

COMUNE DI PORZA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PIAN GALLINA

- RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
- NORME DI ATTUAZIONE
- RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
come a ris.no. 8952 del 18 ottobre 1994
Dipartimento del territorio
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Ufficio circondario del Luganese

MAZZI PROGETTI SA

STUDIO DI PIANIFICAZIONE



6900 LUGANO PARADISO VIA AI GROTTI 6
TEL. 091 - 54 81 65 / 54 81 66 - FAX 54 82 01

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PIAN GALLINA (PPPG)

C O M U N E D I P O R Z A

RELAZIONE TECNICO ESPLICATIVA E NORME DI ATTUAZIONE

1. NOTA INTRODUTTIVA
 2. CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO
 3. GLI ELABORATI DEL PIANO
 4. NORME DI ATTUAZIONE
 5. RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE
-

LUGANO, SETTEMBRE 1991
REV. GENNAIO 1992
REV. FEBBRAIO 1994
MODIFICA NAPPPG, COME DA DEC.CC. DEL 16.5.1994

1) NOTA INTRODUTTIVA

Il PPPG (piano particolareggiato Pian Gallina) trova la sua base legale nella LALPT del 28 maggio 1990 e nel RLALPT del 29 gennaio 1991.

Il PPPG e' lo strumento urbanistico destinato a completare la politica di avvaloramento ambientale promossa dall'amministrazione comunale con l'adozione del PR.

Esso precisa quindi il contenuto del PR, regolando nel dettaglio l'uso delle singole proprieta' attraverso delimitazioni e prescrizioni che si rifanno ai concetti piu' generali espressi dal PR.

L'estensione del territorio e l'autorizzazione a redigere il PPPG avvengono nella successione seguente:

- con risoluzione del 26 maggio 1970, il Consiglio di Stato ha approvato il primo PR di Porza, comprendente il piano delle zone e le norme di attuazione, allestito in conformita' alla LE 1940. Tale PR situava i fondi di Pian Gallina nella zona edificabile definita D. (zona residenziale con costruzioni a carattere unifamiliare e spaziate.)
- Il 31 ottobre 1972 il Dipartimento delle Pubbliche Costruzioni (DPC) trasmetteva al Municipio di Porza il piano riguardante i territori protetti, in applicazione al Decreto federale su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio (DFU) del 17 maggio 1972. Tra i territori protetti dal DFU si situa il comprensorio di Pian Gallina.
- Il 18 novembre 1972 il Municipio di Porza invia al lodevole Dipartimento delle Pubbliche Costruzioni le sue osservazioni in merito ai piani dei territori protetti dal DFU.

Nelle osservazioni si precisava che " tutta la giurisdizione comunale e` stata servita dalle infrastrutture per l'edificabilita` nei punti previsti e garantiti dal piano regolatore e di azionamento"

- Il 23 febbraio 1973 il Consiglio di Stato (CdS) approva il Piano dei territori protetti del DFU, come elaborato e trasmesso dal DPC
- il 4 aprile 1973 il Municipio ricorre contro i piani del DFU.
Nel ricorso si mette in evidenza la validita` delle normative che regolano l'attivita` edilizia a Porza, recentemente approvate dal CdS.
- Il 4 ottobre 1974 il Consiglio di Stato nei suoi apprezzamenti di merito decide di respingere il ricorso per quanto riguarda il comprensorio di Pian Gallina.
- Il 30 ottobre 1974 il Municipio ricorre al Consiglio Federale contro la risoluzione del CdS del 4 ottobre 1974.
Vengono di nuovo sottolineate le recenti approvazioni del PR comunale da parte del CdS. (maggio 1970, giugno 1972).
- In data 1. maggio 1975, il Dipartimento Federale di Giustizia e Polizia al quale spetta l'istruzione del ricorso, si dichiara d'accordo di soprassedere al riesame dell'elenco dei territori protetti in attesa della revisione di PR.
- Con decisione 11 agosto 1975 il Consiglio Federale respinge il ricorso del Comune di Porza sui territori protetti dal DFU.
- In data 5 giugno 1975, il Municipio di Porza dava inizio agli studi di revisione ed adeguamento del PR.
Nell'ambito di questi studi si sarebbe dovuto verificare le congruenze tra obiettivi di PR e pianificazione del territorio.

