



Comune
di
MAGLIASO

Maggio 2011

COMPENSORIO CENTRALE

AGGIORNATO CON MODIFICHE D'UFFICIO

Secondo Risoluzione C.d.S. N. 1390 del 01.03.2011

NORME DI ATTUAZIONE (ART. 29 LALPT)

SOMMARIO

I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE.....	1
ART. 1	BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE	1
ART. 2	COMPENSORIO	1
ART. 3	CAMPO D'APPLICAZIONE	1
ART. 4	COMPONENTI.....	1
II.	MODELLO URBANISTICO	2
ART. 5	MODELLO URBANISTICO.....	2
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	2
A.	PIANO DEL PAESAGGIO/AMBIENTE.....	2
ART. 6	ZONA AGRICOLA.....	2
ART. 7	ROGGIA E RIALI	3
ART. 8	MURI A SECCO.....	3
ART. 9	BIOTOPI UMIDI	3
ART. 10	CANNETI	3
ART. 11	ZONE DI PROTEZIONE DEI MONUMENTI.....	3
ART. 11BIS	PERIMETRO DI RISPETTO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA COLLINA DI SAN GIORGIO	4
ART. 12	ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO.....	4
ART. 13	PUNTI DI VISTA	4
ART. 14	ALBERI DI PREGIO ESISTENTI	4
ART. 15	ALBERATURE DI PROGETTO	5
ART. 16	AREE VERDI PARTICOLARI	5
ART. 17	BENI CULTURALI D'IMPORTANZA CANTONALE	5
ART.17 BIS	ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	5
ART. 18	BENI CULTURALI D'IMPORTANZA LOCALE	6
ART. 19	GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE	6

B. PIANO DELLE ZONE	7
ART. 20 COMPONENTI ED OGGETTO.....	7
ART. 21 ZONA DEL NUCLEO STORICO (NS)	7
ART. 22 ZONA D'ESPANSIONE DEL NUCLEO (EN).....	11
ART. 23 PIANO DI QUARTIERE AL TORRE	12
C. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)	13
ART. 24 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO	13
D. PIANO DEL TRAFFICO	14
ART. 25 STRADE.....	14
ART. 26 LINEA FLP	14
ART. 27 AREE PEDONALI E PUBBLICHE	14
ART. 28 DIRITTO DI PASSO PEDONALE PUBBLICO.....	15
ART. 29 CICLOPISTE	15
ART. 30 POSTEGGI PUBBLICI	15
ART. 31 DIREZIONE DI TRANSITO E LIMITAZIONE DELLA VELOCITA'	15
ART. 32 AUTORIMESSE E POSTEGGI PRIVATI.....	16
VI. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	18
ART. 33 COMMISSIONE DI CONSULENZA.....	18
ART. 34 DOMANDA PRELIMINARE	18
ART. 35 DEROGHE	18
ART. 36 ENTRATA IN VIGORE.....	19

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE

Il piano regolatore particolareggiato comprensorio centrale (PRP-CC) si fonda sugli art. 54 e 55 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

ART. 2 COMPENSORIO

Le presenti norme si applicano al comprensorio oggetto di PRP indicato sugli allegati grafici indicati all'art. 4 delle presenti norme.

ART. 3 CAMPO D'APPLICAZIONE

Sono applicabili le norme del piano regolatore in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

ART. 4 COMPONENTI

Il PRP si compone dei seguenti atti:

- | | | | |
|----|--|---------|------|
| a) | il modello urbanistico (di carattere indicativo) | 1:1'000 | N. 0 |
| b) | il piano del paesaggio/ambiente | 1:1'000 | N. 1 |
| c) | il piano delle zone ed il piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico | 1:1'000 | N. 2 |
| d) | il piano del traffico | 1:1'000 | N. 3 |
| e) | le presenti norme d'attuazione con le schede-guida per le zone NS ed EN (allegati A e B) | | |
| f) | il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (di carattere indicativo) | | |

II. MODELLO URBANISTICO

ART. 5 MODELLO URBANISTICO

(Vedi piano N. 0 allegato)

1. Il modello urbanistico è rappresentato in scala 1:1'000 (**allegato 0**).
2. Il modello urbanistico è articolato in componenti settoriali quali: le parti antiche come elementi significativi della memoria del luogo; nuovi inserti edilizi come espansione nelle parti contigue al nucleo storico; gli spazi liberi pubblici ed in particolare le percorrenze pedonali privilegiate; gli spazi liberi privati ed in particolare le corti di pertinenza delle abitazioni esistenti e nuove; gli spazi liberi restanti costituiti da giardini, orti, prati, con relativo arredo nonché le alberature esistenti e di progetto.
3. Le informazioni del modello urbanistico hanno carattere indicativo e fanno stato per l'interpretazione del significato dei vincoli previsti le schede-guida dell'allegato A.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO/AMBIENTE

(Vedi piano N. 1 allegato)

ART. 6 ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola ed i terreni che, nell'interesse generale, devono essere destinati all'uso agricolo.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi di una gestione agricola razionale.

