



Comune  
di  
**MELIDE**

---

stato Agosto 2015

## **Casa Bianca**

**Norme di attuazione**  
(art. 29 LALPT)

## **INDICE**

Art. 1	COMPENSORIO .....	1
Art. 2	PIANO DEL PAESAGGIO .....	1
Art. 3	PIANO DELLE ZONE .....	1
Art. 4	PIANO DEL TRAFFICO .....	2
Art. 5	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)...	3
Art. 6	GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE .....	3

### **Art. 1 COMPENSORIO**

Il comprensorio del PRP comprende i mappali 68 parz. - 69 RFD.

### **Art. 2 PIANO DEL PAESAGGIO**

1. Il perimetro dell'area forestale indicato sul piano corrisponde al limite ufficiale accertato da parte delle competenti Autorità.  
Valgono le disposizioni sulle distanze stabilite dalla Lfor cantonale.
2. La zona soggetta a pericoli naturali indicate sul piano comprende un'area soggetta a pericolo di caduta sassi con grado di pericolo basso sul versante boschivo a monte nonché un'area soggetta ad avvallamento di sponda sulla riva del lago.  
L'edificabilità dei fondi è subordinata alla realizzazione di opere di premunizione sul versante a monte e di consolidamento della riva conformemente alle disposizioni dello studio specifico in merito ai pericoli naturali, previo avviso dell'autorità cantonale competente.
3. Le due magnolie sulla riva del lago, indicate sul piano, sono protette.
4. Lungo il lato est della cantonale è istituita una zona panoramica atta a salvaguardare la vista sul lago.  
Sono proibiti gli interventi che ostacolano o impediscono la vista dalla passeggiata verso il lago.

### **Art. 3 PIANO DELLE ZONE**

1. Il progetto d'insediamento deve tener conto dei seguenti indirizzi urbanistici:
  - a) l'insediamento deve essere concepito come impianto di nicchia in relazione all'insenatura del lago
  - b) l'impianto insediativo deve essere articolato almeno in quattro unità edilizie suddivise da passanti di almeno 5 m di larghezza.  
I passanti devono permettere una trasparenza visuale del fronte lago verso il versante e parallelamente costituire un elemento di rottura della contiguità verso il lago
  - c) le facciate dell'impianto devono distare almeno 8 m dal ciglio ovest della strada cantonale (linea d'arretramento)

2. Sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

- |    |  |                      |
|----|--|----------------------|
| a) | superficie utile lorda   | 5'700 m <sup>2</sup> |
| b) | altezza del fabbricato   | 15 m                 |
| c) | distanza dal confine verso il mapp. 66:  |                      |
|    | - nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio al mapp. 68 sub I e N con lo stesso volume | a confine            |
|    | - nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio al mapp. 68 sub I e N con maggior volume   | 5 m                  |
| d) | distanza dai pedonali  | 3 m                  |

3. La destinazione d'uso è residenziale.

Sono ammesse attività lavorative compatibili con la residenza.

E' istituito un vincolo di destinazione a residenza primaria pari al 25% della superficie utile lorda ammessa.

Deroghe a questa percentuale sono ammesse solo per motivi d'interesse pubblico.

#### Art. 4 PIANO DEL TRAFFICO

1. Sul piano è indicata la strada cantonale, di collegamento locale, Melide-Morcote.
2. Sul fronte est della cantonale è istituito un vincolo di passeggiata alberata come completazione della passeggiata che si sviluppa da Piazza Moretti fino a Casa Branca.
3. Il fabbisogno in posteggi privati è al massimo di 50 stalli in sotterraneo.
4. E' obbligatoria la formazione di un posteggio privato interrato d'interesse pubblico con la capacità di 50 stalli.  
Gli obblighi ed i diritti sull'uso di questo parcheggio sono contemplati nelle Convenzioni specifiche allegate al PRP di Casa Branca.

**Art. 5 PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)**

1. E' istituita una zona di svago pubblica (AP-Comune) a lago su parte del mapp. 69.
2. La sistemazione dell'area deve avvenire in modo unitario e deve garantire l'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.
3. In quest'area è prevista la realizzazione di panchine di sosta ed una fontana con arredo di pregio. Non sono ammessi interventi d'arredo non conformi al principio di tutela come spazio libero.

**Art. 6 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE**

Su tutta la zona oggetto di PRP è stabilito il grado di sensibilità II. alle immissioni di rumore secondo l'OIF.