

PRP Pian Faloppia – norme d’attuazione

NORME

I. BASE LEGALE - CAMPO D'APPLICAZIONE - COMPONENTI

Art. 1 Base legale

Art. 2 Campo d'applicazione

Art. 3 Componenti

II. PIANO DEL PAESAGGIO - AMBIENTE

Art. 4 Area forestale

Art. 5 Piantumazioni, alberature

Art. 6 Zona agricola

Art. 7 Acque del sottosuolo

Art. 8 Stabilità delle costruzioni

Art. 9 Gradi di sensibilità

III. PIANO DELLE ZONE

- Art. 10Zone edificabili
- Art. 11 Zona industriale terziaria innovativa
- Art. 12Zona centro direzionale
- Art. 13 Zona industriale
- Art. 14 Zona artigianale
- Art. 15Zona mista
- Art. 16 Zona edificata esistente
- Art. 17 Area Huckepack
- Art. 18 Area particolare
- Art. 19Spazi esterni e opere di cinta
- Art. 20 Sistemazione del terreno
- Art. 21 Clausola estetica
- Art. 22 Costruzioni sotterranee

IV. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

- Art. 23Attrezzature e edifici di interesse pubblico

V. PIANO DEL TRAFFICO

- Art. 24 Strade, pedonali, ciclopiste
- Art. 25Accessi privati
- Art. 26 Autorimesse e parcheggi privati
- Art. 27 Posteggi pubblici e di interesse pubblico

VI. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

- Art. 28Piano dei servizi pubblici

VII. PIANO DEL RIORDINO FONDIARIO

- Art. 29Obbligatorietà e procedure
- Art. 30 Criteri di riordino
- Art. 31 Edificabilità

VII. NORME VARIE E FINALI

- Art. 32Deroghe
- Art. 33Commissione di esperti
- Art. 34 Entrata in vigore

I. BASE LEGALE - CAMPO D'APPLICAZIONE - COMPONENTI

Art. 1 Base legale

Il piano regolatore particolareggiato di Pian Faloppia (PRP) si fonda sugli articoli 54 e 55 della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Art. 2 Campo d'applicazione

1. Le presenti norme si applicano al comprensorio PRP di Pian Faloppia indicato sugli allegati grafici.
2. Le disposizioni del piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

Art. 3 Componenti

Il PRP si compone dei seguenti atti:

- | | | | |
|----|---|---------|------|
| a) | il piano generale di sintesi | 1:2'000 | N.0 |
| b) | il piano del paesaggio ambiente | | |
| | • planimetria | 1:1'000 | N.1A |
| c) | il piano delle zone ed il piano delle attrezzature
e costruzioni di interesse pubblico | | |
| | • planimetria | 1:1'000 | N.2A |
| | • planimetria | 1:1'000 | N.2B |

- d) il piano del traffico
- planimetria 1:1'000 N.3A
 - planimetria 1:1'000 N.3B
 - sezioni - tipo e dettagli rotonde ed incroci (indicativi) 1:1'00/1:500 N.3C
- e) il piano dei servizi pubblici (indicativo)
- acquedotto 1:1'000 N.4A
 - canalizzazioni 1:1'000 N.4B
 - approvvigionamento energetico 1:1'000 N.4C
- f) il piano del riordino fondiario (indicativo) 1:1'000 N. 5
- g) le presenti norme di attuazione
- h) il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (indicativi)

II. PIANO DEL PAESAGGIO - AMBIENTE

Art. 4 Area forestale

L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

Art. 5 Piantumazioni, alberature

Nel piano sono designate le aree destinate alle piantumazioni ed alle alberature.

Le speci arboree e le modalità della messa in opera saranno stabilite dal Municipio in accordo con le Autorità competenti.

Art. 6 Zona agricola

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni riservati per l'utilizzazione agricola e segnatamente per la campicoltura, l'orticoltura e la produzione di foraggio.
2. L'impianto di frutteti, la posa di serre e la realizzazione di stalle o insediamenti simili sono esclusi.
3. Le utilizzazioni non conformi alla destinazione d'uso agricolo dovranno essere eliminate entro un termine ed alle condizioni stabilite dal Municipio in accordo con le autorità competenti.