ART. 7 ROGGIA E RIALI

1. La roggia ed i riali principali sono indicati sul piano.
2. Devono essere rispettate le distanze dai corsi d'acqua stabiliti dall'art. 34 RALE. In casi eccezionali e con il consenso dei Servizi generali, in particolare laddove devono essere salvaguardati gli allineamenti storici preesistenti, il Municipio può concedere deroghe per interventi edilizi di sostituzione edilizia (uso, riuso, riuso controllato ed evoluzione tipologica) ad una distanza inferiore rispetto a quanto stabilita dall'art. 34 RALE.
3. La copertura della roggia, in particolare all'interno del perimetro PRP, è esclusa. Sono ammesse eccezioni per la realizzazione di passaggi pedonali.

ART. 8 MURI A SECCO

1. I muri a secco indicati sul piano non possono essere nè manomessi nè demoliti.
2. La tutela è estesa alla vegetazione ed alla fauna specifica insediata.
3. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione.

ART. 9 BIOTOPI UMIDI

1. I biotopi umidi indicati sul piano sono protetti in quanto componenti con contenuti naturalistici.
2. Sono proibiti interventi di qualsiasi natura che dovessero compromettere la tutela delle zone umide sia nelle immediate vicinanze che nel comprensorio d'influenza.

ART. 10 CANNETI

1. Sul piano sono indicati i canneti al margine sud del mapp. 21.
2. L'area dei canneti è protetta. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e cura.

ART. 11 ZONE DI PROTEZIONE DEI MONUMENTI

1. La zona di protezione dei monumenti comprende le aree circostanti i monumenti.
2. Sono ammessi interventi di restauro come il ripristino dello stato originario dei fabbricati ed opere annesse.
3. Sono esclusi tutti gli interventi in contrasto con il principio di tutela dell'area monumentale.
4. Il Municipio ha la facoltà di ordinare le misure d'intervento atte al ripristino di uno stato opportuno dei fondi.

ART. 11BIS PERIMETRO DI RISPETTO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DELLA COLLINA DI SAN GIORGIO

1. Il perimetro di rispetto illustrato nel piano del paesaggio-ambiente è istituito ai sensi dell'art. 22 della Legge sulla protezione dei beni culturali.
2. All'interno di questo perimetro non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto.

ART. 12 ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono gli spazi liberi adiacenti agli edifici dell'area monumentale.
2. La destinazione deve essere, di regola, a prato, orto, giardino o simili.
3. Sono di regola ammesse costruzioni di carattere accessorio di una composizione architettonica opportuna ed adeguatamente inserite nel sito. Le costruzioni accessorie esistenti possono essere riordinate e posizionate in modo opportuno.
4. Sono riservate le possibilità di ripristino e restauro come indicato nell'art. 10 delle presenti norme.

ART. 13 PUNTI DI VISTA

1. I punti di vista indicati sul piano hanno lo scopo di tutelare la vista dal Castello verso la pianura ed il comprensorio lacuale ad est.
2. Per la tutela della vista sono ammessi interventi di manutenzione come il taglio di arbusti, di alberi o la rimozione di altri tipi di ostacoli alla visuale.

ART. 14 ALBERI DI PREGIO ESISTENTI

1. Gli alberi di pregio esistenti sono quelli indicati sul piano.
2. I singoli esemplari sono tutelati ed è proibita la manomissione ed il taglio. Deve essere garantita la manutenzione regolare ed opportuna.
3. Esemplari di alberi soppressi per ragioni di forza maggiore devono essere sostituiti secondo le indicazioni del Municipio.
4. Per motivi di forza maggiore s'intendono o eventi naturali che possono sradicare o distruggere gli alberi oppure l'insorgenza di uno stato sanitario precario irreversibile.

