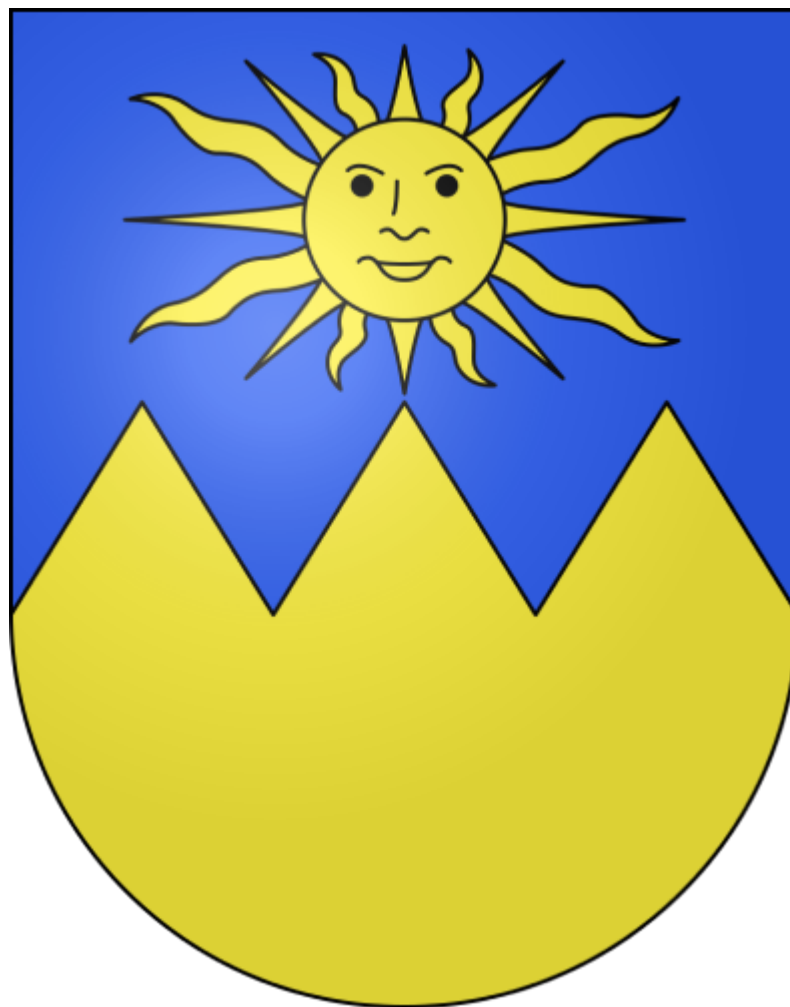


Piano regolatore del Comune di Porza



CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	6
Art. 1 Base legale.....	6
Art. 2 Definizione.....	6
Art. 3 Scopi, effetto.....	6
Art. 4 Ripartizione del territorio in zone.....	6
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	8
Art. 5 Condizioni per l'edificazione.....	8
Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone.....	8
Art. 7 Definizioni.....	8
Art. 8 Distanze.....	10
Art. 9 Autorimesse e posteggi.....	11
Art. 10 Protezione contro l'inquinamento fonico.....	12
Art. 11 Limitazione delle immissioni foniche.....	12
Art. 12 Corpi sporgenti.....	13
Art. 13 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	13
Art. 13 bis Opere e muri di cinta.....	14
Art. 14 Aree di svago.....	15
Art. 15 Piano di quartiere	15
Art. 16 Costruzioni a gradoni.....	15
Art. 17 Protezione del verde.....	16
Art. 18 Aree verdi private nella zona edificabile.....	16
Art. 19 Indici e loro utilizzazione.....	16
Art. 20 Edificazione di fondi a cavallo di due zone.....	16
CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	18
A) PIANO DEL PAESAGGIO.....	18
Art. 21 Area forestale (BO).....	18
Art. 22 Gestioni dei boschi.....	18
Art. 23 Zona di svago (SVA).....	18
Art. 24 Zona agricola (AG).....	18
Art. 25 Territorio senza destinazione specifica (SDS).....	19
Art. 26 I corsi d'acqua.....	19
Art. 27 Punti di vista.....	19
Art. 28 Zone di protezione del paesaggio (PA).....	19
Art. 29 Area di protezione della natura (PN).....	20
Art. 30 Monumenti culturali.....	21

Art. 31 Elementi naturali protetti (EN).....	21
Art. 32 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	22
Art. 33 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti.....	22
Art. 34 Edifici situati fuori zona edificabile.....	23
B) PIANO DELLE ZONE.....	27
Art. 35 Finalità.....	27
Art. 36 Elenco delle zone edificabili.....	27
Art. 37 Disposizioni di base.....	27
Art. 38 Zona del nucleo tradizionale.....	27
Art. 39 Zona residenziale estensiva (R2).....	28
Art. 40 Zona residenziale semi-intensiva (R3).....	29
Art. 41 Zona residenziale intensiva (R5).....	29
Art. 44 Zona speciale casa colonica Vira (ZS Vira).....	30
Art. 45 Zona oggetto di Piano particolareggiato (PP).....	32
C) PIANO DEL TRAFFICO.....	33
Art. 46 Visibilità e accessi.....	33
Art. 47 Misure a favore degli invalidi.....	33
Art. 48 Costruzione di strade private.....	33
D) PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO.....	35
Art. 49 Zona EP/AP.....	35
Art. 50 Zona AS.....	35
Art. 51 Zona SVA.....	36
E) PIANO DEI SERVIZI TECNICI.....	37
Art. 52 Acquedotto.....	37
Art. 53 Canalizzazioni.....	37
Art. 54 Raccolta ed eliminazione rifiuti.....	37
CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO EDILIZIO.....	38
Art. 55 Modalità di costruzione.....	38
Art. 56 Abitabilità.....	38
Art. 57 Controlli di cantiere.....	39
Art. 58 Norme di sicurezza.....	39
Art. 59 Ricorsi.....	39
Art. 60 Diritto di terzi.....	39
Art. 61 Opere abusive.....	40
Art. 62 Occupazione di area pubblica (comunale).....	40

Art. 63 Occupazione di area pubblica (cantonale).....	40
Art. 64 Divieto di scarico su area pubblica.....	40
Art. 65 Sporgenza su area pubblica.....	41
Art. 66 Utilizzazione di area privata.....	41
Art. 67 Insegne.....	41
Art. 68 Piantagioni sull'area pubblica.....	41
Art. 69 Risparmio energetico.....	41
Art. 70 Altezza minima dei locali abitabili.....	42
Art. 71 Servizi igienici.....	42
Art. 72 Scale, corridoi ed ascensori.....	42
Art. 73 Camini e parafulmini.....	42
Art. 74 Tetti, scarichi e pluviali.....	42
Art. 75 Manutenzione di aree private.....	43
Art. 76 Ultimazione di opere.....	43
Art. 77 Depositi.....	43
Art. 78 Carburanti.....	44
Art. 79 Stalle, concimaie, pollai, conigli.....	44
Art. 80 Precari.....	44
NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PIAN GALLINA.....	45
1. NORME INTRODUTTIVE.....	45
Art. 1 Base legale.....	45
Art. 2 Comprensorio.....	45
Art. 3 Scopi, effetto.....	45
Art. 4 Componenti.....	46
2. NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	47
Art. 5 Condizioni per l'edificazione.....	47
Art. 6 Requisiti.....	47
Art. 7 Definizioni.....	47
Art. 8 Distanze.....	47
Art. 9 Autorimesse e posteggi.....	48
Art. 10 Norme generali.....	48
3. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	49
F) PIANO DEL PAESAGGIO.....	49
Art. 11 Zona di protezione del paesaggio.....	49
Art. 11 bis Spazi liberi.....	49

Art. 12 Elementi naturali protetti.....	49
Art. 13 Punti di vista.....	50
G) PIANO DELLE ZONE.....	51
Art. 14 Finalità.....	51
Art. 15 La zona R2S1/ R2S2 / R2S3.....	51
Art. 15 bis NAPP "Zona AP SER/AAP".....	53
<u>H) PIANO DEL TRAFFICO / PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI / DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO</u>	
<u>EDILIZIO.....</u>	54
Art. 16 Applicazione delle NAPR.....	54
Allegati.....	55
Allegato Art. 37.....	56

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e relativa Legge cantonale d'applicazione (LALPT), dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e relative ordinanze d'applicazione, dalla Legge edilizia cantonale (LE) e relativo regolamento d'applicazione (RLE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT ed il RLALPT, unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Definizione

Il PR disciplina le attività d'incidenza territoriale a livello comunale nella giurisdizione del Comune di Porza.