Art. 7 Acque del sottosuolo

1. Per le zone di protezione del pozzo di captazione valgono le disposizioni della legislazione speciale
2. E' proibito l'uso di pesticidi, erbicidi o altre sostanze nocive o pericolose per le qualità dell'acqua della falda.

Art. 8 Stabilità delle costruzioni

1. Le fondazioni degli edifici non dovranno essere, di regola, ad una quota inferiore a quella della falda.
2. Alla domanda di costruzione deve essere allegata una perizia geologica, vidimata dall'Istituto geologico cantonale, in cui sono esplicitamente indicate le modalità e le misure prospettate per evitare eventuali assestamenti importanti
3. Il Municipio può esonerare l'istante dalla presentazione della perizia nel caso in cui non v'è motivo per dubitare della stabilità degli edifici.

Art. 9 Gradi di sensibilità

1. Nel comprensorio oggetto di PRP è stabilito il grado di sensibilità III di esposizione al rumore.
La designazione dei comprensori con l'attribuzione dei gradi di sensibilità è indicata nel piano.
2. I valori-limite di pianificazione da rispettare per le costruzioni e le attività sono di 60 dB (A) giorno per il grado di sensibilità III conformemente alle disposizioni dell'art. 43 OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico).

3. Nelle parti a contatto con la fonte sonora le costruzioni dovranno prevedere un'adeguata disposizione interna dei locali ed accorgimenti tecnici sulle facciate e le aperture in modo che siano rispettati i valori-limite di pianificazione stabiliti.
4. Le misure anti-rumore sugli edifici dovranno in particolare essere previste per le facciate e le parti degli edifici a contatto con Via Passeggiata fino ad una distanza massima di 20 m dall'asse stradale
5. Sul lato nord del piazzale di carico e scarico dell'area Huckepack sono previste delle misure anti-rumore di carattere indicativo accompagnate da piantumazioni.
La messa in esercizio del sistema Huckepack è subordinata alla realizzazione degli interventi di protezione fonica previsti dal PRP.

III. PIANO DELLE ZONE

Art. 10 Zone edificabili

Il comprensorio insediativo del PRP è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

- la zona industriale-terziaria innovativa (A1 - A3)
- la zona centro direzionale (D2)
- la zona industriale (I5 - 0.8)
- la zona artigianale (A3 - 0.6)
- la zona mista (residenziale-artigianale) (F)
- la zona edificata esistente (G)
- l'area Huckepack
- l'area particolare di Bisio

Art. 11 Zona industriale terziaria innovativa

1. Quantità edificatorie

Le quantità edificatorie attribuite alle singole proprietà sono indicate di seguito:

Zona	Mappale N.	Superficie utile lorda (max) m2
INDUSTRIALE TERZIARIA INNOVATIVA A1	2'086	7'800
	2'085-2'420-2'402	3'900
	2'075	2'800
	2'087	1'500
	2'378	1'100
	2'110	2'200
	2'111	3'300
	2'112	3'600
	2'114	3'100
	2'115-2'116	4'000
	2'119	4'400
	2'121	4'000
	2'122	2'900
	2'125	4'000
2'127	3'700	
2'134	3'000	
INDUSTRIALE TERZIARIA INNOVATIVA A3	2'086	9'000
	2'075	2'200
	2'088 2'369	900 300
	2'088	1'200
	2'090	6'100
	2'113	3'300
	2'122	3'700
	2'117	2'000
	2'120	6'600
	2'126	3'600
	2'128	2'300
2'132	1'000	
2'133	1'600	
CENTRO DIREZIONALE D2	2'136	5'700
	2'137	5'700
MISTA F	2'138	1'900
	2'165	850
ZONA EDIFICATA ESISTENTE G	2'140	650
	2'141	1'000