ART. 15 ALBERATURE DI PROGETTO

1. Lungo i confini designati con alberature il Comune provvederà, in accordo con i privati, alla messa a dimora di alberi nella superficie compresa entro una striscia di ca. 3 m di larghezza.
2. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.
3. Le speci arboree saranno stabilite dal Municipio in sede di progetto esecutivo.
4. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora degli alberi le aree relative restano a tutti gli effetti sfruttabili dal privato secondo le disposizioni delle presenti norme.

ART. 16 AREE VERDI PARTICOLARI

1. Le aree verdi particolari comprendono gli orti ed i frutteti situati sul fronte est del nucleo storico tra la roggia e gli accessi privati esistenti (mapp. 557).
2. Sono proibiti tutti gli interventi che potrebbero modificare lo stato fisico e l'arredo del fondo.
3. E' in particolare esclusa la formazione di corpi accessori.

ART. 17 BENI CULTURALI D'IMPORTANZA CANTONALE

1. I beni culturali d'importanza cantonale indicati sul piano sono:
 - la Chiesa Parrocchiale di S. Biagio (1)
 - la Casa Parrocchiale, il sagrato e la scala d'accesso al sagrato (2)
 - la torre del Castello di S. Giorgio (con affresco sulla facciata della torre) (3)
2. Questi monumenti sono tutelati secondo le disposizioni della Legislazione cantonale.

ART.17 BIS ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. I contenuti archeologici dell'area della collina di San Giorgio indicata nel piano del paesaggio-ambiente sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali.
2. Chiunque scavando nel proprio o 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 cantonale dei beni culturali.

3. I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerche sono di 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. Nell'eventualità di una domanda di costruzione, per qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

ART. 18 BENI CULTURALI D'IMPORTANZA LOCALE

1. I beni culturali d'importanza locale indicati sul piano sono:
 - l'edificio contenente il mulino ed il torchio dell'olio (4)
al mapp. 134
 - l'edificio designato come mulino grande al mapp. 78 (5)
2. Gli edifici con i rispettivi oggetti testimonianza della civiltà rurale-contadina sono protetti.
3. Gli interventi sia sui fabbricati sia sugli oggetti interni tutelati necessitano dell'autorizzazione del Municipio.

ART. 19 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE

1. Al comprensorio centrale sono attribuiti i gradi di sensibilità II. e III. ai rumori secondo le disposizioni dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF).
2. Valgono i valori d'esposizione al rumore fissati dall' OIF.
Nelle zone esposte a rumori eccessivi (superiori ai VLI) alle domande di costruzione deve essere allegata una perizia fonica che certifichi il rispetto dei VLI.

B. PIANO DELLE ZONE

(vedi piano N. 2 allegato)

ART. 20 COMPONENTI ED OGGETTO

1. Il piano delle zone comprende la zona del nucleo storico (NS) e la zona d'espansione del nucleo (EN).
2. La destinazione d'uso è residenziale, commerciale, servizi ed artigianato non molesto. Non sono consentiti insediamenti di attività particolari quali canapai, sexi-shop, locali notturni, luoghi d'incontri particolari e locali in cui viene esercitata la prostituzione.
3. Per il disciplinamento urbanistico delle zone NS e EN fanno stato le schede-guida allegate. Le stesse sono parte integrante delle presenti norme d'attuazione e comprendono:
 - **NS allegato A**
 - tavola d'assieme
 - schede-guida con le modalità d'intervento (1-7) e con gli ingombri volumetrici ammessi per ogni fondo (8)
 - **EN allegato B**
 - tavola d'assieme
 - schede-guida per ogni comparto (1-6) con disposizioni puntuali per gli edifici e gli spazi liberi

Per il disciplinamento urbanistico del comparto 7 della zona EN (obbligo del piano di quartiere) fanno stato le disposizioni dell'art. 23 NAPR.

ART. 21 ZONA DEL NUCLEO STORICO (NS)

a) Edifici

1. Gli interventi sugli edifici sono suddivisi in 7 categorie d'intervento:
 - la tutela
 - il riuso controllato
 - il riuso
 - l'evoluzione tipologica
 - l'uso
 - la possibile demolizione
 - la possibile demolizione e ricostruzione

Alla categoria **tutela** sono stati assegnati quegli edifici in cui è ammessa la manutenzione ed il riattamento; il volume è mantenuto come allo stato esistente.