Art. 3 Scopi, effetto

1. Gli obiettivi principali del PR sono:

- a. la protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti quale garanzia di una buona qualità di vita;
- b. l'organizzazione razionale del territorio e la disciplina dell'attività edilizia, per un uso parsimonioso del territorio;
- c. la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- d. un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici;
- e. il disciplinamento degli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

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

Art. 4 Ripartizione del territorio in zone

Il territorio giurisdizionale del Comune di Porza è suddiviso nelle seguenti zone rappresentate nei piani di cui al cap. 3:

- * la zona senza destinazione specifica (SDS)
- * l'area forestale (Bo)
- * la zona agricola (Ag)
- * le zone di protezione del paesaggio e della natura (PA)
- * le aree di protezione della natura (PN)
- * le zone edificabili (R)
- * le zone per attrezzature sportive e svago (AS+SVA)
- * le zone per le attrezzature e le costruzioni d'interesse pubblico (AP+EP)
- * le zone istituite dal piano del traffico

integrate dal piano di attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore alle zone di utilizzazione.

CAPITOLO II - 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).

2. Per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione si rinvia agli art. 19 cpv. 3 e da 79 a 82 della LALPT

Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

1. I siti ed i paesaggi pittoreschi ed i punti di vista protetti dal cantone, sono definiti nel piano delle zone di protezione, in scala 1 :2'000, approvato dal Consiglio di stato con risoluzione N. 2649 del 22 maggio 1985.

2. Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

Art. 7 Definizioni

1. Definizioni

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), dell'indice di edificabilità (I.e.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, vale la legislazione federale e cantonale vigente.

2. Lunghezza

a) della facciata:

la lunghezza della facciata è la misura del lato del rettangolo parallelo al confine, che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di 8.00 ml dalla facciata considerata. La larghezza minima dell'arretramento deve pure essere di 8.00 ml.

b) degli edifici:

la lunghezza massima degli edifici è la misura dei lati del rettangolo minimo che circonda l'edificio. Tale misura è calcolata tenendo conto anche delle parti arretrate oltre 8.00 ml dalla facciata considerata.

3. Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita. Sono riservate le disposizioni del capitolo 5 OIF.

4. Linea di costruzione (allineamento)

La linea delle costruzioni indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

5. Attività moleste

Conformemente all'OIF si distinguono aziende fortemente moleste, mediamente moleste e non moleste.

Protezione fonica ed atmosferica

Le immissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificatamente:

- a. in una zona con il grado di sensibilità I non sono ammesse aziende;
- b. in una zona con il grado di sensibilità II non sono ammesse aziende mediamente moleste e moleste;
- c. in una zona con il grado di sensibilità III sono ammesse aziende mediamente moleste;
- d. in una zona con il grado di sensibilità IV sono ammesse aziende fortemente moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF e dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico (OIAT).

6. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che:

- a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- b) non siano più alte di 3.00 ml e non superino la lunghezza di 6.00 ml per ogni facciata.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata (I.O.).

7. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8. Trasformazione

Costituisce trasformazione il risanamento di un edificio, con cambiamenti di destinazione senza ampliamenti.

Art. 8 Distanze

1. Distanza tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo, è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie. Casi particolari per edifici sorti prima dell'adozione del PR approvato dal Consiglio di Stato il 22 maggio 1985: la distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno 6.00 ml, ritenuto che la distanza minima dal confine sia rispettata.

2. Distanza dal confine

La distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:

a) - 4.00 ml per la zona R2 e R3

- 6.00 ml per la zona R5, RAr7 e lar

b) Se la facciata supera i 15.00 ml, rispettivamente 20 ml di lunghezza, le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di 0.30 ml ogni ml di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta la misura complessiva pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio.

2.1 Edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità (se permessa) o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.2 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine stabilite dal presente articolo con il consenso del proprietario del fondo con termine che assume la maggior distanza così da garantire quella tra edifici.

2.3 Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazione di un piano, per case d'abitazione esistenti al 22 maggio 1985, le distanze dai confini e dagli edifici possono essere derogate (nel senso di mantenere quelle esistenti) alla condizione che gli altri parametri di zona siano rispettati.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine oppure arretrate dallo stesso di almeno 1.50 ml.

4. Distanze dall'area pubblica

4.1 La distanza degli edifici da strade, piazze, corsi d'acqua, è definita dalle linee di arretramento e dalle linee di costruzione (allineamento). In mancanza delle linee d'arretramento di PR, per le distanze minime verso le strade o piazze sono richiamate le disposizioni dell'art. 25 della LE.

4.2 La distanza dai sentieri o dai percorsi pedonali è uguale a quella dal confine.

4.3 Le linee di arretramento e di costruzione (allineamento) non si applicano a costruzioni e impianti di piccola entità quali cinte, siepi, accessi, pergole e muri di sostegno a confine. Tutte le altre opere edili, le costruzioni, gli impianti e le costruzioni interrato devono rispettare le linee di arretramento.

4.4 Il Municipio può concedere deroghe:

- alla distanza dai sentieri, nel caso di trasformazioni, ampliamenti, sopraelevazione di edifici esistenti situati ad una distanza inferiore a quella prevista;
- alla distanza dalle strade quando le normative di zona non prevedono distanze dal confine.

5. Distanze dall'area forestale

1. Tutte le costruzioni devono distare 10.00 ml dal limite del bosco.

2. Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6.00 ml.

Art. 9 Autorimesse e posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei Professionisti svizzeri della strada - Associazione Svizzera di Normalizzazione).

In particolare:

- a. per abitazioni, 2 posti auto ogni appartamento;

b. per gli altri contenuti fanno stato i disposti del Regolamento cantonale posteggi privati

2. Deroghe o eccezioni alle norme sopra descritte possono essere concesse dal Municipio solo nei nuclei, qualora la formazione di posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile o finanziariamente insostenibile, oppure si riveli necessario per motivi di salvaguardia ambientale o architettonica del nucleo. In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare al momento della concessione della licenza edilizia un contributo pari al 25% dei costi di costruzione dei posteggi, compreso il valore del terreno, oppure l'obbligo di locazione di posteggi comunali.

Art. 10 Protezione contro l'inquinamento fonico

1. I gradi di sensibilità ai rumori in base all'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), sono indicati in un piano specifico che è parte integrante del PR.

2. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di protezione contro l'inquinamento fonico.

3. In particolare per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nei comparti di territorio esposti ai rumori, dovranno essere presi in considerazione di regola i seguenti possibili interventi di protezione, fino a garantire il rispetto dei valori limite di immissione stabiliti dall'Ordinanza citata:

- disposizione dei locali sensibili ai rumori sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso;
- contenuti residenziali disposti verso il lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso;
- arretramento degli edifici dalle fonti di rumore;
- sistemazione del terreno con formazione di ripari fonoassorbenti;
- utilizzazione di materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiali delle facciate, finestre).

4. I comparti di territorio esposti ai rumori (immissioni foniche superiori ai limiti di legge) sono definiti nei catasti dei rumori ai sensi dell'art. 37 OIF o in analoghi documenti provvisori.