2. Impianto urbanistico e modello tipologico

- a) Gli insediamenti ubicati tra Via Passeggiata e la strada di servizio devono, di regola, essere sviluppati in modo ortogonale all'asse delle due strade; quelli compresi tra la strada di servizio ed il limite sud-ovest della zona edificabile devono, di regola, avere un andamento parallelo all'asse della strada di servizio.
- b) Gli insediamenti ubicati tra Via Passeggiata e la strada di servizio devono, di regola, essere collocati sul lato est del sedime di pertinenza ed adeguatamente sviluppati su tutta la profondità del fondo tra le due strade. L'ingombro in altezza deve essere, di regola, pari a quella massima ammessa.
Gli insediamenti compresi tra la strada di servizio ed il limite sud della zona edificabile devono essere, di regola, collocati sul lato nord del sedime di pertinenza ed essere adeguatamente sviluppati per tutta la lunghezza del fronte del fondo a contatto con la strada.
- c) E' ammessa la realizzazione a tappe degli insediamenti sia come sviluppo seriale in orizzontale che in verticale nell'ambito di un progetto architettonico complessivo per tutto il sedime di pertinenza.
In tal caso si dovranno predisporre gli accorgimenti tecnici e l'organizzazione degli spazi che permettano il completamento successivo dell'insediamento.
- d) Deroghe all'impianto urbanistico (cioè dello sviluppo degli insediamenti ortogonale o parallelo alle strade) ed al modello tipologico (cioè dello sviluppo in lunghezza ed in altezza degli insediamenti e della loro collocazione nel sedime di pertinenza) sono ammesse in particolare nel caso ciò rappresenti una condizione imprescindibile per soddisfare il fabbisogno in spazi utili in relazione all'attività specifica svolta dall'azienda, oppure qualora il sedime di pertinenza dell'insediamento non corrisponda più a quello di riferimento indicato nel piano del riordino fondiario, ma comprenda un settore omogeneo più ampio formato da fondi situati all'interno della zona A1 oppure della zona A3. Valgono in tal caso le disposizioni in merito alle altezze, alle distanze definite nell'art. 11 cpv 3, così come le quantità edificatorie stabilite per ogni singolo fondo nell'art. 11 cpv 1. Le linee di allineamento sono considerate in tal caso linee d'arretramento.

- e) Deroghe all'impianto urbanistico ed al modello tipologico sono parimenti ammesse qualora il sedime di pertinenza dell'insediamento non corrisponda più a quello di riferimento indicato nel piano del riordino fondiario, ma comprenda un settore omogeneo più ampio formato da fondi compresi contemporaneamente sia in zona A1 sia in zona A3. In tal caso sono pure ammesse delle deroghe al sistema viario del PRP e segnatamente del tracciato della strada di servizio parallela a Via Passeggiata alla condizione che il sistema stradale sostitutivo sia raccordato a Via Passeggiata nei punti previsti dal piano del traffico. In questo caso sono pure concesse delle deroghe alle altezze fino ad un massimo di 15.50 m su tutta l'estensione del comparto (zone A1 e A3) con eccezioni fino a 20 m per parti di fabbricato giustificate da modalità lavorative specifiche. E' pure ammessa una deroga alle distanze ed alle linee delle costruzioni (allineamenti) stabilite nell'art. 11 cpv 3.

3. Ingombri degli insediamenti

Valgono, di regola, i seguenti indirizzi di progetto

- a) per gli insediamenti ortogonali a Via Passeggiata
- | | |
|---------------------|---------|
| - larghezza massima | 20.00 m |
| - lunghezza massima | 55.00 m |
| - altezza massima | 15.50 m |
| - altezza minima | 8.50 m |
- b) per gli insediamenti paralleli alla strada di servizio
- | | |
|---|---------|
| - larghezza massima | 20.00 m |
| - lunghezza massima pari alla lunghezza del fronte del fondo di pertinenza a contatto con la strada tenuto conto delle distanze da confine prescritte | |
| - altezza massima | 10.00 m |
| - altezza minima | 7.00 m |
- c) Deroghe alla larghezza massima ed all'altezza minima sono ammesse per motivi legati all'attività dell'azienda o per motivi di carattere tecnico.
- Deroghe alla lunghezza massima ed all'altezza massima sono per contro ammesse nel caso di realizzazione a tappe degli insediamenti secondo quanto stabilito dal cpv. 2c del presente articolo.
- d) L'altezza è misurata dalla quota della strada di riferimento in corrispondenza alla metà facciata dell'edificio di progetto rivolta verso la strada.