Alla categoria **riuso controllato** sono stati assegnati quegli edifici in cui è ammessa la manutenzione, il riattamento oppure la demolizione e la ricostruzione con un ingombro al suolo e con un volume pari a quello esistente ritenuto che sia dimostrata l'impossibilità di tenere in vita l'edificio. In casi eccezionali possono essere concesse deroghe per un piccolo ampliamento in verticale, per la formazione di nuove aperture e la sistemazione di aperture esistenti, a condizione che si tratti di situazioni particolari giustificate dalla necessità di:

- rendere abitabile l'edificio
- consentire una riqualifica estetico-architettonica delle facciate nel loro insieme.

Alla categoria **riuso** sono stati assegnati quegli edifici in cui è ammessa la manutenzione, il riattamento oppure la demolizione e la ricostruzione con un ingombro al suolo pari a quello esistente e con un volume definito nella scheda-guida N.8 dell'allegato A ritenuto che sia dimostrata l'impossibilità di tenere in vita l'edificio.

Alla categoria **evoluzione tipologica** sono stati assegnati quegli edifici, non di carattere residenziale, in cui è ammessa la manutenzione, il riattamento e l'ampliamento oppure la demolizione e la ricostruzione con un ingombro al suolo pari a quello esistente e con un volume definito nella scheda-guida N.8 a prescindere dalla possibilità di tenere in vita l'edificio.

Alla categoria **uso** sono state attribuite tutte le nuove costruzioni di completazione del tessuto storico del nucleo con un ingombro al suolo ed un volume stabilito nella scheda-guida N.8.

Alla categoria **possibile demolizione** sono stati attribuiti tutti quegli edifici, in parte deturpanti, in cui è data la facoltà di demolizione senza ricostruzione. L'area occupata dall'edificio soppresso deve essere sistemata come spazio libero secondo quanto stabilito dalla tavola d'assieme (allegato A). Laddove la tavola d'assieme allegata alle NAPR prevede la possibilità di realizzare un edificio sostitutivo (categoria uso), la costruzione del nuovo edificio è condizionata dall'obbligo di demolizione del corpo edilizio oggetto della sostituzione edilizia (categoria possibile demolizione).

Alla categoria **possibile demolizione e ricostruzione** sono stati attribuiti quegli edifici in cui è ammessa la demolizione e la ricostruzione con un ingombro ed un volume stabilito nella scheda-guida N.8, a prescindere dalle possibilità di tenere in vita l'edificio.

Si richiamano le **modalità d'intervento** per ogni categoria previste nelle schede-guida. Le **modalità d'intervento** hanno per oggetto l'assetto volumetrico, le aperture, il tetto, le murature ed il tipo edilizio di riferimento