Art. 11 Limitazione delle immissioni foniche

1. Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano emissioni foniche sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle emissioni nocive per l'ambiente.

2. Gli impianti come edifici, infrastrutture per il traffico, impianti tecnici degli edifici ed altre installazioni non mobili il cui esercizio provoca rumore esterno sono autorizzate se compatibili con la destinazione d'uso di zona e se le immissioni provocate rispettano i valori-limite di pianificazione stabiliti per la zona. Per la valutazione del carico fonico bisogna tener conto anche dell'eventuale traffico indotto.

3. Gli impianti fissi esistenti che non sono conformi alle disposizioni vigenti devono essere risanati.

Art. 12 Corpi sporgenti

I corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso devono essere contenuti entro limiti indispensabili per la loro funzionalità. Sono considerati tali, ad esempio, i vani per le scale di accesso al tetto, i torrioni per ascensori, le uscite di sicurezza.

Art. 13 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.

2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 2.50 ml dal terreno naturale.

La misura eccedente 1.50 ml viene computata nell'altezza dell'edificio. L'altezza del terrapieno viene interamente computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 ml.

3. La formazione dei terrapieni giusta il precedente cpv. 2 può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 2.50 ml dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 2.50 ml dal terreno sistemato.

Nel caso dei muri di sostegno la misura eccedente 1.50 ml viene computata nell'altezza dell'edificio. L'altezza dei muri di sostegno viene interamente computata nell'altezza di edifici, o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 ml; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

4. Le distanze minime dai confini giusta l'art. 8 cpv. 2 NAPR non si applicano ai terrapieni, ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cpv. 1 NAPR non si applicano ai muri di controriva.

5. Verso strade e piazze, i terrapieni, i muri di sostegno e i muri di controriva devono rispettare le linee di arretramento. Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'art. 13 bis cpv. 4 NAPR.

6. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, dimensionati secondo le norme di sicurezza. Nel caso di muri di sostegno o di controriva a confine, l'altezza complessiva non deve essere superiore a 3.50 ml.

7. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

Art. 13 bis Opere e muri di cinta

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva, i fondi possono essere delimitati:

- a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 ml dal terreno sistemato, oppure
- b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 0.50 ml misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 2.00 ml.

2. Per i muri di sostegno e di controriva a confine sono applicabili le disposizioni dell'art. 13 NAPR.

3. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le linee di arretramento e l'altezza è misurata dal campo stradale. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

4. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti

della strada e dei trasporti (VSS).

5. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.

Art. 14 Aree di svago

Per edifici, compresi quelli contigui, con 5 o più appartamenti le aree di svago, giusta l'art. 27 della Legge edilizia, devono essere di almeno il 15% della superficie utile lorda. Qualora la formazione di aree di svago sia oggettivamente impossibile, il Municipio preleva un contributo del 35% del costo della formazione dell'area stessa, incluso il valore del terreno. Il contributo è dovuto al momento della concessione della licenza comunale di costruzione.

Art. 15 Piano di quartiere

1. Per fondi o per un insieme organico di fondi, con almeno 8'000 m² di superficie edificabile e siti nelle zone R2, R3, R5 e RAr7, può essere presentato un piano di quartiere (art. 56 LALPT).

2. L'edificazione dovrà costituire un insieme armonico, inserito nell'aspetto paesaggistico della regione. Dovranno inoltre essere osservati i seguenti requisiti:

- concentrazione razionale dei posteggi;
- separazione del traffico pedonale e veicolare;
- rete viaria proporzionata alle necessità;
- area per il gioco dei bambini, di forma regolare, in posizione soleggiata, lontana dal traffico veicolare, con una superficie minima pari al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione;
- "area verde" particolarmente curata e di superficie pari almeno ai minimi richiesti dalle prescrizioni di zona.

All'edificazione regolata da un piano di quartiere, è concesso un abbuono all'indice di sfruttamento dello 0.1. La licenza di costruzione è operante solo dopo l'iscrizione e l'annotazione a RF delle servitù e di ogni altra condizione imposta.

3. Il Municipio potrà imporre altre esigenze particolari se giustificate dal profilo ambientale, estetico e sociale.

Art. 16 Costruzioni a gradoni

In via eccezionale, qualora particolari condizioni del terreno lo giustificano, il Municipio può autorizzare in zona R2 l'edificazione di case a gradoni, a condizione che:

- la costruzione si inserisca in modo conveniente nel quadro edilizio e paesaggistico generale ed accompagni la pendenza naturale del terreno;
- le coperture siano a terrazza e sistemate a giardino;
- le distanze, le altezze e gli indici d'occupazione e di sfruttamento siano rispettati;
- la rientranza tra i corpi dell'edificio situati a quote diverse sia almeno 12.00 ml.

In tal caso l'altezza è misurata per ogni singolo blocco (art. 40 cpv. 2 LE).

Art. 17 Protezione del verde

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi pregiati come tali iscritti nel piano del paesaggio.
2. Il taglio di questi alberi pregiati è soggetto a licenza.

Art. 18 Aree verdi private nella zona edificabile

L'arredo di queste superfici deve avvenire rispettando nella zona il più possibile la vegetazione indigena.

Art. 19 Indici e loro utilizzazione

1. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta.
2. In caso di frazionamento di un fondo, gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. L'operazione è iscritta nel registro degli indici.
3. Una copia dei piani di frazionamento deve essere indilatamente trasmessa dal privato al Municipio. Il frazionamento, con una copia dei piani relativi, deve essere notificato dal privato al Municipio prima della iscrizione a RF.
4. E' concessa la traslazione di indici tra fondi contermini situati nella stessa zona di PR

Art. 20 Edificazione di fondi a cavallo di due zone

Per edificazioni su fondi a cavallo di due zone il Municipio può concedere l'altezza della zona più favorevole se la costruzione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio e urbanistico generale ed a condizione che gli indici di edificabilità siano proporzionali a quelli

delle due zone.

CAPITOLO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 21 Area forestale (BO)

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

2. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel piano del paesaggio e nel piano delle zone ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 LFo.

3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

4. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale Area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 22 Gestioni dei boschi

Il Comune tiene in attenta considerazione le funzioni di interesse generale svolte dal bosco e d'intesa con i proprietari promuove, dove il bosco assolve a delle funzioni di interesse pubblico, gli interventi di gestione minima dell'area forestale.

La gestione ordinaria spetta ai proprietari, nel rispetto delle norme di legge relative agli interventi in zona boschiva.

Art. 23 Zona di svago (SVA)

Comprende il territorio destinato allo svago.

Art. 24 Zona agricola (AG)

1. La zona agricola, indicata nel piano con la sigla Ag, comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola, che vanno gestiti e mantenuti conformemente alla destinazione della zona.

2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT ed al diritto cantonale d'applicazione sono

ammesse unicamente se non si oppongo agli interessi della gestione agricola del territorio.

4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 25 Territorio senza destinazione specifica (SDS)

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede utilizzazioni ed obiettivi pianificatori particolari. Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

Art. 26 I corsi d'acqua

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua e bacini imbriferi dei riali. Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tenere conto degli obiettivi del piano. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque e sulla protezione del paesaggio.

Art. 27 Punti di vista

1) Il piano indica i punti panoramici da rispettare e valorizzare.

2) Le costruzioni devono rispettare le linee di arretramento segnalate sul piano (punti di vista 2).

3) Dove non sono previste linee di arretramento, le costruzioni devono permettere la creazione di canali di vista che si tengono maggiorando le distanze fra edifici, fino alla misura massima di 10.00 ml (punti di vista 1).

4) Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha inoltre la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici e imporre limitazioni di altezza (punti di vista 1 e 2).

5) E' fatto obbligo ai proprietari di fondi toccati da punti di vista di mantenerli tali e sgombri da ogni tipo di ostacolo.