Le strade di riferimento per le misure delle altezze sono la Via Passeggiata e la strada di servizio.

4. Allineamenti - Arretramenti - Distanze

- a) Gli edifici devono rispettare le linee di allineamento e di arretramento stabilite dal piano. Deroghe alle linee di allineamento sono in particolare ammesse nel caso in cui un progetto rientri nel campo di applicazione del cap. 2d del presente articolo
- b) La distanza minima dal confine è di 5 m. La distanza minima tra edifici è di almeno 10 m.
- c) Qualora misure di sicurezza della polizia del fuoco lo impongano, possono essere prescritte maggiori distanze tra fabbricati.

5. Destinazione d'uso

- a) La zona è destinata all'insediamento di aziende di tipo industriale-terziario innovativo cioè di aziende in cui si svolgono attività che rientrano nella categoria dell'High-tech con la presenza di settori di ricerca, laboratori, sistemi informatici, supporti logistici per la formazione, centri espositivi ed in generale in cui sono presenti degli effetti sinergici indotti su attività produttive e servizi. La residenza è ammessa limitatamente alla necessità della custodia delle singole aziende. Sono parimenti ammesse sia mense aziendali che locali per la ristorazione del personale.
- b) Di regola, la destinazione d'uso ammessa per le aziende che intendono insediarsi deve rispondere ai requisiti indicati nel cpv. 5a) del presente articolo. Deroghe alla destinazione prescritta sono in particolare ammesse nel caso di aziende con alto valore aggiunto e con carichi ambientali minimi oppure nel caso di sedi finanziarie-amministrative.
- c) Sono in ogni caso escluse tutte quelle attività che presuppongono il deposito di macchinari, veicoli e materiali ed in particolare di quelle legate all'industria edilizia ed affini sia su terreni aperti che in stabili o capannoni. Sono parimenti escluse le infrastrutture e le aree di parcheggio per il trasporto ed il trattamento di merci che non siano collegate ad un'attività aziendale insediata sul sedime di pertinenza. Sono inoltre escluse tutte quelle attività con carichi ambientali quantitativamente importanti con emissioni di rumori, vibrazioni, polveri o sostanze volatili e ciò a prescindere dal rispetto delle disposizioni della legislazione sulla protezione dell'ambiente.

d) I terreni aperti con una destinazione non conforme a quella prescritta dovranno essere convenientemente sistemati secondo le modalità ed i tempi prescritti dal Municipio. Gli insediamenti esistenti non conformi alla destinazione d'uso prescritta potranno essere utilizzati come finora. Di regola l'utilizzazione esistente non può essere ampliata o potenziata.

Eccezioni sono ammesse nel caso in cui l'impedimento di ampliare o potenziare l'utilizzazione esistente compromette la continuità dell'utilizzo oppure nel caso in cui sia dimostrato un interesse legittimo da parte del proprietario o dell'affittuario, in particolare per un uso personale accresciuto.

Il Municipio può subordinare la concessione della licenza edilizia all'iscrizione a RFD di una servitù precaria per le parti di fabbricato in contrasto con i tracciati di strade e con linee di allineamento o arretramento.

Art. 12 Zona centro direzionale

1. Quantità edificatorie

a) Le quantità edificatorie attribuite alle singole proprietà sono:

mapp. 2136

5'700 m2 di superficie utile lorda

mapp. 2137

5'700 m2 di superficie utile lorda

b) La superficie edificata massima ammessa è pari al 40% della superficie edificabile complessiva dei due mappali interessati.