2. Nella tabella sinottica che segue sono riassunte le categorie e le modalità d'intervento ammesse nella zona NS.

Tavola sinottica: riassunto categorie e modalità d'intervento

		Categoria di intervento						
		Tutela	Riuso controllato	Riuso	Evoluzione tipologica	Uso	Possibile demolizione	Demolizione e ricostruzione
DESTINAZIONE D'USO								
	residenziale		✓	✓	✓	✓	✓	✓
	commerciale		✓	✓	✓	✓	✓	✓
	piccolo artigianato non molesto		✓	✓	✓	✓	✓	✓
	mantenimento destinazione attuale (cambiamento non ammesso)	✓						
	trasformazione in spazi liberi						✓	
INTERVENTI POSSIBILI								
	manutenzione	✓	✓	✓	✓		✓	✓
	riattamento	✓	✓	✓	✓		✓	✓
	demolizione e ricostruzione non condizionata							✓
	demolizione e ricostruzione condizionata alla impossibilità comprovata di tenere in vita l'edificio		✓	✓	✓			
	demolizione senza ricostruzione						✓	
	nuova costruzione					✓		
MODALITA' D'INTERVENTO								
VOLUME	VOLUME ESISTENTE:							
	da mantenere immutato (ampliamento non ammesso)	✓	✓					✓
	ampliamento ammesso			✓	✓			
	NUOVO VOLUME O RICOSTRUZIONE VOLUME ESISTENTE:							
	ingombro al suolo e volume come edificio preesistente		✓					
	ingombro al suolo come edificio preesistente e volume definito da scheda guida (allegato A)			✓	✓			
	ingombro al suolo e volume definiti da scheda-guida 8 (allegato A)					✓		✓
APERTURE	APERTURE ESISTENTI:							
	da mantenere immutate	✓	✓					
	modificabili a condizione di ottenere una facciata controllata in termini di pieni e vuoti			✓				
	INTRODUZIONE DI NUOVE APERTURE SU EDIFICI ESISTENTI :							
	non ammesse	✓	✓					
	ammesse a condizione di ottenere una facciata controllata in termini di pieni e vuoti			✓	✓			
	ammesse senza condizioni							✓
	APERTURE SU NUOVI EDIFICI O SU RICOSTRUZIONI:							
	realizzate con riferimenti dimensionali e tipologici alle aperture esistenti nel nucleo					✓		✓
	di nuova concezione a condizione che si ottenga una facciata controllata in termini di pieni e vuoti					✓		✓
	ammesse di piccole dimensioni come buco nella muratura				✓			
	ammesse di grandi dimensioni come stacco nella muratura				✓			
MURATURA	MURATURA ESISTENTE:							
	mantenere con le sue caratteristiche originali	✓						
	mantenere se in in buono stato		✓	✓				
	possibilità di demolire e ricostruire se in cattivo stato		✓	✓				
	possibilità di demolire e ricostruire senza condizioni				✓			✓
	MATERIALI PER MURATURA NUOVA O RICOSTRUITA:							
	intonaco alla calce (manutenzione muratura esistente)	✓						
	intonaco civile tinteggiato al minerale o alla calce		✓	✓	✓	✓		✓
	mattoni paramano in cotto, colore rosso		✓	✓	✓	✓		✓
TETTO	TETTO ESISTENTE:							
	mantenere con le sue caratteristiche originali	✓						
	mantenere con le caratteristiche originali se in buono stato		✓	✓				
	sostituito secondo le caratteristiche originali se in cattivo stato		✓	✓				
	TETTO NUOVO O RIFATTO:							
	a falde, con pendenza massima 35-40%, e con dettagli di gronda e sporgenze usuali				✓	✓		✓
di nuova concezione, senza cornicione, a condizione di ottenere una volumetria controllata				✓	✓		✓	
MATERIALI PER TETTI NUOVI O ESISTENTI DA SOSTITUIRE:								
	tegole rosse o coppi	✓	✓	✓		✓		✓
	tegole rosse o coppi o altri di analogo cromatismo				✓			
TIPI EDILIZI	Edificio esistente	✓	✓					
	Riferimento a finalità definita nelle schede-guida			✓	✓	✓		✓

3. Per quanto non disposto diversamente dalle singole schede-guida fanno stato le seguenti indicazioni puntuali:
- tetti a falde con pendenza tradizionale, copertura in coppi o tegole rosse
 - facciate intonacate in base ad una gamma modulata a partire da uno studio delle tonalità esistenti; esecuzione alla calce o al minerale
 - aperture riferite a tipi esistenti ricorrenti con opzione per aperture di moderna concezione secondo nuovi tipi correlati alla lettura dell'evoluzione storica
 - obbligo della realizzazione dei portici per gli edifici prospettanti sulla piazza
 - serramenti in legno o metallo verniciato di semplice disegno
 - non sono ammesse le decorazioni di tipo rustico (traversine, pietre o mattoni "decorativi" in facciata, falsi ferri battuti, ecc.).

A titolo eccezionale, nel caso della realizzazione di corpi edilizi di servizio alle costruzioni principali, è ammessa una deroga alle disposizioni relative agli interventi possibili (volumetria; aperture; tetto; muratura) definiti nelle singole schede-guida, a condizione che gli stessi risultino correttamente integrati nel contesto edilizio e perseguano l'obiettivo della costruzione di uno spazio e un disegno urbanistico ed architettonico particolarmente qualificati.

4. Le altezze, le distanze dal confine e tra edifici e quelle dall'area pubblica sono definite nella tavola d'assieme ed in particolare dagli ingombri al suolo previsti. Non esiste nessun obbligo di realizzare le altezze massime ammesse. L'ingombro al suolo e la volumetria possono essere leggermente modificate per ragioni di carattere architettonico. Sono pure ammessi corpi aggettanti o rientranti rispetto all'ingombro previsto. Dov'è prevista la contiguità la stessa è obbligatoria.

