56 *Depositi*

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

Art 57 *Deroghe*

Il Municipio può concedere deroghe alle disposizioni edilizie comunali quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti. Gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

Art 58 *Diritti di terzi*

I diritti dei terzi iscritti a Registro fondiario sono sempre riservati.

Art 59 *Abrogazione*

Sono abrogate le Norme di attuazione del Piano regolatore del 1° aprile 1981 e successivi aggiornamenti, nonché il Regolamento edilizio del 19 dicembre 1954.

Art 60 *Entrata in vigore*

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Art Allegato 01 *Scheda grafica 1*

Colle di Sorengo

Art Allegato 02 *Scheda grafica 2*

Cortivallo

Art Allegato 03 *Scheda grafica 3*

Casarico

Art Allegato 04 *Scheda grafica 4*

Otaf

Art Allegato 05 *Scheda grafica 5*

Clinica S. Anna

**COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE**

Scheda grafica N. 1

VARIANTE giugno 2005

COLLE DI SORENGO

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano della zona del Nucleo - Nucleo di Sorengo Zona dei nuclei: art. 38 NAPR Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico: art. 51 NAPR
Mappali interessati	70 parz, 71, 72, 80, 81, 82 parz , 250, 432, e 433
Superficie complessiva	ca. 24'000 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Attività e attrezzature per il culto, lo svago e la cultura • Attività e attrezzature scolastiche • Attività e attrezzature per la cultura e lo svago in funzione dell'uso pubblico del colle • Attività e attrezzature dell'amministrazione comunale • Spazi liberi per lo svago e la protezione paesaggistica e dei beni culturali esistenti • Vigneti e frutteti
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> • Mappali N. 71 e 72: Mantenimento dei volumi esistenti • Mappale N. 80: Superficie edificata massima: 750 mq Altezza massima delle costruzioni: 12,00 m Volume massimo: 9'000 mc (secondo SIA 416) • Mappale N. 80: Posteggio pubblico: capacità max 50 p/a Superficie massima: 800 mq Altezza massima: 7.00 m. Copertura praticabile (campo da gioco) • Mappale N. 81: Altezza massima delle nuove costruzioni 4,50 m Volume massimo fuori terra: 3'500 mc (SIA 416) Ubicazione vincolata (vedi estratto grafico) Possibilità di ricostituzione di vigneto e/o frutteto • Mappale N. 82: Pavimentazione pregiata
Modalità di misura	Il Piano in scala 1:1'000 indica i punti di riferimento per il calcolo delle altezze massime degli edifici ammessi.
Accessi e posteggi	<p>All'interno del comprensorio del Colle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sono ammessi unicamente accessi di servizio e sosta di corta durata per gli utenti • non sono ammessi nuovi posteggi; quelli esistenti sono eliminati e sostituiti da un unico posteggio pubblico della capienza massima di 50 posti/auto

Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di modifica del limite della zona boschiva • Utilizzazione del mappale N. 432 per ampliamento cimitero • Non sono ammesse nuove residenze
Disposizioni procedurali	Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT) Preavviso obbligatorio da parte della Commissione consultiva (art. 53 NAPR)
Disposizioni esterne al perimetro della scheda	<ul style="list-style-type: none"> • Su via al Colle e via R. Tami non è ammesso alcun traffico di transito. Sono applicabili tutte le misure di moderazione e di messa in sicurezza necessarie per raggiungere questo obiettivo. • La via al Colle, nel tratto adiacente al perimetro del Colle, avrà una pavimentazione pregiata in conformità con quella del nucleo di Sorengo.
Allegati	<ul style="list-style-type: none"> • Piano in scala 1:1'000

N.B.: **Aggiunte e modifiche in corsivo grassetto.**

Data	Febbraio 2005	Modifiche	Giugno 2005
Approvata dal Municipio il	4 settembre 2006		
Adottata dal C.C. il	23 gennaio 2007		
Approvata dal C.d.S. il			

Per il Municipio:

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. G. Santini  A. Bernasconi

Sorengo, 9 febbraio 2007

DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. n. 4745 del 19 settembre 2007
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

i.s. 

**COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE**

Scheda grafica N. 2

CORTIVALLO

Definizione	
Riferimento NAPR	Zona residenziale con servizi: art. 29
Mappali interessati	31
Proprietario	Comune di Sorengo
Superficie complessiva	ca. 5'100 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Residenza: min. 35%• Attività di servizio e commerciali: max. 65%
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• Indice di sfruttamento max: 0.6• Altezza massima delle costruzioni: 10,00 m
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">• Destinazione di almeno il 10% di superficie ad uso pubblico• Realizzazione di 20 posti-auto supplementari al servizio del nucleo• I 2/3 dei posti-auto devono essere sotterranei
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none">• Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT)• Preavviso della Commissione di esperti
Indicazioni non vincolanti	<ul style="list-style-type: none">• Quando siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe alle distanze tra edifici all'interno del Mappale 31, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee ed un bonus all'indice di sfruttamento fino ad un massimo di 0.2.
Allegati	<ul style="list-style-type: none">• Piano in scala 1:500

**COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE**

VARIANTE (ottobre 2011)

Scheda grafica N. 3

CASARICO

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 28, 29 e 52 Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico: art. 51 Piano del traffico: art. 45 e 46 (posteggi) Piano del paesaggio: art. 22 Piano di quartiere obbligatorio: art. 34
Mappali interessati	Fondi no. 454 – 455 – 705 -709 – 712 RFD Sorengo
Superficie edificabile di riferimento	Circa mq 40'930 (non considerato il fondo no 705, di proprietà comunale)
Superficie utile lorda complessiva (SUL)	Circa mq 24'550 (calcolata con un Indice di sfruttamento medio Is = 0,6)
Disposizioni vincolanti	
Comparti:e settori: destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Comparto A: residenza; ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza<ul style="list-style-type: none">○ Settore A1: residenza; ammesse attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza○ Settore A2: edifici e attrezzature d'interesse pubblico (AP-EP): alloggi protetti per persone anziane autosufficienti, centro diurno per anziani, servizi socio-sanitar, asilo nido• Comparto B: residenza• Comparto C: superficie per accessi, posteggi (pubblici)• Riale e spazi di pertinenza del corso d'acqua

Comparti e settori:
parametri edificatori

Comparto A

SUL complessiva max: 16'550 mq

Così ripartita:

per ogni edificio della fila a monte: circa **2'500 mq**

per ogni edificio della fila a valle: circa **3'050 mq**

Parametri edificatori:

Altezza massima H: **12.50** metri

Distanza minima dai confini: **4.00** metri

Distanza minima tra edifici: secondo linee di arretramento (ingombri massimi).

Settore A1

(Sottosettore limitato al comparto A, con esclusione del comparto A2)

Parametri edificatori:

Altezza massima del fronte A1 (zoccolo): quota 355,00 m.s.m a cui può essere aggiunto un parapetto dell'altezza di 1.10 m

Profondità: 12,00 metri

Ingombri: secondo linee di costruzione e di arretramento

Settore A2 (AP-EP)

Per le attività e servizi d'interesse pubblico (zona AP-EP) all'edificio è assegnato un bonus del **+20%**.

La SUL massima di questo settore diventa: circa **3'650 mq**

Parametri edificatori: quelli generali del Comparto A, l'altezza massima è fissata a 367.50 msm.

Comparto B:

SUL complessiva max: 8'000 mq

Nel caso di lottizzazione, ogni singolo lotto (fondo) deve rispettare un indice di sfruttamento massimo **Is = 0,4**.

Sono possibili trasferimenti di indici all'interno del comparto B.

Parametri edificatori:

Altezza massima H: **8.50** metri

Distanza minima dai confini: **4,00** metri

Distanza minima tra edifici: secondo linee di arretramento (ingombri massimi).