2. Impianto urbanistico e modello tipologico

a) Gli edifici devono, di regola, essere sviluppati con un impianto a corte formato da un corpo allineato lungo tutto il fronte che dà su Via Passeggiata e da due corpi laterali ortogonali all'insediamento precedente che si sviluppano parallelamente lungo la Via Ciseri e la strada di accesso al Palapenz.

d) E' ammessa la realizzazione a tappe degli insediamenti alla condizione che siano predisposti gli accorgimenti tecnici e l'organizzazione degli spazi che permettano il completamento successivo dell'insediamento.

c) Deroche all'impianto urbanistico ed al modello tipologico sono ammesse nel caso di un progetto architettonico complessivo sui due sedimi interessati. In tal caso sono ammesse deroghe agli allineamenti su Via Passeggiata ed alle altezze massime prescritte.

3. Ingombri, allineamenti, arretramenti, distanze

- a) l'altezza massima degli edifici è di 15.5 m ed è misurata dalla quota di Via Passeggiata, di Via Ciseri e della strada d'accesso al Palapenz in corrispondenza alla metà facciata del corpo dell'edificio di progetto rivolto verso strada.
- b) il corpo dell'edificio lungo Via Passeggiata deve essere costruito in contiguità tra i due mappali e seguire la linea di allineamento.
- c) gli arretramenti da Via Ciseri e della strada di accesso al Palapenz sono stabiliti in 10 m dal ciglio stradale
- d) la distanza minima da confine è di 5 m

4. Destinazione d'uso

- a) La zona centro direzionale è destinata ad attività di supporto logistico alla zona industriale-terziaria innovativa.
Sono ammessi, di regola, servizi comuni di supporto alle aziende ed in particolare uffici di promozione e di vendita, servizi bancari, postali ed amministrativi in genere.
Sono parimenti ammessi ristoranti, bar, alberghi, piccole superfici di vendita e strutture per lo svago in genere.
- b) Deroghe alla destinazione d'uso sono ammesse per insediamenti di aziende industriali-terziarie innovative, per aziende con alto valore aggiunto e con un carico ambientale minimo, così come per insediamenti pubblici o d'interesse pubblico.
- c) Per ciò che riguarda l'utilizzazione degli insediamenti esistenti valgono le disposizioni dell'art. 11 cpv. 5 d) delle presenti norme.

Art. 13 Zona industriale

1. Per le zone industriali valgono le disposizioni del PR ordinario e in particolare l'indice di sfruttamento di 0.8 e l'indice di occupazione del 50%.
2. Nella zona industriale a sud dell'area ferroviaria (piano allegato 2A) designata con esclusione dell'edificazione non sono ammesse nuove costruzioni, impianti e in generale un'utilizzazione non compatibile con le disposizioni della legislazione sulla protezione delle acque.
3. La zona industriale compresa fra Via Motta ed il riale Raggio designata con esclusione dell'edificazione (piano allegato 2B) è computabile nella superficie edificabile del fondo. Non sono ammesse nuove costruzioni ma esclusivamente la formazione di parcheggi, aree di sosta, o piazzali.

Art. 14 Zona artigianale

1. Per le zone artigianali valgono le disposizioni del PR ordinario ed in particolare l'indice di sfruttamento di 0.6 e l'indice di occupazione del 50%.
2. La zona artigianale compresa fra Via Motta ed il riale Raggio designata con esclusione dell'edificazione (piano allegato 2B) è computabile nella superficie edificabile del fondo. Non sono ammesse nuove costruzioni ma esclusivamente la formazione di parcheggio, aree di sosta o piazzali.