b) Spazi liberi

5. Sono previste due categorie d'intervento: la tutela ed il riuso.
6. Gli spazi liberi attribuiti alla categoria tutela sono di regola da mantenere come allo stato di fatto esistente.
7. Gli spazi liberi attribuiti alla categoria riuso possono essere ridisegnati tenendo conto dei seguenti principi generali di progetto:
- **corti, portici, scale d'accesso e spazi annessi agli edifici**
lo spazio, in quanto tale, deve essere mantenuto nelle sue dimensioni. Non sono ammesse recinzioni, delimitazioni o ingombri di alcun tipo. Le pavimentazioni di pregio sono da mantenere. In corrispondenza della corte al mapp. 42 è ammessa in via eccezionale la formazione di un nuovo muro-portale, di altezza massima 3.5 m, sufficientemente ampio e tale che permetta la visuale della corte dal piazzale antistante il Municipio.
 - **giardini privati**
nuove sistemazioni ed arredi sono da attuare tenendo conto del "progetto degli spazi liberi pubblici del nucleo"
 - **alberature esistenti e manufatti**
indicati nella tavola d'assieme dell'allegato A, sono da mantenere nelle loro caratteristiche.

8. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP.
9. E' ammessa la formazione di nuovi corpi accessori a condizione che essi si inseriscano convenientemente nel tessuto storico ed in particolare non compromettano il disegno degli spazi liberi definiti nella tavola d'insieme dell'allegato A alle NAPRP, e segnatamente delle corti, dei portici e degli spazi annessi agli edifici principali
Per i parametri edificatori delle costruzioni accessori (dimensioni e distanze) valgono le disposizioni dell'art. 15 cpv. 2 NAPR.

ART. 22 ZONA D'ESPANSIONE DEL NUCLEO (EN)

1. La zona d'espansione del nucleo è suddivisa in 7 comparti d'intervento.
2. L'impianto insediativo previsto ha come riferimento quello del nucleo storico: impianto a corte o edificazione puntuale.
3. Per i comparti da 1 a 6 le categorie (riferimento storico dell'impianto) e le modalità d'intervento (disposizioni puntuali che riguardano l'assetto planimetrico e volumetrico, il numero delle unità edilizie, i possibili interventi sugli edifici esistenti, i muri di recinzione e gli spazi liberi) sono indicate nelle schede-guida per ogni comparto della zona EN annesse alle presenti norme.
4. Per il comparto 7 è istituito l'obbligo di piano di quartiere e valgono le disposizioni stabilite nell'art. 23 NAPR.
5. Le altezze, le distanze dal confine e tra edifici e quelle dall'area pubblica sono definite nelle schede-guida ed in particolare dagli ingombri al suolo previsti.
Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
Non esiste nessun obbligo di realizzare le altezze massime ammesse.
L'ingombro al suolo e la volumetria degli edifici previsti nelle schede-guida possono essere leggermente modificati per ragioni di carattere architettonico.
Sono pure ammessi corpi aggettanti o rientranti rispetto all'ingombro previsto.
La contiguità non è obbligatoria.
6. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP.
7. E' ammessa la formazione di nuovi corpi accessori a condizione che essi non compromettano il disegno degli spazi liberi definiti nella tavola d'insieme dell'allegato B alle NAPRP.
Per i parametri edificatori delle costruzioni accessorie (dimensioni e distanze) valgono le disposizioni dell'art. 15 cpv. 2 NAPR.

ART. 23 PIANO DI QUARTIERE AL TORRE

1. Il piano di quartiere Al Torre comprende la zona indicata sul piano con reticolo a quadretti blu, segnatamente il mappale 19p (versante sud-est). Per l'edificazione in questa zona è obbligatorio l'allestimento di un piano di quartiere conformemente alle disposizioni della legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).
2. Il piano di quartiere deve tener conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:
 - a) il concetto urbanistico dovrà tener conto della lettura morfologica del sito e della salvaguardia degli insediamenti monumentali esistenti situati a sud del sedime. Gli edifici in questa zona dovranno costituire un elemento terminale dello sviluppo dell' insediamento in direzione del Comune di Neggio.
 - b) la tipologia architettonica deve essere, di regola, prevista in modo unitario per tutto il comparto PQ. Sono per contro ammesse variabili d'impianto, materiali e colore degli intonaci.
 - c) i tetti devono essere a falde con pendenza del 35-40% e la copertura deve essere prevista con tegole rosse o coppi.
 - d) non sono ammessi elementi costruttivi e decorazioni di tipo rustico, rivestimenti di facciate in legno o pietra naturale.
 - e) le opere di cinta sono di regola escluse. Per casi particolari, dovuti a necessità imprescindibili di tutela della sicurezza per i fruitori del quartiere, potranno essere previste delle opere di cinta con tipologie e materiali unitari.
 - f) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 32 NAPR.
Per la formazione dei posteggi esterni non è ammessa la pavimentazione in asfalto, ma solo con elementi grigliati.
3. Fino alla crescita in giudicato del piano di quartiere il fondo non può essere modificato. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione normale del terreno.
4. Lo studio ed i costi di progettazione del piano di quartiere sono a carico dei proprietari interessati.
5. L'attuazione del piano può essere prevista a tappe.
6. Valgono i seguenti parametri edilizi:
 - a) quantità edificatoria massima (superficie utile lorda): 1'600 m²
 - b) altezza massima del fabbricato (misurata dal filo superiore del cornicione di gronda al terreno naturale) 7.50 m
 - c) distanza minima dalla strada: 3 m

C. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-CP)

(Vedi piano N. 2 allegato)

ART. 24 COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO

1. La zona per costruzioni d'interesse pubblico comprende:

- le costruzioni d'interesse pubblico (vincolo a favore del Comune)

CP1 Scuola Materna

CP2 Magazzino comunale

CP3 Casa Comunale

- le costruzioni d'interesse pubblico (vincolo a favore di altri Enti)

CP4 Chiesa e casa Parrocchiale

2. Per tutte le costruzioni d'interesse pubblico sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio esistente, nonché l'ampliamento della volumetria in ossequio ai seguenti parametri edilizi:

CP1 e CP2	indice di sfruttamento	0.5
	altezza	7.0 m
	distanza da confine	4.0 m

CP3 sono applicabili le schede-guida 2 e 8 dell'allegato A alle NAPR (categoria: riuso controllato)

CP4 sono applicabili le schede-guida 1 e 8 dell'allegato A alle NAPR (categoria: tutela)

D. PIANO DEL TRAFFICO

(Vedi piano N. 3 allegato)

ART. 25 STRADE

1. Le strade sono suddivise in 4 categorie: principale, collettrice e quartiere pubbliche, strade private.
2. Per le distanze dalle strade e dai percorsi pedonali fanno stato le linee di arretramento e le linee di allineamento indicate nel piano del traffico N.3, ad eccezione delle aree pubbliche all'interno della zona NS, per le quali fanno stato le disposizioni della tavole d'assieme e delle schede-guida dell'allegato A alle NAPRP.
3. Nel caso in cui le distanze degli insediamenti non fossero desumibili dalle tavole d'assieme la distanza dalle strade pubbliche è stabilita in 4 m dal ciglio esistente o di progetto.
4. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP.

ART. 26 LINEA FLP

1. Nel piano è indicata la linea FLP con le rispettive fermate.
2. Per le distanze valgono le linee d'arretramento indicate nel piano del traffico N.3.

ART. 27 AREE PEDONALI E PUBBLICHE

1. Le aree pedonali pubbliche indicate sul piano comprendono i sedimi destinati alla fruizione pedonale privilegiata.
2. Le aree pedonali a contatto con la cantonale e Via Castellaccio dovranno formare l'oggetto di un progetto d'arredo complessivo con segnalati i settori destinati al traffico veicolare.
3. Le distanze dai pedonali sono desumibili dalle schede-guida.

Nel caso in cui la distanza degli insediamenti non fosse deducibile dalle tavole d'assieme la distanza degli edifici dalle aree pedonali è stabilita in 3 m.
4. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP.

ART. 28 DIRITTO DI PASSO PEDONALE PUBBLICO

1. Sulla tratta stradale privata al mappale 557 è istituito in diritto di passo pedonale pubblico.
2. Sono proibiti tutti gli interventi che dovessero ostacolare o rendere difficoltoso il transito dei pedoni.

ART. 29 CICLOPISTE

Sul piano è indicato il tracciato della ciclopista regionale Agno - Ponte Tresa.

ART. 30 POSTEGGI PUBBLICI

1. I posteggi pubblici sono quelli indicati sul piano: P1 - P2 - P3 - P4.
2. I posteggi devono essere realizzati con un arredo a verde sia per ciò che concerne la pavimentazione (sagomati speciali) sia con alberature secondo un progetto di dettaglio allestito dal Municipio.
3. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP.

