



PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI PARADISO

**Modifiche delle
NORME D'ATTUAZIONE del PR
(NAPR)
in relazione al nuovo PP-RL
(Piano particolareggiato della
Riva lago)**

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTI DI PUBBLICAZIONE
approvati dal Consiglio comunale il 2013

Il Sindaco
Ettore Vismara

Il Segretario
Waldo Pfund

settembre 2013



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA RIVA LAGO (PPRL) e adeguamenti del PR

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

settembre 2013

**Atti approvati dal Municipio con ris. I 170 il 30.09.2013
(MM 1782 /2013)**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Ettore Vismara

Waldo Pfund

Incarto atti adottati dal Consiglio comunale il .2013

Il Presidente:

Il Segretario:

Valentina Guglielmini

Waldo Pfund



INDICE

I.	NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 3	Componenti	1
Art. 6	Distanze.....	2
Art. 8	Costruzioni sotterranee	2
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
Art. 14	Promozione di infrastrutture turistico-alberghiere.....	3
IV.	NORME SETTORIALI PER LE ZONE EDIFICABILI	4
Art. 32	Finalità, componenti e azionamento.....	4
Art. 33	Zone del Centro comune con iano particolareggiato CC	5
Art. 37	Zona speciale riva lago SL	6
Art. 38	Piano particolareggiato comparto riva lago PP-RL	6



MODIFICHE NAPR

Oss. : in grassetto risp. barrato sono evidenziate le modifiche proposte
in rosso corsivo figurano osservazioni esplicative complementari

I. NORME INTRODUTTIVE

Aggiunta di una lit. d) che fa riferimento a tutti gli atti del PP-RL (grafici e altri).

Art. 3

Componenti

1. Il PR si compone :
 - a) di rappresentazioni grafiche
 - piano del paesaggio in scala 1:1000 / 1:5000
 - piano delle zone edificabili e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:1000
 - piano particolareggiato della zona del Centro Comune - in scala 1:500
 - piano del traffico in scala 1:1000
 - piano dei gradi di sensibilità in scala 1:1000
 - piano delle infrastrutture tecnologiche (acquedotto - canalizzazioni) in scala 1:1000
 - b) delle norme di attuazione
 - c) del rapporto di pianificazione e del programma di realizzazione delle opere pubbliche
 - d) **degli atti del Piano particolareggiato della riva lago (PP-RL)**



Precisazione al cpv. 1 del riferimento alla zona "speciale" riva lago SL; per il PP si fa riferimento alle specifiche normative (NAPP-RL).

Art. 6

1. Distanza dalle strade pubbliche e private aperte al pubblico transito

Distanze

- 1.1 La distanza minima dalle costruzioni principali ed accessorie verso strade e piazze è regolamentata dalle linee di edificazione quando sono illustrate sul piano delle zone, sul piano particolareggiato del Centro Comune, sul piano degli AEP, sul piano del traffico.

Nella zona del Centro Comune e nella zona **speciale** riva lago, per gli edifici di cui è d'obbligo conservare l'impianto planimetrico in caso di ricostruzione, valgono di regola gli allineamenti esistenti dove non indicati altrimenti.

In tutti gli altri casi dove non risultano indicate tali linee, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 4,00 dal ciglio delle strade pubbliche o aperte al pubblico (strade di PR)
- ml 3,00 da tutte le altre strade o percorsi pedonali.

Precisazione riferimenti con esclusione dell'applicabilità di queste prescrizioni al PP-RL e alla zona "speciale" riva lago SL.

Art. 8

Ad eccezione della zona del Centro Comune, **del comparto riva lago soggetto a PP** e della zona **speciale** riva lago, l'occupazione del fondo, incluse le costruzioni sotterranee, può raggiungere al massimo il 70% della superficie del mappale.

Costruzioni sotterranee



II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Modifica al cpv. 1 grazie a cui si esclude l'applicabilità di questo articolo al comprensorio del PP-RL, che codifica a sua volta specifiche misure promozionali per il settore turistico-alberghiero; inoltre stralcio al cpv. 2.1 del riferimento generico alla "zona riva lago", in modo che le facilitazioni di questo articolo su applichino anche alla "zona speciale riva lago SL", zona nella quale sono ammessi contenuti turistico-alberghieri.

Art. 14

Promozione di infrastrutture turistico-alberghiere

1. Principio

Quali infrastrutture turistico-alberghiere sono considerati:

- alberghi o pensioni;
- appart.hotel; parti di servizio e appartamenti gestiti in affitto.

Ad eccezione della zona residenziale particolare, la realizzazione di infrastrutture turistico-alberghiere è ammessa su tutto il comprensorio comunale. In questi casi non si applicano le prescrizioni relative alle percentuali di SUL minime abitative o commerciali. **Le presenti prescrizioni non si applicano ai fondi entro il perimetro del PP-RL.**

2. Parametri edificatori

- 2.1 Per queste costruzioni, al di fuori dalla zona del Centro Comune ~~e della zona riva lago~~ dove sono valide prescrizioni particolari, può essere concesso quale supplemento all'indice di sfruttamento di zona un bonus del 20% esclusivamente finalizzato ad interventi di qualità (spazi per congressi, per attività sportive, per ristrutturazioni o risanamento dei servizi accessori, ecc.). Il Municipio può concedere deroghe sulle percentuali di area verde minima.

... omissis



IV. NORME SETTORIALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Inserimento ai cpv. 2 e 3 di uno specifico riferimento al PP-RL.