Art. 28 Zone di protezione del paesaggio (PA)

1) Le zone di protezione del paesaggio comprendono le zone di particolare valore paesaggistico indicate nel piano con la sigla PA (nel PPPG con un tratteggio). Gli interventi nel territorio protetto devono sottostare al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia paesaggistica presente.

2) Sono proibite nuove costruzioni. Per qualsiasi altro intervento, suscettibile di modificare lo stato attuale, il Municipio, sentito il parere delle Autorità cantonali competenti ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico, planimetrico ed estetico.

3) 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.

4) Eventuali interventi edilizi, la loro ubicazione ed il loro dimensionamento dovranno essere compatibili con la finalità di protezione qui espresse e saranno in tal caso trattati 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. 29 Area di protezione della natura (PN)

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal piano del paesaggio quali "aree di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.

2. Gli unici interventi possibili sono quelli di gestione, manutenzione o ripristino con lo scopo di migliorare la qualità dei biotopi presenti in modo d'aumentare le possibilità di sopravvivenza di quelle specie animali e vegetali protette iscritte nelle liste rosse.

3. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotipi ai sensi dell'art. 18 d) LPN. Per ogni intervento è necessario il preavviso dell'ufficio cantonale (UPN).

4. L'area di protezione della natura inserita nel PR è:

P.N. 1: zona umida in località S. Francesco (Inventario anfibi N. 308).

5. Prescrizioni particolari: l'area di protezione P.N. viene segnalata con cartelli. Gli interventi di gestione sono finalizzati ad estirpare l'invasione delle specie boschive (Pioppi e Robigne) come pure di arbusti quali le ginestre.

Sono vietati:

- a. interventi che potrebbero modificare l'apporto idrico alla zona umida;
- b. la manomissione di vegetali o l'immissione di specie vegetali che sono estranee all'ambiente;
- c. il deposito di materiale di qualsiasi genere.

Interventi per migliorarne la protezione:

- a. piantagione di una siepe di stacco fra la zona umida ed il comparto edificabile;
- b. chiusura della strada veicolare di accesso.

Art. 30 Monumenti culturali

1. I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

- MC1 Antica fattoria in zona Resega
- MC2 Antica fattoria in zona Vira
- MC3 Cappelletta
- MC4 Oratorio di San Rocco
- MC5 Roccolo di San Rocco
- MC6 Cappelletta di San Nicolao

2. Per qualsiasi intervento, il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico, planimetrico ed estetico, sentito il parere delle Autorità cantonali competenti.

3. Gli interventi sul monumento MC2 Antica fattoria in zona Vira sono sottoposti ai disposti dell'art. 44 "Zona speciale casa colonica Vira (ZS Vira)".

Art. 31 Elementi naturali protetti (EN)

1. Sono considerati elementi naturali (EN) protetti i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:

- EN 1: Masso erratico detto il "Sasso di Vira"
- EN 2: I corsi d'acqua e le loro rive
- EN 3: Quercia americana (*Quercus phellos* L.)
- EN 4: Faggio rosso (particella N. 60)
- EN 5: Tiglio (particella N. 94)
- EN 6: Gelsi (presso l'incrocio di Via Trevano con Via Sonvico)
- EN 7: Le siepi ed i boschetti indicati nel piano delle proposte
- EN 8: I muri a secco in zona Pian Gallina
- EN 9: Masso erratico al Pian Gallina
- EN 10: Gruppo arboreo formato da tre castagni di notevoli dimensioni e da un noce al Pian Gallina.

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 la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione.

4. Tutti gli interventi sono subordinati al preavviso dell'Autorità cantonale competente. Il Municipio può, d'intesa con le citate Autorità, concedere delle deroghe a quanto previsto a cifra 2.

5. Prescrizioni particolari:

E' vietato qualsiasi intervento diretto o indiretto che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso dell'alveo delle rive e dell'economia delle acque dei corsi d'acqua segnalati nel piano. Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 32 Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla polizia cantonale o all'ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

Art. 33 Aree di protezione della falda freatica e delle sorgenti

1. Per le sorgenti captate ed i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente dell'ottobre 1977 (aggiornamento 1982).

2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del territorio.

3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

Art. 34 Edifici situati fuori zona edificabile

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:

- cat. 1a: meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (art. 71 LALPT)
- cat. 1b: diroccato ricostruibile
- cat. 1c: oggetto culturale
- cat. 1d: rustico agricolo
- cat. 2: diroccato non ricostruibile
- cat. 3: già trasformato
- cat. 4: edificio rilevato

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

1. Per gli edifici considerati meritevoli 1a è di principio ammesso il cambiamento di destinazione a fini residenziali.

1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1 a-d):

a) in generale gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originale dell'edificio.

b) Facciate:

di principio i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale: non è consentito l'innalzamento di muri perimetrali, se non per ristabilire la quota della corona originaria, così come non è permessa la sostituzione di muri perimetrali perchè pericolanti, bisogna invece rinforzarli (integralmente) per poter mantenere la facciata originale.

c) Aperture:

di regola finestre e prese di luce originali vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche di quelle esistenti, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originali.

d) Balconi:

nuovi balconi non sono ammessi.

e) Tetti:

il rifacimento del tetto è concesso. Esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali. Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:

- tegole e coppi in materiale di laterizio.

f) Ampliamenti

la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

g) Ricostruzioni:

la ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazione) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici contemplati dal presente articolo. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine.

1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili).

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

1.3 Per gli edifici rustici già trasformati.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario.

1.4 Per gli altri edifici rilevati

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT. Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

2. Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura

I seguenti punti sono essenziali:

- a) l'obbligo della gestione dei fondi al fine di evitare che il bosco li invada (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative);
- b) la limitazione alle piante ornamentali di speci locali;
- c) il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
- d) le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ...);
- e) la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
- f) la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione ed al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo;
- g) la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 30PT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro;
- h) i proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

3. Impianti tecnici

I seguenti punti sono essenziali:

- a) a definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico;
- b) la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

4. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni ammessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- a) il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente

precedente l'inoltro della domanda di costruzione;

b) i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

B) PIANO DELLE ZONE

Art. 35 Finalità

Il piano delle zone edificabili stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone: ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

Art. 36 Elenco delle zone edificabili

1. Il territorio giurisdizionale del Comune di Porza è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

1. Zona del nucleo tradizionale NT
2. Zona residenziale a 2 piani R2
3. Zona residenziale speciale RS
4. Zona residenziale a 3 piani R3
5. Zona residenziale a 5 piani R5
8. Zona oggetto di piano particolareggiato PP
9. Zona speciale casa Colonica Vira ZS Vira
10. Zona delle attrezzature e degli edifici pubblici AP-EP
11. Zona attrezzature sportive AS

Art. 37 Disposizioni di base

Vedi allegati
Allegato Art. 37

Art. 38 Zona del nucleo tradizionale

1. La zona del nucleo tradizionale comprende l'abitato originale di Porza
2. In questa zona dovranno essere rispettate le caratteristiche dei fabbricati qualificanti il nucleo stesso.
3. Le costruzioni, ricostruzioni e riattazioni dovranno avere carattere architettonico in armonia con l'ambiente.
4. E' permessa la contiguità degli edifici. Il Municipio, nell'interesse di una migliore ristrutturazione, può imporre la contiguità.

5. Per ogni intervento è inoltre richiesto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- copertura a falde conforme alla tipologia storica esistente, pendenze e materiali tradizionali, in particolare tegole o coppi;
- balconi, logge, porticati e finestre con dimensioni caratteristiche e materiali tradizionali;
- facciate in muratura tradizionale o con intonaco civile e tinteggiate con colori appropriati; il Municipio è autorizzato a richiedere campioni e decidere sulla scelta dei campioni;
- l'altezza degli edifici deve adeguarsi a quella dei fabbricati vicini;
- le distanze da rispettare sono le seguenti:
 - * verso un fondo aperto: a confine o a 1.50 ml
 - * verso un edificio senza aperture: in contiguità o a 3.00 ml
 - * verso un edificio con aperture: 4.00 ml

6. Ove le caratteristiche di restauro impediscano la formazione di posteggi, verrà prelevato il contributo di cui all'art. 9 cpv. 2.