Note:

È ammesso un travaso di SUL tra i due Comparti A e B nella misura massima di 2'000 mq.

*Nell'altezza massima delle costruzioni è compreso il supplemento di **metri 0,50** per permettere la ritenzione dell'acqua piovana sui tetti e la sistemazione a verde della copertura piana.*

<p>Comparti: tipologie e ingombri delle costruzioni; costruzioni sotterranee</p>	<p>Nel Comparto A sono ammessi edifici multipiani secondo un ingombro massimo indicato sul piano (linee di arretramento).</p> <p>Nel Comparto B sono ammesse case d'abitazione mono o bifamigliari. Il piano indica le linee di costruzione (obbligatorie) e gli ingombri massimi delle costruzioni (linee di arretramento).</p> <p>Nel Settore A1 è indicata la linea di costruzione (obbligatoria) degli edifici a confine con l'area pubblica comunale. L'altezza delle costruzioni è misurata sulla linea stessa.</p> <p>Nel Comparto A sono indicate inoltre le linee di arretramento per le costruzioni sotterranee (posteggi).</p>
<p>Sistemazioni del terreno</p>	<p>Nel Comparto B sono indicate le linee di costruzione (obbligatorie) dei muri di sostegno e di confine.</p>
<p>Condizioni generali: parametri e indici di riferimento e di verifica</p>	<p>L'indice di sfruttamento medio calcolato superficie edificabile di riferimento (Comparti A e B) non deve superare l'Is = 0.6.</p> <p>Inoltre valgono le seguenti condizioni generali per l'intero perimetro del PQ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la superficie edificata complessiva non deve superare il 30% della superficie edificabile; • le superfici pavimentate non filtranti non devono superare il 15% della superficie edificabile; • nel Comparto A la superficie edificata dei singoli edifici non deve superare l'80% della superficie dell'ingombro planimetrico.
<p>Residenze secondarie</p>	<p>Allo scopo di garantire un adeguato sviluppo della residenza primaria e secondaria in base ad un uso razionale del territorio, le residenze secondarie non devono superare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel Comparto A il 25% • nel Comparto B il 50% <p>della SUL di ogni singolo edificio.</p> <p>Deroghe alle quote massime di SUL destinate a residenza secondaria possono essere concesse, per destinazioni particolari, e segnatamente nel caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) di utilizzo per scopi di interesse pubblico b) di appartamenti per la vacanza il cui proprietario (persona fisica) ha acquisito l'abitazione in via ereditaria ed intende utilizzare l'alloggio per un uso proprio e familiare in tutti i comparti c) di edifici che per dimensioni e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati d) in cui il proprietario è attinente del comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari e) in cui il proprietario mantiene con il comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di pubblico interesse, attività socioeconomiche di interesse locale o generale

