

Piano regolatore del
COMUNE DI
PORZA



**NORME DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
PIAN GALLINA**

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE

DEL CONSIGLIO DI STATO

N. 323 DEL 27 gennaio 2016

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, is written over the text 'il Capo ufficio'.

1. Norme introduttive.....	3
Art. 1 Base legale	3
Art. 2 Comprensorio	3
Art. 3 Scopi, effetto.....	3
Art. 4 Componenti	4
2. Norme edificatorie generali.....	5
Art. 5 Condizioni per l’edificazione.....	5
Art. 6 Requisiti	5
Art. 7 Definizioni	5
Art. 8 Distanze.....	5
Art. 9 Autorimesse e posteggi	6
Art. 10 Norme generali	6
3. Disposizioni particolari.....	7
A) PIANO DEL PAESAGGIO.....	7
Art. 11 Zona di protezione del paesaggio	7
Art. 12 Elementi naturali protetti	7
Art. 13 Punti di vista.....	8
B) IL PIANO DELLE ZONE.....	8
Art. 14 Finalità.....	8
Art.15 La zona R2S1/ R2S2 / R2S3	8
Art.15bis NAPP “Zona AP FIL-AIL”	10
C) IL PIANO DEL TRAFFICO / PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI / DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO EDILIZIO.....	10
Art. 16 Applicazione delle NAPR.....	10

1. Norme introduttive

Art. 1 Base legale

1. Il piano particolareggiato (PP) del comprensorio di Pian Gallina, Comune di Porza, le sue componenti ed in particolare le presenti norme di attuazione, hanno origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 22 giugno 1979, dalla legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA), legge federale sulla protezione della natura (LPN) dalla legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e relativo regolamento d'applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT), dalla legge edilizia cantonale (LE) e dal relativo regolamento d'applicazione (RALE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LE ed il RALE, unitamente alle prescrizioni federali cantonali e comunali, in particolare le norme d'attuazione del PR (NAPR), che riguardano la protezione della natura e del paesaggio; nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Comprensorio

1. Il comprensorio incluso nel perimetro di piano particolareggiato (PP) comprende i mappali no.:575 / 579 / 625 / 626 / 627 / 628 / 629 / RF Comune di Porza.
2. Le presenti norme d'attuazione disciplinano gli interventi su tutto il comprensorio di PP.

Art. 3 Scopi, effetto

Il piano particolareggiato del comprensorio di Pian Gallina (PPPG) ha lo scopo di:

- provvedere all'avvaloramento ambientale costituito dalla particolare situazione esistente.
- salvaguardare ed indirizzare verso concreti obiettivi l'utilizzazione agricola del territorio.
- disciplinare nel dettaglio gli interventi previsti nelle zone edificabili.

Il PPPG crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni o imposizioni previste.

Art. 4 Componenti

Il PPPG si compone:

- di rappresentazioni grafiche, più precisamente:
 - piano del paesaggio
 - piano delle zone
 - piano del traffico
 - piano dei servizi tecnici.

- della relazione tecnico-descrittiva dei concetti alla base delle scelte di piano.
- delle presenti norme di attuazione

2. Norme edificatorie generali

Art. 5 Condizioni per l'edificazione

1. Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:
 - a. se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
 - b. se è urbanizzato (vedi art. 19, 22 LPT ed art. 77 e segg. LALPT);
 - c. se sono rispettate le condizioni elencate dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente e relative ordinanze (vedi in particolare il cap. 5 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico OIF).
 - d. I proprietari dei mappali no 626 e 629 dovranno accordarsi per una permuta o trovare altra equivalente soluzione al fine di ottenere una parcella edificabile di ca. 1000 mq ciascuna ubicate sull'attuale mappale no. 626 (comparto edificabile R2S/3). L'edificabilità di tutto il territorio Pian Gallina, potrà aver effetto unicamente dopo che le operazioni di permuta o accordi suddetti saranno conclusi, documentati e perfezionati a Registro Fondiario e dal Municipio approvati.

Art. 6 Requisiti

I requisiti particolari di edificabilità sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie indicate negli art. 17 e seguenti.

Art. 7 Definizioni

1. La quota massima altezza consentita (QH) determina l'altezza massima degli edifici sul livello del mare. Essa si riferisce al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda ed è indicata con la sigla QHg. E' pure indicata la quota di massima altezza al colmo (QHc).
2. Per quanto non espressamente menzionato nelle presenti norme, valgono le disposizioni delle NAPR.

Art. 8 Distanze

1. Distanze tra edifici

Il PP indica per alcuni casi la distanza minima tra edifici che per ragioni di carattere ambientale deve essere mantenuta. In questo caso la norma si applica anche per le costruzioni accessorie. Nei casi in cui il PP non menziona espressamente la distanza tra edifici è applicabile l'art.10 delle NAPR.

2. Distanza dal confine

2.1 Se non specificato diversamente sul piano la distanza minima di un edificio dal confine è di ml 5.00.

2.2 Per le altre disposizioni valgono quelle delle NAPR per la zona R2.

Art. 9 Autorimesse e posteggi

Per il PPPG valgono le disposizioni relative ad autorimesse e posteggi previste dall'art. 11 delle NAPR.