Art. 15 Zona mista

1. La zona mista è destinata alla realizzazione di stabili con attività residenziali-artigianali.
- 2a. La quantità edificatoria attribuita ai mappali 2138 e 2165 è di 1'900 m², rispettivamente 850 m² di superficie utile lorda
- 2b. La superficie edificata massima ammessa è pari al 30% della superficie edificabile complessiva dei fondi.
- 3a. L'impianto urbanistico prevede la completazione dell'edificazione esistente con uno stabile sviluppato in direzione est-ovest, ortogonale agli edifici collocati lungo Via Ciseri, in corrispondenza dello spazio aperto tra i due fabbricati esistenti.
- 3b. Deroghe all'impianto urbanistico sono ammesse nel caso di una ristrutturazione complessiva dell'edificazione su tutto il mappale.
- 4a. L'altezza degli edifici è di 10 m misurata dalla quota del terreno naturale
- 4b. La distanza da confine è di 5 m quella tra fabbricati è di 10 m
- 4c. La distanza da Via Ciseri e delle strade di accesso al Palapenz è di 5 m.
5. Nel caso d'interventi sugli edifici esistenti in conflitto con le disposizioni sugli arretramenti o sulle distanze delle opere viarie il Municipio può rilasciare l'eventuale licenza edilizia subordinatamente all'iscrizione a RFD di una servitù precaria.

Art. 16 Zona edificata esistente

1. La zona edificata esistente comprende due sedimi edificati adiacenti al Palapenz
2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori

mapp. 2140	superficie utile lorda	:	650 m
	volume fuori terra	:	1'900 m3
mapp. 2141	superficie utile lorda	:	1'050 m2
	volume fuori terra	:	5'000 m3
3. I parametri edificatori indicati al cpv. 2 corrispondono allo stato attuale. Non sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni di edifici esistenti in caso di demolizione (edifici sostitutivi esclusi)

Art. 17 Area Huckepack

1. L'area Huckepack è destinata all'installazione di opere e strutture del sistema di trasporto combinato strada-ferrovia.
2. Le utilizzazioni previste, in particolare il sistema stradale di servizio interno e le aree di parcheggio, hanno carattere indicativo.
3. L'area compresa tra i sedimi adibiti alle opere stradali di servizio e ai parcheggi ed il limite dell'area forestale a nord può essere adibita alla realizzazione di strutture insediative e logistiche di sostegno al terminale Huckepack.
4. Si richiama l'art. 9 cpv. 5 delle presenti norme con le prescrizioni inerenti le misure di protezione fonica sul lato nord del piazzale di carico e scarico.

Art. 18 Area particolare

1. L'area particolare di Bisio comprende un settore interessato alla realizzazione del raccordo tra Via Sottobisio, Via S. Gottardo e la N2.
2. L'edificabilità è disciplinata dalle disposizioni del PR ordinario.
3. Gli eventuali progetti che dovessero interessare la zona dovranno tener conto dei tracciati del raccordo di progetto.
4. Il Municipio ha la facoltà di negare la concessione della licenza edilizia qualora la realizzazione del raccordo fosse ostacolata o resa più difficoltosa.

Art. 19 Spazi esterni e opere di cinta

- 1a. Gli spazi esterni annessi agli edifici devono essere progettati e disegnati in modo che risulti uno spazio complessivo, qualificato e attrattivo.
- 1b. Questi spazi devono, di regola, essere utilizzati esclusivamente per gli accessi di servizio e parcheggi esterni per visitatori.
- 1c. Le parti non occupate dagli accessi di servizio dovranno, di regola, essere realizzati con sagomati.
- 1d. Il Municipio, nell'ambito della licenza edilizia, prescrive le condizioni per la sistemazione esterna e in particolare le modalità di arredo a verde e di messa in opera delle alberature.
- 2a. Le opere di cinta dovranno avere un'altezza massima di 2 m.
- 2b. Il Municipio, nell'ambito della licenza edilizia, può prescrivere i materiali, la forma e le dimensioni delle opere di cinta incluse le cancellate.

Art. 20 Sistemazione del terreno

1. Il terreno può essere sistemato con un riempimento fino ad una quota massima, in corrispondenza del fondo, pari a quella di Via Passeggiata rispettivamente della strada di servizio.
2. Le modalità di sistemazione sono stabilite dal Municipio al momento del rilascio della licenza edilizia anche in riferimento ai progetti esecutivi delle opere stradali.