ART. 31 DIREZIONE DI TRANSITO E LIMITAZIONE DELLA VELOCITA'

1. Sul piano è segnalata la direzione di transito di alcune strade comunali. Il relativo vincolo è di carattere indicativo.
2. Lungo la cantonale e Via Castellaccio è indicata nei Piani l'intenzione di provvedere alla limitazione della velocità che dovrà essere attuata nel rispetto delle Leggi speciali direttamente applicabili.
3. Fino alla messa in esercizio della nuova strada d'aggiramento valgono le disposizioni della Legislazione cantonale sulle strade
4. Per l'attuazione degli interventi ammessi dalle presenti disposizioni si richiama il contenuto dell'art. 36 NAPRP

ART. 32 AUTORIMESSE E POSTEGGI 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 640-601 a)

Utilizzazione	Fabbisogno per residenti ed addetti	Fabbisogno per visitatori o clienti
Residenziale: appartamenti, case unifamiliari	1 P ogni appartamento	1 P ogni 4 appartamenti
Negozi alimentari non alimentari	1 P ogni 100 m2 SUL ma almeno 0.5 P ogni posto lavoro	1 P ogni 40 m2 SUL (2) 1 P ogni 100 m2 SUL (2)
Ristorazione e alberghi ristoranti, caffè sale conferenze, salette alberghi	1 P ogni 40 posti a sedere - 1 P ogni 7 camere	1 P ogni 6 posti a sedere 1 P ogni 10 posti a sedere 1 P ogni 2 camere
Servizi, artigianato, industria, uffici di utilizzazione pubblica intensiva predisposti per utilizzazione pubblica non predisposti per utilizzazione pubblica fabbricazione industriale	1 P ogni 80 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro 1 P ogni 80 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro 1 P ogni 80 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro 1 P ogni 150 m2 SUL ma almeno 0.5 ogni posto lavoro	1 P ogni 50 m2 SUL (3) 1 P ogni 100 m2 SUL (4) 1 P ogni 300 m2 SUL (5) (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 numero di posteggi calcolati in base al cpv. 1 è da intendere come massimo. Qualora esiste un'adeguata offerta in mezzi pubblici di trasporto il Municipio ha la facoltà di ridurre il numero di posteggi necessari.
3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, eccessivamente onerosa o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ed ambientali sia nella zona del nucleo storico (NS) che in quella d'espansione del nucleo (EN).
In questi casi il Municipio, concedendo la licenza edilizia, impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
4. I posteggi all'aperto di più di 20 posti-auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'Autorità comunale.
Fanno stato le direttive dell'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente contenute nella pubblicazione "Aménagement de surfaces herbeuses perméables" (Cahiers de l'environnement No 50 del maggio 1987).

VI. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 33 COMMISSIONE DI CONSULENZA

Per l'applicazione delle presenti norme è istituita una Commissione con il compito di consulenza ai privati e di esame e preavviso di tutti i progetti pubblici e privati.

La Commissione è designata dal Municipio ed è composta da 5 membri.

ART. 34 DOMANDA PRELIMINARE

1. Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a licenza preliminare conformemente alle disposizioni della legislazione edilizia.
2. La documentazione allegata deve comprendere tutte le informazioni necessarie affinché si possa comprendere l'entità e la natura degli interventi previsti nonché lo stato degli edifici e degli spazi liberi esistenti.
3. La domanda deve inoltre essere corredata da una relazione di progetto in cui siano chiaramente desumibili le intenzioni e le motivazioni per la scelta di eventuali elementi o materiali innovativi. Eventuali dettagli costruttivi (gronde, sporgenze, aperture, ecc.) dovranno essere chiaramente segnalati.
4. E' obbligatoria la presentazione di una fotografia dell'edificio e dei suoi immediati dintorni ed in particolare dello stato del lotto di pertinenza.

ART. 35 DEROGHE

1. Il Municipio può concedere ed anche imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La decisione 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)

ART. 36 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore, e richiamate le disposizioni del cpv. 3, sono abrogate le altre disposizioni che disciplinano l'uso del territorio all'interno del comparto oggetto del presente PRP.
3. L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal PRP e dalle presenti norme all'interno dell'area attribuita dal PR '85 all'area della strada di collegamento principale e suoi arretramenti, sono subordinati all'entrata in esercizio della nuova strada di aggiramento prevista dal PD cantonale.
A titolo transitorio devono essere rispettati e mantenuti i calibri e gli arretramenti fissati per la strada di traffico principale STP1 del PR '85.

Canobbio, maggio 2011