Art. 10 Norme generali

Per ogni altra norma di carattere generale non espressamente menzionata nelle presenti norme, valgono le disposizioni delle NAPR.

3. Disposizioni particolari

A) PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 11 Zona di protezione del paesaggio

1. La zona di protezione del paesaggio comprende l'area di particolare valore paesaggistico indicata nel piano particolareggiato con un tratteggio. Gli interventi nel territorio protetto devono sottostare al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia paesaggistici presenti.
2. Eventuali modifiche dell'utilizzazione agricola attuale sono subordinate ad autorizzazione municipale. Sono vietate la costruzione di nuovi elettrodotti, la coltivazione in serre e la creazione di vivai.
3. Eventuali interventi edilizi, la loro ubicazione e il loro dimensionamento dovranno essere compatibili con la finalità di protezione ai sensi degli articoli 22 e 24 della LPT. Le relative domande di costruzione dovranno essere accompagnate da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti il tipo e l'ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni

Art. 12 Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e / o paesaggistico:
 - B.N.1: gruppo arboreo formato da tre castagni di notevoli dimensioni e da un noce.
 - B.N.2: massi erratici;
 - B.N.3: muri a secco.
2. In generale si vieta qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. Il Municipio sorveglia le condizioni dei beni naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.
4. Tutti gli interventi sono subordinati al preavviso dell'Autorità Cantonale competente. Il Municipio può d'intesa con le Autorità Cantonali competenti, concedere delle deroghe al cpv.2.

Art. 13 Punti di vista

1. Il piano indica i punti panoramici da rispettare e valorizzare.
2. In presenza di punti di vista non sono ammesse le costruzioni.
3. Deroghe possono essere ammesse per ampliamenti di edifici esistenti al momento dell' entrata in vigore del PP.

B) IL PIANO DELLE ZONE

Art. 14 Finalità

Il piano delle zone, delimita la parte del comprensorio dove sono ammesse le costruzioni, ne precisa le caratteristiche, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

Art.15 La zona R2S1/ R2S2 / R2S3

1. La zona residenziale R2S, comprende la parte di comprensorio segnata sul piano in colore rosso chiaro. La sua denominazione (R2S: zona residenziale speciale) sta a significare la sua analogia con la zona R2 del PR, pur presentando caratteristiche specifiche legate alla situazione particolare.
2. La zona R2S è ulteriormente divisa in tre comparti edificabili con quote di massima altezza differenziate. (vedi art. 15.13)
3. Le costruzioni (principali ed accessorie) devono rispettare le linee di allineamento obbligatorio indicate sul piano.
4. L'orientamento degli edifici, dovrà tenere conto delle indicazioni segnate sul piano, in funzione degli allineamenti obbligatori. In particolare ogni ulteriore frazionamento non dovrà essere in contrasto con l'utilizzazione ottimale delle possibilità edificatorie definite dalle linee di allineamento.
5. E' ammessa la costruzione di case a schiera nei limiti delle disposizioni di allineamento e ubicazione indicate sul piano. In tal caso è ammessa la contiguità.
6. Il tetto, se a falde, può avere una pendenza massima del 40%. Coperture piane sono ammesse. In tal senso vale la quota QHg.
7. Le distanze tra edifici sono quelle indicate nel piano. Nei casi in cui il piano delle zone non dia indicazioni sulle distanze tra edifici, valgono le norme previste per la zona R2 del PR

14. Per l'edificio esistente sito sul mapp. 579 e indicato "da mantenere" è ammesso un ampliamento fino a un massimo del 50% delle SE attuale.
15. Le costruzioni ubicate in diretto contatto con la zona Ag, dovranno rispettare il carattere e gli obiettivi della zona. In particolare è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto che potesse pregiudicare gli obiettivi della zona Ag.
16. Per tutto quanto non specificato dalle presenti norme sono applicabili le NAPR, in particolare quelle relative alla zona R2.

Art.15bis NAPP "Zona AP FIL-AIL"

1. La zona AP FIL-AIL comprende la parte di comprensorio segnalata sul piano in colore verde pieno.
2. Si tratta di un vincolo a favore di altri enti (AIL SA).
3. Sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - Volume massimo dell'edificio 7'000 m³
 - Quota massima dell'edificio (filo gronda superiore) 464 m.s.l.m
 - Il volume della costruzione deve essere completamente interrato. Le parti di edificio che sporgono dal livello del terreno naturale devono essere interrate e sistemate a verde. I muri di sostegno della sistemazione esterna e della strada d'accesso devono essere realizzate o rivestite in sassi.
 - L'edificio deve rispettare la distanza minima di 10 m dal limite dell'area forestale definita nella domanda di dissodamento.
4. Alla zona AP FIL-AIL è assegnato il grado II di sensibilità al rumore.

C) IL PIANO DEL TRAFFICO / PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI / DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 16 Applicazione delle NAPR

1. Le disposizioni previste dalle NAPR e concernenti i piani del presente punto C, sono applicabili anche per il comprensorio di Pian Gallina, assoggettato a PP.
2. Per ogni disposizione relativa all'utilizzazione del territorio assoggettato a PP e non specificatamente menzionato nelle presenti norme, valgono le NAPR.