<p>Aspetti costruttivi e formali: tetti e coperture, corpi tecnici, materiali e tinteggi esterni</p>	<p>Le singole costruzioni dovranno rispettare le seguenti indicazioni di carattere costruttivo e formale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la copertura dei tetti dovrà essere piana e sistemata in modo adeguato alla funzione di ritenzione delle acque meteoriche; - i tetti piani dovranno essere sistemati a verde. Nel comparto B la sistemazione verde deve essere almeno il 50% della superficie della copertura; - collettori e pannelli solari dovranno essere posati in modo complanare rispetto alla copertura del tetto, compatibilmente con le esigenze tecniche dell'impianto tubazioni e altri raccordi non devono essere visibili; - non sono ammessi materiali di facciata lucidi o riflettenti e tinteggi chiari o fortemente contrastanti con l'aspetto generale del quartiere; - i muri di sostegno e di cinta possono essere unicamente in pietra o in calcestruzzo a facciata vista (grigio). Per i singoli settori che si affacciano sullo spazio pubblico deve, per quanto possibile, prevalere l'unitarietà del materiale. <p>Considerato l'importante impatto visivo, la domanda di costruzione dei singoli edifici dovrà essere completata con il progetto dei tetti e delle terrazze di copertura (quinta facciata) e con la campionatura dei materiali e dei colori delle superfici esterne.</p>
<p>Cinte, recinzioni, siepi e muri di sostegno</p>	<p>Recinzioni, cinte e siepi di confine non possono superare complessivamente l'altezza di m 1,50 dal terreno sistemato. Essi devono essere concepiti in maniera da non costituire una continuazione dell'effetto muro e non devono costituire barriere visive. I muri di sostegno in deroga a quanto previsto dall'art. 17 cpv. 2 delle NAPR potranno avere un'altezza massima di m 3.00.</p>
<p>Accessi veicolari e pedonali, posteggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accesso veicolare principale: da via Cremignone, per l'intero perimetro del PQ. • Gli accessi ai posteggi sotterranei del settore A, A1 e A2 devono essere situati lungo la linea a confine con l'area pubblica comunale (settore C). Solo per comprovati e irrisolvibili motivi tecnici il Municipio può concedere una deroga. • Non è ammesso il transito veicolare tra via Cremignone e via Lucino. • Il fabbisogno di posteggi è calcolato secondo il Rcpp e gli art. 45 e 46 NAPR. • All'interno del perimetro del PQ tutti i posteggi sono di regola interrati. Fanno eccezione le aree di sosta (carico e scarico). Deroghe sono possibili unicamente nel comparto B qualora la morfologia del terreno ne impedisca l'interramento completo. • Posteggi privati: sono calcolati secondo il Rcpp (comparti A e B). • Posteggi privati/pubblici per il Settore A2: max 80 P (sotterranei). • Posteggi pubblici nel Comparto C max. 35 P (a cielo aperto).

	<ul style="list-style-type: none"> • Percorso pedonale (indicativo): deve essere ripristinato il collegamento pedonale pubblico tra via Cremignone e via Lucino, lungo il riale Casarico.
Diversi	<p>Il PQ deve prevedere inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una o più aree adeguate per la raccolta dei rifiuti domestici del quartiere, opportunamente accessibili con i mezzi di raccolta rifiuti del Comune; - l'ubicazione e le modalità di realizzazione di adeguate aree di svago per bambini e ragazzi, secondo le disposizioni dell'art. 27 LE.
Paesaggio e beni naturali protetti	<p>Il PQ deve considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il limite della zona di protezione del paesaggio ZPP2 (art. 22 NAPR); • la Zona forestale esistente lungo il riale Casarico; • la linea di rispetto dello spazio di pertinenza del corso d'acqua (riale Casarico) stabilita in 6,0 metri dal piede di sponda.
Smaltimento acque meteoriche	<p>La morfologia e la geologia del terreno impongono particolare attenzione allo smaltimento delle acque meteoriche tramite infiltrazione, ritenzione, percolamento e la riduzione delle superfici pavimentate non drenanti.</p> <p>Il PQ dovrà definire tutte le misure atte a garantire un corretto e completo smaltimento delle acque meteoriche (Piano di smaltimento delle acque meteoriche).</p>
Opere di urbanizzazione	<p>Tutte le opere di urbanizzazione primaria (rete viaria interna, rete dell'acqua potabile, canalizzazioni delle acque luride e smaltimento delle acque meteoriche, energia e comunicazioni) sono a carico dei proprietari.</p>
Disposizioni procedurali	<p>Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT e art. 32 - 35 NAPR) a carico dei proprietari.</p> <p>I requisiti del Piano di quartiere sono indicati nell'Allegato 1.</p>
Fruizione pubblica delle aree libere	<p>Oltre alla percorribilità pedonale lungo il riale Casarico è richiesta la fruizione pubblica delle aree libere e aperte del Comparto A.</p> <p>Il Municipio potrà derogare in via contrattuale ai limiti della pubblica fruizione delle aree verdi libere del comparto A in funzione dei contenuti che saranno realizzati al piano terra.</p>
Risparmio energetico	<p>È auspicata la realizzazione di una rete di teleriscaldamento.</p> <p>Le nuove costruzioni, in particolare nel Comparto A, dovranno conformarsi alle disposizioni del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 16 settembre 2008.</p>