Art. 39 Zona residenziale estensiva (R2)

1. Nella zona residenziale estensiva (R2) sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale ed artigianale compatibili con il grado II di sensibilità al rumore (OIF).

2. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

- indice di sfruttamento massimo (Is) 0.4
- indice di occupazione massimo (Io) 35%
- altezza massima alla gronda (Hg) 7.00 ml
- altezza massima al colmo (Hc) 8.50 ml
- distanza minima dai confini 4.00 ml per lunghezza di facciata fino a 15.00 ml
- distanza minima tra edifici 8.00 ml
- distanza minima dalle strade:
 - * delle costruzioni 4.00 ml
 - * delle entrate alle autorimesse 5.50 ml
- lunghezza massima degli edifici 35.00 ml

3. La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30% della superficie edificabile del fondo.

4. E' ammessa la contiguità degli edifici.

Art. 40 Zona residenziale semi-intensiva (R3)

1. Nella zona R3, sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale ed artigianale compatibili con il grado II di sensibilità al rumore.

2. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

- indice di sfruttamento massimo (Is) 0.5
- indice di occupazione massimo (Io) 35%
- altezza massima alla gronda (Hg) 9.50 ml
- altezza massima al colmo (Hc) 11.00 ml
- distanza minima dai confini 4.00 ml per lunghezza di facciata fino a 15.00 ml
- distanza minima tra edifici 8.00 ml
- distanza minima dalle strade:
 - * delle costruzioni 4.00 ml
 - * delle entrate alle autorimesse 5.50 ml
- lunghezza massima degli edifici 35.00 ml

3. La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30% della superficie edificabile del fondo.

4. E' ammessa la contiguità degli edifici.

Art. 41 Zona residenziale intensiva (R5)

1. Nella zona R5 sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale ed artigianale compatibili con il grado II di sensibilità al rumore.

2. Per l'edificazione valgono le seguenti norme particolari:

- indice di sfruttamento massimo (Is) 0.8
- indice di occupazione massimo (Io) 30%
- altezza massima alla gronda (Hg) 15.50 ml
- altezza massima al colmo (Hc) 17.50 ml
- distanza minima dai confini 6.00 ml per lunghezza di facciata fino a 20.00 ml
- distanza minima tra edifici 12.00 ml
- distanza minima dalle strade:
 - * delle costruzioni 4.00 ml
 - * delle entrate alle autorimesse 5.50 ml
- lunghezza massima degli edifici 35.00 ml

3. La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30% della superficie edificabile del fondo.

4. Non è ammessa la contiguità degli edifici.

Art. 44 Zona speciale casa colonica Vira (ZS Vira)

1. La Zona speciale casa colonica Vira (ZS Vira) comprende il mappale 414 e la sua destinazione d'uso è residenziale. Per la stessa vale il grado II di sensibilità al rumore (OIF).

2. Per la masseria valgono le seguenti modalità d'intervento:

a) Volume

Il volume della masseria, nello stato in cui si presenta alla data di approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato, deve essere mantenuto. Non sono ammessi ampliamenti volumetrici verticali o orizzontali né all'interno della corte né verso lo spazio libero esterno che circonda l'edificio.

b) Corte interna

La corte interna, nell'estensione plano-volumetrica in cui si presenta alla data di approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato, è considerata come spazio libero da salvaguardare.

La pavimentazione dovrà essere oggetto di un progetto unitario per tutto lo spazio della corte.

Dovranno essere usati materiali naturali e la scelta sarà effettuata sulla base di prove-campione da sottoporre all'Autorità comunale che potrà avvalersi della consulenza dei competenti servizi dell'Autorità cantonale.

Il portale di chiusura del passaggio coperto che immette alla corte deve essere realizzato in modo tale da permettere la visibilità di tale spazio da Via Vira in quanto componente essenziale dell'identità della masseria.

c) Tetto

Il tetto deve essere coperto in coppi tradizionali.

Sul tetto non è ammessa la formazione né di lucernari, né di abbaini, né di squarci terrazze né di corpi edilizi sporgenti rispetto alle falde se non i normali canali tecnici d'evacuazione (comignoli ed altre condotte).

I comignoli possono essere realizzati sia con forme e materiali tradizionali sia con forme contemporanee rivestite in rame.

d) Aperture

Le aperture originarie della parte di masseria che non è stata oggetto di interventi di ristrutturazione devono essere mantenute. Nuove aperture devono riferirsi a quelle originali sia per la forma (prevalenza della dimensione verticale su quella orizzontale) sia per il ritmo e la disposizione. In particolare deve essere rispettato il principio della prevalenza dei pieni (muratura) sui vuoti.

E' ammessa la chiusura dei loggiati su un piano arretrato rispetto alle facciate. Le dimensioni delle campiture in vetro devono essere più grandi possibili ed i serramenti più fini possibili.

I serramenti e gli elementi di oscuramento delle finestre e le porte possono essere realizzati in legno od in metallo. Il colore deve corrispondere ai principi del restauro conservativo e deve integrarsi armoniosamente con il colore delle facciate.

Gli elementi di oscuramento sono ammessi sotto forma di gelosie di tipo tradizionale o scorrevoli su binari. Non sono ammesse rolladen o tapparelle.

e) Intonaci e tinteggi

Intonaci e tinteggi devono essere eseguiti alla calce od al minerale. Sono esclusi quelli a base di materie plastiche.

La scelta dei colori e del materiale deve essere effettuata sulla base di prove-campioni da sottoporre all'Autorità comunale la quale potrà avvalersi della consulenza dei competenti servizi dell'Autorità cantonale.

3. Le seguenti componenti originarie devono essere tutelate:

- la "vegia" (pietra a forma di cono appesa alla vite lignea del torchio; XVII secolo)
- le due "pir" (mortai; XVII secolo)
- la capriata con l'antica trave datata 1716 sopra il portico nell'ala est.

Deve essere garantita la visibilità pubblica da Via Vira della "vegia" e delle due "pir" attraverso la loro esposizione presso l'entrata alla corte della masseria. Devono essere attuati gli opportuni accorgimenti per mettere in rilievo gli oggetti e la loro tradizionale funzione nonché per proteggerli contro intemperie e vandalismi.

4. Per lo spazio di pertinenza della masseria valgono le seguenti modalità di intervento.

a) Lo spazio di pertinenza della masseria è suddiviso in due parti distinte segnalate nel piano del paesaggio:

- lo spazio libero esterno nella parte alta costeggiante Via Vira
- la zona forestale nella parte bassa costeggiante Via Tesserete

L'andamento morfologico di queste due parti deve essere salvaguardato. Piccole modifiche sono ammesse in modo marginale e contenuto e se giustificate da necessita funzionali.

b) Spazio libero esterno nella parte alta costeggiante Via Vira. Questo spazio deve rimanere pianeggiante, libero da costruzioni e sistemato a verde come prato o giardino. Non è ammessa la formazione di posteggi in superficie. Eventuali piantumazioni devono essere compatibili con il principio della salvaguardia dello spazio aperto intorno alla masseria. Sono ammessi alberi da frutta ed ulivi con un'altezza massima di 2.50 m misurati dalla soglia del portone d'entrata al passaggio coperto che immette alla corte.

Al suo interno sono ammessi corpi accessori secondo le seguenti possibilità:

- Una autorimessa completamente interrata (non sporgente rispetto al terreno naturale) eseguita secondo i disposti delle norme VSS.

L'accesso da Via Vira può essere realizzato tramite una rampa con scavo minimo limitato all'apertura d'entrata all'autorimessa (massimo 3.50 m) ed alla lunghezza minima necessaria per raggiungere la stessa. Per le caratteristiche dell'accesso fanno stato i disposti dell'art. 46 NAPR.