Art. 21 Clausola estetica

1. Nella zona industriale-terziaria innovativa e nella zona centro direzionale il Municipio, in accordo con le autorità cantonali competenti, può prescrivere l'uso di materiali di facciata uniformi per gli insediamenti all'interno di un fondo o per le unità insediative edificate su più fondi.
2. Per le insegna fa stato l'ordinanza comunale relativa.

Art. 22 Costruzioni sotterranee

1. Le costruzioni sotterranee sono, di regola, ammesse solo nella zona industriale-terziaria innovativa e nel centro direzionale.
2. La profondità massima ammessa non deve essere, di regola, inferiore di 4 m rispetto alla quota della strada di riferimento dei sedimi di pertinenza.
3. Il Municipio ha la facoltà di deroga per ragioni tecnico-costruttive e alla condizione che siano adottati gli accorgimenti tecnici di tutela dello scorrimento naturale della falda.

V. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 24 Strade, pedonali, ciclopiste

1. Il piano del traffico comprende le opere designate nei piani allegati 3A e 3B e in particolare la strada di collegamento locale, la strada di raccolta principale, le strade di servizio, la rete dei percorsi pedonali, le ciclopiste, le strade agricole e i parcheggi.
2. Per ciò che riguarda il calibro, le componenti e l'assetto delle singole opere fanno stato le rappresentazioni grafiche del piano allegato 3C. Per l'assetto di Via Passeggiata sul territorio giurisdizionale di Chiasso si rimanda al piano regolatore comunale di Chiasso. Le informazioni relative a questo tratto contenute nei piani 3A e 3C sono di carattere indicativo.
3. Dove non sono stabilite linee di allineamento o di arretramento, la distanza dal ciglio dell'opera deve essere di 5 m.
Si richiama l'art. 18 delle presenti norme in merito al raccordo di Via Sottobisio con Via S. Gottardo e la N2.

Art. 25 Accessi privati

1. Gli accessi privati ai fondi possono avvenire esclusivamente dalla strada di servizio.
Sono in particolare esclusi gli accessi diretti da Via Passeggiata
2. Gli accessi diretti privati esistenti su Via Motta, via Passeggiata e Via Sottobisio dovranno essere soppressi e sostituiti al più tardi al momento della messa in esercizio del nuovo sistema viario previsto dal piano nel suo assetto definitivo.

Art. 26 Autorimesse e parcheggi privati

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, la formazione obbligatoria di posteggi o autorimesse deve essere calcolata in base alla seguente tabella (elaborata secondo le norme VSS SN 640-6012 a).

tipo di utilizzo	posteggi per	abitanti o posti lavoro	visitatori o clienti
Residenziale:			
	appartamenti, case unifamiliari	1 P ogni appartamento, per appartamenti > 80 m2 1 P ogni 80 m2 SUL	1 P ogni 4 appartamenti
Negozi			
	alimentari	1 P ogni 100 m2 SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m2 SUL (2)
	----- -- non alimentari		- 1 P ogni 100 m2 SUL (2)
Ristorazione e alberghi			
	ristoranti, caffè	1 P ogni 40 posti a sedere	1 P ogni 6 posti a sedere
	----- -- sale conferenze, salette	----- --- - -----	----- -1 P ogni 10 posti a sedere -----
	----- -- alberghi	----- -- 1 P ogni 7 camere	----- -1 P ogni 2 camere -----
Servizi, artigianato, industria			
	di utilizzazione pubblica intensiva		1 P ogni 50 m2 SUL (3)
	----- -- predisposti per utilizzazione pubblica	1 P ogni 80 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	----- - 1 P ogni 100 m2 SUL (4)
	----- -- non predisposti per utilizzazione pubblica	----- -- 1 P ogni 150 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	----- - 1 P ogni 300 m2 SUL (5)
	----- -- fabbricazione industriale		----- - (1)

Utilizzazioni speciali: cinema, luoghi di culto, luoghi di incontro, ospedali, impianti sportivi, case per anziani e di cura	(1)	(1)
--	-----	-----

Resti superiori a 0.5 sono da arrotondare per eccesso

(1) stabiliti caso per caso (in base a SN 640 601 a)

(2) carico e scarico merci da considerare separatamente

(3) per es. sportelli di banche, poste,...