Lottizzazioni	Gli obiettivi pianificatori del Piano regolatore e del Piano di quartiere devono essere garantiti anche con l'eventuale lottizzazione del comparto.
Realizzazione a tappe	È ammessa una realizzazione a tappe del quartiere. Il PQ deve pertanto indicare le possibili tappe di realizzazione considerando che ogni singola fase edificatoria sia sviluppata secondo una crescita coerente e che costituisca un episodio compiuto.

Allegati	<p>Piani:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano delle zone – Zona intensiva, scala 1:1'000 2. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano dei comparti, scala 1:1'000 3. Scheda grafica N.3 Casarico: Piano delle costruzioni (ingombri indicativi), scala 1:1'000 <p>Allegato 1: Requisiti del Piano di quartiere</p>
-----------------	---

Data	18 ottobre 2011	Modifiche
Approvata dal Municipio il	19 ottobre 2011	
Adottata dal C.C. il	20 dicembre 2011	
Approvata dal C.d.S. il	26 febbraio 2014	

Per Studi Associati SA:

arch. Marco Krähenbühl

COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE

VARIANTE (ottobre 2011)

Scheda grafica N. 3

CASARICO

Allegato 1: requisiti per l'elaborazione del Piano di quartiere (PQ)

L'elaborazione del PQ obbligatorio per il comprensorio di Casarico deve rispettare le disposizioni:

- dell'art. 56 LALPT
- dell'art. 32 delle NAPR
- e inoltre le Linee guida sui Piani di quartiere elaborate dall'Ufficio natura e paesaggio del Dipartimento del territorio (nel seguito Linee guida PQ).¹

Requisiti generali

Sono elencati al cap. 2 delle Linee guida PQ.

Requisiti particolari

Sono elencati nel cap. 4 delle Linee Guida PQ.

Componenti

Sono elencate nel cap. 3 delle Linee guida PQ, in particolare:

- una *relazione tecnica* con indicazione degli obiettivi progettuali, dei dati quantitativi (calcolo delle utilizzazioni, superfici, volumi ²) nonché gli aspetti paesaggistici, urbanistici e architettonici del progetto;
- *piani e disegni del progetto* indispensabili per illustrare i concetti urbanistici, architettonici e funzionali (tipologie e aspetti formali degli edifici per singoli comparti, volumetria e tipo di copertura dei tetti, materiali di facciata, ...);
- indicazioni della *tipologia della vegetazione*, percorsi pedonali e viari interni, raccordi con il sistema viario esterno al quartiere, parcheggi, parchi e piazze di gioco e di svago;
- indicazioni significative sulla *sistemazione esterna*: i manufatti esterni quali muri di contenimento e di recinzione, quote e materiali previsti;
- le *aree accessibili al pubblico* e le modalità di utilizzo;
- il *modello plastico generale* in scala 1:500; fotomontaggi e rendering.

¹ Dipartimento del territorio, Ufficio della natura e del paesaggio – Commissione del paesaggio: Piani di quartiere Criteri di valutazione nell'ambito della procedura edilizia, Novembre 2009.

² Per comparto: superficie utile lorda (SUL) e Indici di sfruttamento (Is); superficie edificata fuori terra e sotterranea e Indice di occupazione (Io); superfici pavimentate (non filtranti); volumetrie indicative.