Per l'accesso alla rampa deve essere predisposto un cancello di fattura come quello dell'inferriata del muro di cinta, posizionato in linea con l'opera di recinzione e con meccanismo di apertura automatica.

Per il numero di posteggi bisogna riferirsi alla normativa cantonale sui posteggi privati.

- Piscine non sporgenti dal terreno, inclusi i corpi tecnici annessi, sono ammessi solo nello spazio sul fronte sud-est della masseria.

L'altezza delle opere di cinta può raggiungere al massimo 2.00 m. Esse devono essere costituite di uno zoccolo in pietra o cemento di al massimo 0.50 m sormontato da un'inferriata leggera e di semplice disegno di altezza massima di 1.50 m.

c) Zona forestale nella parte bassa costeggiante Via Tesserete

Questa parte è soggetta alle legislazioni federali e cantonali sulla foresta.

Art. 45 Zona oggetto di Piano particolareggiato (PP)

1. Il comprensorio di Pian Gallina è oggetto di piano particolareggiato (PP).

2. Per ogni intervento valgono le disposizioni delle norme d'attuazione specifiche.

3. Per tutto quanto non previsto dalle norme d'attuazione del PP valgono le disposizioni delle NAPR.

C) PIANO DEL TRAFFICO

Art. 46 Visibilità e accessi

1. Le opere di cinta non devono impedire la visuale necessaria alla sicurezza del traffico. Il Municipio è autorizzato a prendere ed imporre i necessari provvedimenti caso per caso.
2. Porte, cancelli, catene, barriere di accesso a garages o posteggi, prospicienti a strade o piazze devono avere una distanza minima di almeno 5.50 ml. Il Municipio può concedere deroghe per il caso di aperture automatiche.
3. Per una profondità di almeno 5.00 ml sul campo stradale l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%. Per le caratteristiche dell'accesso si fa riferimento alle norme VSS.

Art. 47 Misure a favore degli invalidi

Gli accessi a edifici pubblici o privati aperti al pubblico dovranno tenere in giusta considerazione le misure a favore degli invalidi.

Art. 48 Costruzione di strade private

1. Tutte le opere edilizie e le piantagioni situate entro gli arretramenti stradali, non devono impedire la visuale necessaria alla sicurezza del traffico. Il Municipio può imporre i necessari provvedimenti a garanzia della visibilità degli accessi a spese del proprietario
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il collegamento con la rete comunale delle fognature.
3. Il Municipio stabilisce le linee di costruzione e di eventuali arretramenti alla medesima stregua delle strade comunali e dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di 4.50 ml. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada possono essere imposti aumenti di larghezza, piazze di scambio e di giro.
5. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
In tutti i casi, per una profondità di 6.00 ml a partire dal raccordo con la strada pubblica, la

strada privata deve avere una sezione minima viabile di 5.20 ml.

6. La costruzione di una strada privata può essere vietata se essa contrasta con gli obiettivi di PR o se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zone previste dal PR.

7. La manutenzione delle strade private è a carico dei privati.

In caso di mancata o insufficiente manutenzione, il Municipio vi provvederà a spese dei privati proprietari previa diffida. E' riservata la chiusura delle strade se tale misura dovesse essere imposta per motivi di sicurezza.

8. Dietro richiesta scritta, firmata da tutti i proprietari di una strada privata, il Comune potrà incorporare quest'ultima, a titolo gratuito, nella rete comunale alla condizione che le seguenti disposizioni siano rispettate:

- coordinazione razionale con la rete comunale esistente;
- larghezza minima 4.50 ml (con possibilità di deroga per le strade esistenti);
- pavimentazione in ordine;
- illuminazione e segnaletica (se ritenuti necessari);
- canalizzazione razionale, secondo le disposizioni del regolamento comunale delle fognature;
- rispetto delle presenti norme per le distanze, sporgenze, aperture, ecc., verso la strada (con possibilità di deroga per le strade esistenti).

9. Deroghe alle condizioni di cui sopra possono essere concesse dal Municipio qualora circostanze particolari lo giustificassero.

D) PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 49 Zona EP/AP

1. Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente ad attrezzature e costruzioni pubbliche.

2. Per l'edificazione di edifici o impianti pubblici è applicabile l'art. 30 cpv. 1, 2 e 3 LE. Tali disposizioni valgono pure per gli edifici privati aperti al pubblico.

3. La zona AP in località Risciago è adibita ad area per attrezzature sportive. Per la parte situata all'interno della zona SAC non sono ammesse edificazioni e lo stato fisico dei fondi non deve essere modificato. In particolare il terreno deve mantenere le sue caratteristiche pedologiche e strutturali inalterate.

4. In tutto il comprensorio situato in zona AP/EP, gli edifici devono rispettare il carattere della zona contigua. Come parametri edificatori di riferimento valgono quelli della zona edificabile più vicina.

5. Per la Zona AP-EP "STA" valgono i seguenti parametri edificatori:

- Altezza massima 16.70 m
- Altezza massima dello stabile Amministrativo del Centro di calcolo 22.70 m
- Indice di sfruttamento: 1.00
- Indice di occupazione 35 %
- Area verde minima 40% della SEN

6. Mappale 586: serbatoio dell'acquedotto del Comune di Porza.

7. Mappale 587: serbatoio dell'acquedotto dell'AIL.

8. Mappale 727: serbatoio dell'acquedotto del Comune di Savosa.

Art. 50 Zona AS

1. Comprende le superfici adibite o riservate ad attrezzature sportive d'interesse pubblico.

2. Per ogni intervento, il Municipio esaminerà caso per caso le congruenze con gli obiettivi specifici della zona e generali del PR

Art. 51 Zona SVA

Comprende le superfici adibite e riservate allo svago pubblico.

Per le superfici incluse in area forestale sono ammessi unicamente interventi conformi alle legislazioni forestali; in vigore.

E) PIANO DEI SERVIZI TECNICI

Art. 52 Acquedotto

Per l'acquedotto valgono le norme del "Regolamento e tariffe per la distribuzione dell'acqua potabile" .

Art. 53 Canalizzazioni

Per le canalizzazioni valgono le norme delle Leggi federali e cantonali contro l'inquinamento delle acque e relative ordinanze di applicazione, nonché quelle del "Regolamento comunale per le fognature". Valgono inoltre tutte le disposizioni conseguenti al piano d'azzonamento per la protezione delle acque ed ubicazione dei serbatoi istituito in base alla legislazione sulla protezione delle acque (art. 29, 30, 31 della Legge federale e relative norme d'ordinanza).

Art. 54 Raccolta ed eliminazione rifiuti

Per la raccolta ed eliminazione dei rifiuti valgono le speciali norme comunali.

CAPITOLO IV - DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 55 Modalità di costruzione

1) Per l'ottenimento della licenza edilizia, valgono le disposizioni della LE e relativo Regolamento d'applicazione.

2) I progetti devono inoltre comprendere una o più sezioni quotate, rilasciate dal geometra revisore, da cui si possa chiaramente dedurre la situazione del terreno naturale prima dell'intervento e quella delle strade adiacenti.

3) Il Municipio può chiedere la presentazione di un plastico del progetto.

4) La licenza comunale è soggetta ad una tassa di Cancelleria. Per le tasse d'allacciamento all'acquedotto comunale ed alle fognature fanno stato i rispettivi regolamenti comunali.

Art. 56 Abitabilità

1) Nessun vano potrà essere abitato senza l'autorizzazione del Municipio (permesso di abitabilità). La costruzione dovrà risultare conforme al Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14 ottobre 1958 e ad ogni altra disposizione legale.

All'atto della visita di abitabilità deve essere consegnato il certificato di collaudo antincendio, allestito da un tecnico riconosciuto e iscritto all'elenco cantonale in vigore, che certifichi il rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

L'abitabilità non può essere concessa se i certificati antincendio sono provvisori o contengono riserve.