(4) per es. studi medici, parrucchieri, uffici viaggi

(5) per es. superfici destinate esclusivamente ad uffici

2. Il fabbisogno può essere ridotto in base alla potenziale offerta di possibilità di spostamento con mezzi pubblici di trasporto oppure in presenza di strutture di parcheggio collettive nei nodi di interscambio.

3. Di regola i parcheggi in superficie devono essere riservati per i visitatori e quelli sotterranei per gli addetti.

Deroghe sono ammesse in particolare per il settore dell'insediamento industriale-terziario innovativo ad ovest della strada di servizio parallela a Via Passeggiata.

Art. 27 Posteggi pubblici e di interesse pubblico

I posteggi pubblici e di interesse pubblico indicati nel piano sono:

P1 parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Chiasso

P2 area di parcheggio privato di interesse pubblico di servizio del Palapenz su proprietà FFS

P3 area di parcheggio privato di interesse pubblico di servizio del terminale Huckepack di carattere indicativo

VI. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

Art. 28 Piano dei servizi pubblici

- 1.** Il piano dei servizi pubblici, di carattere indicativo, comprende le opere indicate nei piani allegati 4A, 4B e 4C.
- 2.** Sono indicati in particolare le opere e gli impianti per l'approvvigionamento idrico, per l'eliminazione delle acque, per l'approvvigionamento energetico e, la rete delle telecomunicazioni.
- 3.** I progetti, di grande massima, fanno stato per l'elaborazione dei progetti generali e di dettaglio conformemente alle disposizioni delle legislazioni specifiche.

VII. PIANO DEL RIORDINO FONDIARIO

Art. 29 Obbligatorietà e procedure

In applicazione degli art. 83 e 84 LALPR ed art. 2 LRT è dichiarata obbligatoria la ricomposizione particellare per la zona di PRP di Pian Faloppia secondo la procedura cantonale stabilita all'art. 2 lett. d) LRT.

E' riservata la ricomposizione particellare attraverso accordo bonale.

Art. 30 Criteri di riordino

- 1.** I sedimi destinati alle opere di urbanizzazione sono ceduti al Comune a titolo gratuito.
- 2.** La compensazione reale ai sensi della LRT è effettuata attraverso l'assegnazione alle singole proprietà, nel nuovo stato, di una potenzialità edificatoria pari a quella prescritta all'art. 12 delle presenti norme.
- 3.** Per casi particolari in cui non è possibile l'applicazione del principio di compensazione citato fanno stato le disposizioni della legislazione sul raggruppamento e la permuta dei terreni.
- 4.** Nel caso in cui il proprietario di un fondo esigesse il pagamento dell'indennità per l'espropriazione materiale delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione, le quantità edificatorie stabilite dall'art. 11 saranno diminuite e calcolate solo sulla parte edificabile del fondo.

Art. 31 Edificabilità

1. Il piano del riordino fondiario, allegato N. 5, è di carattere indicativo.
2. Fino alla crescita in giudicato della ricomposizione particellare l'edificabilità dei sedimi ai sensi della LPT è ammessa nella misura in cui la stessa non pregiudichi l'attuazione del riordino previsto nel piano allegato.
3. Il Municipio ha la facoltà di subordinare la concessione della licenza edilizia all'iscrizione a RFD di un piano di mutazione con il nuovo stato delle proprietà previsto nel piano di riordino allegato.

VIII. NORME VARIE E FINALI

Art. 32 Deroghe

1. Il Municipio può concedere e anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione o l'imposizione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore particolareggiato
 - rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino)
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia

Art. 33 Commissione di esperti

Il Municipio nomina una Commissione di esperti a cui sottoporre per un preavviso ogni domanda di costruzione inerente i fondi inseriti nel PRP.

Art. 34 Entrata in vigore

1. Le presenti norme, previa pubblicazione secondo le disposizioni della LALPT, entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme e i piani anteriori che interessano il comprensorio di PRP.