Requisiti speciali

Sono inoltre richiesti:

- La **Perizia di mobilità**: calcolo del fabbisogno di posteggi privati e pubblici, sostenibilità della mobilità prodotta dal nuovo quartiere per il Comune di Sorengo, verifica degli accessi alla viabilità comunale.
- Il **Calcolo dei fabbisogni infrastrutturali**: acqua: energia, canalizzazioni.
- Il **Piano delle canalizzazioni interne** al comprensorio del PQ.
- Il **Piano di smaltimento delle acque meteoriche** con le misure edificatorie e infrastrutturali atte a garantire un corretto e completo smaltimento delle acque.
- Il **Concetto generale** e le misure edificatorie previste nell'ambito del risparmio energetico.
- Il **Programma di di realizzazione**: deve indicare le possibili tappe di realizzazione considerando che ogni singola fase edificatoria sia sviluppata secondo una crescita coerente e che costituisca un episodio compiuto.

Questi documenti devono essere basati sull'ipotesi di **sfruttamento completo** del potenziale edificatorio dell'intero comprensorio del PQ.

Elaborati grafici illustrativi

(elenco non esaustivo)

Il progetto di Piano di quartiere è accompagnato da:

- Relazione tecnica
- Planimetrie e sezioni, in scala adeguata (1:1'000, 1:500, estratti 1:200)
- Estratti in scala ridotta delle tipologie proposte
- Visualizzazioni realistiche del complesso (fotomontaggio, rendering)
- Modello territoriale
- Presentazione in "power point" per illustrazione pubblica del progetto.

Data	18 ottobre 2011	Modifiche
Approvata dal Municipio il	29 novembre 2011	
Adottata dal C.C. il	20 dicembre 2011	
Approvata dal C.d.S. il	26 febbraio 2014	

Per Studi Associati SA:

arch. Marco Krähenbühl

**COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE**

Scheda grafica N. 4

OTAF

Definizione	
Riferimento NAPR	Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico: art. 51
Mappali interessati	121, 128, 196, 334
Superficie complessiva	ca. 19'600 mq
Superficie edificabile (AP-EP)	ca. 17'500 mq
Disposizioni vincolanti e requisiti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Strutture per attività socio-sanitarie
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• I.S. 0.8 in applicazione dell'art. 51 cpv. 3 NAPR• Volume fuori terra: max 70'000 mc• Altezza max delle costruzioni: 19.50 m
Inserimento territoriale	<ul style="list-style-type: none">• I volumi devono inserirsi nel territorio attraverso un chiaro concetto d'insieme, dalle parti costruite alle sistemazioni esterne.
Spazi liberi	<ul style="list-style-type: none">• Gli spazi liberi devono avere un concetto coerente tra loro e nei confronti dei volumi edificati e delle loro funzionalità.
Sistema viario	<ul style="list-style-type: none">• Il sistema viario interno al quartiere, sia veicolare sia della mobilità lenta, deve avere un concetto chiaro.• Almeno il 60% dei parcheggi devono essere sotterranei.
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none">• Piano di quartiere (secondo artt. 54 – 55 Lst) a carico dei proprietari• Preavviso della Commissione esperti Piano Regolatore
Allegati	<ul style="list-style-type: none">• Piano in scala 1:1'000

**COMUNE DI SORENGO
PIANO REGOLATORE**

Scheda grafica N. 5

CLINICA S. ANNA

Definizione	
Riferimento NAPR	Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico: art. 51
Mappali interessati	630 - 234
Superficie complessiva	ca. 22'300 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Struttura sanitaria
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• Ristrutturazione nell'ambito dei volumi esistenti• In caso di ricostruzione:<ul style="list-style-type: none">• Altezza massima delle costruzioni: 14,00 m• Indice di sfruttamento max.: 0,8
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">• Sistemazione dell'accesso da via Ponte Tresa• Realizzazione dei posteggi secondo la licenza edilizia del 9.5.96.
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none">• Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT) a carico dei proprietari• Preavviso della Commissione di esperti
Indicazioni non vincolanti	<ul style="list-style-type: none">• Nel caso di cessazione dell'attuale utilizzazione (destinazione) le costruzioni esistenti dovranno essere riconvertite per la residenza
Allegati	<ul style="list-style-type: none">• Piano in scala 1:1'000