2) I contravventori saranno multati a norma del Regolamento comunale, riservata la facoltà del Municipio di decretare l'immediato sgombero dei locali.

3) Ogni responsabilità verso gli occupanti viene assunta dal proprietario contravventore.

4) Il rilascio della dichiarazione d'abitabilità è subordinato al versamento di una tassa.

5) Il permesso di abitabilità non sarà rilasciato fintanto che non saranno soddisfatte le indicazioni dell'art. 57 NAPR

Art. 57 Controlli di cantiere

- 1) Il proprietario o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Municipio, prima dell'inizio dell'opera.

- 2) Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione dell'eventuale permesso d'abitabilità, deve essere chiesta la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato; il controllo si estende alle superfici, altezza, aspetto, materiali, colori, posteggi, ecc.

- 3) Al più tardi al momento della visita di abitabilità dovranno essere consegnati i piani di rilievo delle installazioni tecniche, quali canalizzazioni, allacciamenti acqua, gas, elettricità ecc., debitamente quotati ed in scala appropriata.

Art. 58 Norme di sicurezza

- 1) Nel corso di demolizioni, costruzioni, riattazioni si dovranno adottare tutte le misure necessarie atte a garantire la totale sicurezza dei lavori, dei luoghi e l'incolumità delle persone.

- 2) Le installazioni non dovranno causare molestie per rumori, esalazioni o altro; misure idonee dovranno in particolare impedire il diffondersi di polvere e rumori.
Le attività rumorose indispensabili potranno essere svolte dalle ore 07.30 alle 12.00 e dalle 13.00 alle 17.30.

- 3) Gli steccati ed i ripari avranno aspetto decoroso ed uniforme.
L'assito sarà ben pulito ed avrà un'altezza regolare di almeno 2.00 ml dal suolo.

- 4) Il materiale depositato non dovrà ostacolare la circolazione. Se necessario, dovrà essere costruita una barriera di protezione che verrà adeguatamente illuminata durante la notte.

Art. 59 Ricorsi

Per eventuali ricorsi sono applicabili le disposizioni della LE del 13 marzo 1991.

Art. 60 Diritto di terzi

La licenza di costruzione è concessa con la riserva dei diritti di terzi.

Art. 61 Opere abusive

Per le opere abusive fanno stato le disposizioni della LE (art. 42 e segg.), del RALE (art. 45 e segg.) e di ogni altra disposizione al singolo caso applicabile.

Art. 62 Occupazione di area pubblica (comunale)

- 1) Ogni occupazione temporanea o manomissione di area pubblica deve essere autorizzata dal Municipio.
- 2) Il Municipio preleverà una tassa conformemente alle disposizioni del Regolamento comunale.
- 3) Responsabili per il pagamento della tassa sono in via solidale fra di loro il proprietario dell'opera e l'assuntore dei lavori.
- 4) L'occupante (assuntore dei lavori) ed il proprietario dell'opera sono responsabili in via solidale tra loro dei danni derivanti dall'occupazione. Il Municipio può chiedere loro preventivamente una garanzia bancaria o equivalente a copertura di detti danni.
- 5) L'occupazione dell'area pubblica deve avvenire secondo le indicazioni del Municipio.
- 6) Al termine dei lavori l'impresa dovrà restituire l'area pubblica occupata nello stato primitivo. In caso d'inadempienza, il Municipio potrà provvedere direttamente al ripristino a spese dell'occupante, previa diffida.

Art. 63 Occupazione di area pubblica (cantonale)

L'autorizzazione per l'occupazione d'area pubblica cantonale deve essere richiesta al Dipartimento del territorio che ne stabilirà le condizioni.

Art. 64 Divieto di scarico su area pubblica

E' vietato gettare sull'area pubblica immondizie, scarti vegetali o altro. Il proprietario di un fondo deve provvedere alla manutenzione dei muri di cinta, delle siepi, delle scarpate ed impedire ogni scoscendimento o ingombro delle cunette o del campo stradale. Ogni trasgressione sarà punita con le sanzioni di competenza municipale e le spese di sistemazione saranno a carico del contravventore.

Art. 65 Sporgenza su area pubblica

- 1) Ogni apertura a confine con l'area pubblica con serramenti a prentesi verso l'esterno deve situarsi almeno ad un'altezza di 4.50 ml.
Balconi, gronde, sporgenze, tende da sole, insegne, ecc. non possono sporgere sull'area pubblica oltre i 90 cm e devono essere situati ad un'altezza di almeno 4.50 m dal suolo.
- 2) Quando la costruzione è a confine di un'area pubblica provvista di marciapiede, le altezze minime del cpv. 1, possono essere ridotte a 4.00 ml e le sporgenze possono essere aumentate fino alla larghezza del marciapiede.
- 3) Il Municipio può concedere deroghe nel singolo caso.

Art. 66 Utilizzazione di area privata

Il Municipio ha facoltà d'applicare alle costruzioni private cartelli indicatori, ganci, fanali, orologi, targhe per la denominazione delle strade, ecc., fatti salvi i diritti del privato interessato.

Art. 67 Insegne

L'esposizione di insegne è soggetta alle disposizioni della Legge cantonale sulle insegne e relativo Regolamento d'applicazione.

La domanda per la posa di insegne deve essere presentata al Municipio tramite l'apposito formulario, ottenibile presso la cancelleria o l'ufficio tecnico comunale.

Art. 68 Piantagioni sull'area pubblica

Il Municipio è autorizzato a far eseguire piantagioni sull'area pubblica per un'altezza massima di 6.00 ml ad una distanza di 3.50 ml dai fabbricati.

Art. 69 Risparmio energetico

Le nuove costruzioni e le opere di trasformazione, ampliamento e riattazione devono essere conformi alle disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione della domanda di costruzione.

Art. 70 Altezza minima dei locali abitabili

1) I locali destinati ad abitazione privata devono avere un'altezza minima di 2.50 ml. Per laboratori ed officine valgono le disposizioni dell'Ordinanza federale concernenti la Legge sul lavoro. Per negozi ed esercizi pubblici, l'altezza minima dei locali è di 3.00 ml.

2) Ogni locale abitabile deve avere una superficie minima di 8.00 m²
Deroghe sono ammissibili per costruzioni già esistenti

Art. 71 Servizi igienici

Per quanto concerne i servizi igienici nelle case private ed in quelle destinate ad uso pubblico, fanno stato gli art. 99-101-102-103 e 105 della Legge sanitaria cantonale del 18 novembre 1954 e quanto previsto nel Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14 ottobre 1958.

Art. 72 Scale, corridoi ed ascensori

1) Le scale dei fabbricati, interne o esterne, devono ossequiare i requisiti di legge e le direttive tecniche vigenti al momento della presentazione della domanda di costruzione. E' in ogni caso applicabile la norma più restrittiva.

2) I corridoi devono essere sufficientemente rischiarati e ventilati ed avere una larghezza minima di 1.10 ml.

3) Gli impianti di ascensori per il trasporto di persone o di cose dovranno essere collaudati ed il collaudo documentato in occasione delle visite d'abitabilità. Ogni responsabilità circa la sicurezza o il funzionamento dell'impianto è assunta dal proprietario dello stabile.

Art. 73 Camini e parafulmini

Per la costruzione, l'uso e la manutenzione dei camini, e per l'istallazione di parafulmini fanno stato le vigenti norme cantonali.

Art. 74 Tetti, scarichi e pluviali

1) La pendenza dei tetti a falde, in tutte le zone edificabili, non deve superare il 40%.

2) I tetti spioventi su area pubblica (piazze, strade, strade private aperte al pubblico transito) devono essere muniti di canali di gronda, pluviali e paraneve.