Art. 32

**Finalità,
componenti e
azzonamento**

1. I piani per le zone edificabili stabiliscono le possibilità di utilizzazione del territorio e ne precisano i vincoli edificatori.
2. Le zone edificabili sono illustrate dai seguenti documenti grafici:
 - piano delle zone edificabili generale per tutto il Comune in scala 1:1000;
 - piano particolareggiato con progetto urbanistico per la zona del Centro Comune, in scala 1:500 con le prescrizioni tipologiche e dimensionali;
 - **piano particolareggiato del comparto riva lago con piani in scala 1:1'000 e 1:500.**
3. Il territorio edificabile comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
 - zona del Centro Comune con piano particolareggiato
 - zona residenziale intensiva
 - zona residenziale semi-intensiva
 - zona residenziale particolare
 - zona speciale a riva lago
 - **comparto riva lago soggetto a piano particolareggiato**
4. Nella zona del Centro Comune con piano particolareggiato le quantità edificatorie sono definite con una zonizzazione fisica tramite le superfici di massimo ingombro e le altezze.
Nel comparto riva lago soggetto a PP le quantità edificatorie sono definite tramite indicazioni planovolumetriche e altre prescrizioni particolari.
 Nelle altre zone edificabili fa stato una zonizzazione dimensionale dove le quantità edificatorie sono definite con l'indice di sfruttamento, la percentuale di area verde e le altezze.

CC
RI7
RSI5
RP
SL
PP-RL



Inserimento al cpv. 7 di una specifica menzione del PP-RL (formalmente si potrebbe anche semplicemente stralciare questo cpv. 7, ma con un cenno esplicito all'applicabilità del PP nel comparto adiacente di Riva Paradiso, rimane comunque nella normativa del CC un utile riferimento; si mantiene inoltre la struttura e numerazione dei capoversi).

Art. 33

1. Comparti edificabili

**Zone del Centro
Comune con piano
particolareggiato**

Il comprensorio del Centro Comune è suddiviso in 9 comparti edificabili:

CC

- comparto A : V. G. Cattori - V. S. Salvatore - V. Geretta
- comparto B : V. G. Cattori - V. S. Salvatore - V. Geretta -
V. Guisan
- comparto C V. Guisan - V. Geretta - Riva Paradiso
- comparto D V. S. Pambio - V. Zorzi (Oratorio della
Geretta)
- comparto E V. Zorzi - V. Geretta - V. alle Scuole
- comparto F V. S. Salvatore - V. Geretta - V. Bosia -
V. alle Scuole
- comparto G V. Zorzi - V. alle Scuole - V. Bosia
(funicolare S. Salvatore)

... omissis

7. Riva Paradiso - Lago

Fa stato il Piano particolareggiato della riva lago (PP-RL).

~~E' illustrata a titolo indicativo una sistemazione della riva del lago con un nuovo debarcadere, un porto turistico, un anfiteatro per manifestazioni, dei giardini e la partenza - arrivo della passeggiata riva lago.~~

~~Per il tratto di riva lago che va dal debarcadere fino alla piscina comunale è previsto l'allestimento di un piano particolareggiato.~~

... omissis



Stralcio al cpv. 1 del riferimento al piano particolareggiato nel frattempo allestito.

1. La zona speciale a riva lago riguarda il comprensorio dei terreni delimitato dalla strada cantonale Riva Paradiso e dal lago di Lugano a partire dal mappale nr. 263 fino al mappale nr. 320. ~~La rimanente zona è soggetta all'allestimento di un piano particolareggiato.~~

... omissis

Art. 37

**Zona speciale
a riva lago
SL**

Adeguamento dell'articolo al PP-RL proposto per approvazione.

Gli interventi in questa zona sottostanno alle regolamentazioni del relativo Piano particolareggiato (PP-RL).

- ~~1. Nel piano delle zone è inserito il comparto riva lago da sviluppare con un piano particolareggiato.~~
- ~~2. Sul fronte di riva corrispondente alla zona del Centro Comune sono da prevedere i seguenti contenuti:
 - la sistemazione di un nuovo sbarcadere
 - un anfiteatro per manifestazioni turistiche
 - un porto
 - l'integrazione e la partenza della passeggiata riva lago
 - dei giardini~~
- ~~3. Sul fronte di riva rimanente è da prevedere la sistemazione continua della passeggiata riva lago.~~
- ~~4. A tutela della fattibilità del piano particolareggiato sono istituite le seguenti disposizioni transitorie:
 - sono vietati gli interventi che rendono impossibile, più difficoltosa od onerosa l'elaborazione del piano
 - per qualsiasi cambiamento dello stato fisico dei fondi è fatto l'obbligo di inoltrare al Municipio una domanda preliminare
 - sono ammessi unicamente lavori di manutenzione degli edifici, delle attrezzature e delle infrastrutture esistenti.~~

Art. 38

**Piano particola-
reggiato
comparto riva lago**

PP-RL

agosto 2011 / settembre 2013

232-NAPRmodificheRL_1309-MM

FBP/FP/mc





**architettura
urbanistica
territorio
economia**

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

MODIFICHE DELLE NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI PARADISO In relazione al nuovo PP-RL



Proposte dal Municipio con RM 492	il 29.4.2013
Esame preliminare del DT	il 19.7.2013
Informazione pubblica	dal 10.9 al 24.9.2013
Proposte dal Municipio con MM n.	il
Adottate dal Consiglio Comunale	il
Approvate dal Consiglio di Stato con ris. no.	il

francesca pedrina
architetto ethz-reg-a sia-otia
pianificatrice ethz-nds-reg-a-fsu

fabio pedrina
economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds-reg-a-fsu