3) La copertura del tetto deve essere eseguita con materiale incombustibile. E' vietato l'impiego a vista di lamiere piane o ondulate o simili. Il loro uso è ammesso solo per costruzioni di carattere provvisorio.

4) I pluviali possono essere applicati esternamente alle facciate confinanti con l'area pubblica solo a partire da un'altezza di 4.50 ml dal suolo. Fino a quest'altezza i tubi devono essere completamente immurati. L'acqua dei pluviali non deve scaricare sul suolo pubblico.

5) Dai muri prospicienti l'area pubblica è proibito far sboccare qualsiasi tubo destinato all'evacuazione di fumo, vapori o qualsiasi altra emanazione.

Art. 75 Manutenzione di aree private

I proprietari di stabili e di terreni sono tenuti a mantenere in stato decoroso le loro proprietà. Le piante che in seguito al loro sviluppo dovessero arrecare danno o limitazione di luce o visuale e poste nei punti panoramici d'interesse pubblico dovranno essere sfrondate o rimosse a giudizio del Municipio.

Nelle zone R2 e R3 se così richiesto dai vicini interessati esse non potranno in ogni caso sorpassare 8.00 ml d'altezza.

Per le distanze dai confini fanno stato le disposizioni fissate nel CCS e nella LAC.

Il Municipio ha la facoltà di obbligare il proprietario ad eseguire i lavori di manutenzione o lo sgombero di depositi abusivi.

In caso di inadempienza, i lavori di pulizia potranno essere fatti eseguire dal Municipio, previa diffida, a rischio e spese del proprietario.

Art. 76 Ultimazione di opere

Ogni opera autorizzata ed iniziata deve essere portata a termine entro tempi ragionevoli.

In caso di ritardi nel compimento dell'opera il Municipio può diffidare il proprietario ad ultimarla entro ultimo termine, pena la revoca della licenza edilizia e la rimozione dell'opera stessa a spese del proprietario.

Art. 77 Depositi

Sono vietati i depositi di materiale o altro su fondo aperto alla vista del pubblico. Le industrie, i laboratori, i depositi già esistenti devono adottare provvedimenti idonei a proteggere la popolazione dalle emanazioni e da altri inconvenienti pregiudizievoli alla salute o deturpanti.

Art. 78 Carburanti

Le colonne di distribuzione dei carburanti esistenti nella giurisdizione verranno considerate al beneficio di una concessione precaria che potrà in ogni tempo essere disdetta da parte del Municipio, se ragioni di sicurezza del traffico, urbanistiche, ambientali o estetiche lo dovessero richiedere.

Art. 79 Stalle, concimaie, pollai, conigli...

La costruzione, la riattazione, la manutenzione e l'uso di stalle e simili sono retti dalle disposizioni della Legge edilizia cantonale, della Legge sanitaria e del Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14 ottobre 1958. Nel Comune di Porza sono vietati i depositi di letame e colaticcio in zona edificabile o nelle sue vicinanze.

Art. 80 Precari

Tutte le concessioni fatte a privati sotto titolo precario sono iscritte a Registro Fondiario a spese dell'interessato. Esse saranno riesaminate, circa la loro fondatezza, ogni dieci anni.

NORME D'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PIAN GALLINA

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

3. Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

d. se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);

e. se è urbanizzato (vedi art. 19, 22 LPT ed art. 77 e segg. LALPT);

f. 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).

g. 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

6. 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.

7. Distanza dal confine

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

7.2 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

F) 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. 11 bis Spazi liberi

1. Gli spazi liberi all'interno del PRP comprendono quelle superfici di territorio che hanno lo scopo di distacco tra l'area forestale accertata e le aree destinate al traffico.

2. In questa zona non è consentito alcun tipo di costruzione e le superfici devono essere gestite in modo estensivo a prato o sistemate con vegetazione autoctona idonea all'ambiente boschivo.

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 Cantionali 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.

G) 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
8. Le distanze minime dal confine sono indicate sul piano. Nei casi in cui il piano delle zone non dia indicazioni sulle distanze dai confini, valgono le norme previste per la zona R2 del PR.
9. Le distanze dalle strade sono indicate sul piano e definite dalle linee di arretramento. Per quanto non specificato valgono le NAPR.

10. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5.

11. Gli edifici devono rispettare l'ingombro massimo indicato sul piano. È ammessa l'eccezione per costruzioni accessorie non computabili nella SE.

12. Per ogni ingombro massimo indicato sul piano e riportata la SUL massima ammessa. Nel rispetto dell'ingombro massimo indicato sono ammessi riporti di SUL per interventi situati nello stesso comparto.

13. Per definire l'altezza degli edifici, viene fissata una quota di massima altezza degli stessi sul livello del mare. Tale quota risulta differente per ogni comparto edificabile, in funzione delle condizioni altimetriche del terreno esistente. Non sono ammessi terrapieni che nel comparto edificabile superino ml. 2.00.

La quota di altezza massima ammessa è riferita alla gronda (QHg) e al colmo (QHc).

In particolare:

* comparto R2S/1:

quota di massima altezza:

QHg: 478 m.s.l.m.

QHc: 480 m.s.l.m.

* comparto R2S/2:

quota di massima altezza (per la costruzione allineata sulla strada comunale)

QHg: 472 m.s.l.m.

QHc: 474 m.s.l.m.

* comparto R2S/2:

quota di massima altezza:

QHg: 467 m.s.l.m.

QHc: 469 m.s.l.m.

* comparto R2S/3 quota di massima altezza (per la costruzione allineata sulla strada comunale)

QHg: 472 m.s.l.m.

QHc: 474 m.s.l.m.

* comparto R2S/3 quota di massima altezza (per la costruzione allineata sulla strada privata)

QHg: 470 m.s.l.m.

QHc: 472 m.s.l.m.

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. 15 bis NAPP "Zona AP SER/AAP"

1. La zona AP SER/AAP comprende la parte di comprensorio segnalata sul piano in colore verde pieno.

2. Si tratta di un vincolo a favore di altri enti (AAP Città di Lugano).

3. Sono ammessi interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Volume massimo dell'edificio 13'500 m³
- 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. Fa eccezione il piano superiore, necessario per garantire l'accesso al serbatoio, che può sporgere dal terreno sistemato nel rispetto delle seguenti dimensioni:
 - altezza (sporgenza) dal terreno sistemato max. 5.00 m
 - Superficie edificata max. 150 m²
- I muri di sostegno della sistemazione esterna e della strada d'accesso devono essere realizzati o rivestiti in sassi. La sistemazione del terreno deve essere eseguita con scarpate naturali sistemate a verde con vegetazione idonea all'ambiente boschivo.

4. Alla zona AP SER/AAP è assegnato il grado II di sensibilità al rumore.

H) 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.

Allegati

Allegato Art. 37

Oggetto	NT	R2	R3	R5	RAr7	IAR
Indice di sfruttamento massimo (Is)	-	0.4	0.5	0.8	1.6	-
Indice di occupazione massimo (Io)	-	35%	35%	30%	40%*	40%
Indice di edificabilità (Ie)	-	-	-	-	-	4 m ³ /m ²
Altezza massima alla gronda (Hg)	-	7.00	9.50	15.50	23.00	13.00
Altezza massima al colmo (Hc)	-	8.50	11.00	17.50	25.00	15.00
Distanza minima da confine (Dc)	-	4.00	4.00	6.00	6.00	6.00
Distanza minima dalle strade	-					
- delle costruzioni - delle entrate alle autorimesse	-	4.00 5.50	4.00 5.50	4.00 5.50	4.00 5.50	4.00 5.50
Superficie minima per edificazioni regolate dal piano di quartiere	-	8'000	8'000	8'000	8'000	-
Supplemento dell'Is per edificazioni regolate dal piano di quartiere	-	0.1	0.1	0.1	0.1	-
Area verde minima	-	30%	30%	30%	30%	30%
*) Abbuono del 10% al PT per costruzioni commerciali ed artigianali						