- In applicazione alla legge sulla pianificazione del territorio (LPT) e in ossequio al decreto esecutivo del CdS del 29 gennaio 1980, il Dipartimento dell'Ambiente elabora un piano della zona edificabile e stabilisce delle zone di pianificazione.
Il comprensorio di Pian Gallina figura nelle zone di pianificazione.
- Il Municipio trasmette al Dipartimento Ambiente il progetto del nuovo PR in data 18 giugno 1980.
- In data 3 giugno 1982 il Dipartimento risponde preavvisando negativamente la proposta comunale per Pian Gallina.
- Con messaggio 6/83 del 20 settembre 1983 il Municipio trasmette al Consiglio Comunale il nuovo PR.
- In data 24 ottobre 1983 il legislativo approva il nuovo PR.
Tale progetto di PR situava il comprensorio di Pian Gallina nella zona edificabile R2.
- In data 22 febbraio 1984 il Municipio di Porza presenta al C.d.S. formale domanda d'approvazione del nuovo PR.
- In data 22 maggio 1985 con ris. no 2649 il Consiglio di Stato approva il piano regolatore di Porza con alcune varianti, tra cui l'esclusione dalla zona edificabile del comprensorio di Pian Gallina.
- Avendo apportato diverse modifiche d'ufficio, il Consiglio di Stato ha pure dato facolta` di ricorso al Gran Consiglio ai proprietari non ricorrenti in prima istanza, i cui fondi hanno subito un cambiamento di destinazione.
- La commissione speciale dei confini giurisdizionali e dei ricorsi in materia di pubblica utilita` preposta all'esame dei ricorsi di seconda istanza contro la pubblica utilita` del PR di Porza si e` cosi` espressa a proposito del Pian Gallina:

"Il Pian Gallina e` terreno urbanizzato, con accesso stradale asfaltato, con collettore allacciato all'IDA di Lugano, servito dell'acquedotto comunale, con luce e telefono sul posto. E' quindi una zona destinata all'edificazione.(omissis)

La Commissione ritiene che sia possibile conciliare le diverse esigenze protettive da un lato ed edificabili dall'altro con l'adozione di un Piano particolareggiato . (omissis)

La maggioranza propone al Gran Consiglio di invitare il Comune a studiare una variante di PR, nella forma del PP, che permetta un ragionevole sfruttamento dei fondi, preservando i valori ambientali attuali."

Un iter, dunque, quanto mai lungo e laborioso ha portato finalmente ad usufruire di uno strumento previsto dalla LE ed in grado di attuare un controllo degli interventi e degli indirizzi di sviluppo.

2) CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

Da quanto precisato nella nota introduttiva, risulta importante per la salvaguardia del territorio una approfondita conoscenza dello stesso fin dalle sue prime trasformazioni.

Lo scopo e` quello di arrivare ad un controllo ed un indirizzo dei fattori di sviluppo e relative conseguenze.

Infatti, i fattori di sviluppo si riflettono sul territorio con continui impulsi alla modifica dello stesso e quindi ne sono la ragione, mentre i risultati spaziali ne sono le conseguenze.

Lo scopo del piano particolareggiato (PP) e` di precisare gli elementi necessari per la realizzazione di un insediamento definito in tutti i suoi particolari urbanistici.

Sara` poi pero` solo la fase di progetto che permettera` di inquadrare in modo preciso la proposta edificatoria. Infatti il progetto, in casi come questo, resta l'unico strumento attendibile per definire i possibili modi di intervento in un dato contesto territoriale.

La necessita` di pervenire a proposte concrete di urbanizzazione, da attuarsi nella salvaguardia di quella parte di territorio in cui si puo` ancora ipotizzare il mantenimento dell'attivita` agricola e, piu` in generale, nell'ambito di una riqualificazione generale del territorio, ha imposto delle scelte suscettibili solo di interpretazioni oggettive. Applicando questa limitazione, si sono potute analizzare le variabili nelle loro reciproche relazioni, in rapporto alla situazione di sviluppo attuale e a quelle di futuro sviluppo.

Si sono poi considerati i limiti fisici, la topografia, le caratteristiche orografiche del comprensorio, i valori paesaggistici, l'uso del suolo e, nel limite del possibile, la struttura della proprieta`.

Nell'affrontare la situazione relativa all'impianto viario si e` cercato di contenere al massimo gli interventi, constatando l'idoneita` dei tracciati esistenti per le necessita` di futuro sviluppo previste dal piano.

I criteri d'intervento in questo campo verranno piu` precisamente sviluppati nell'ambito del commento al piano viario.

Si sono poi considerati tutti i fattori di modificazione che verranno introdotti dai futuri interventi sul territorio, il livello e le congruenze degli impianti tecnici, i tempi di realizzazione degli interventi.

Si e` cosi` arrivati alla definizione della proposta che qualifichera` lo sviluppo di Pian Gallina precisando l'assetto delle singole zone con la conseguente determinazione dei vincoli e delle zone edificabili: nel rispetto delle indicazioni suggerite dalla Commissione speciale dei confini giurisdizionali e dei ricorsi in materia di pubblica utilita` e rispondente alla realta` socio-economico attuale.

3) GLI ELABORATI DEL PIANO

1) Piano del paesaggio:

L'analisi dei caratteri formali del tessuto comprensoriale ci permette di acquisire la necessaria conoscenza critica dei vari atteggiamenti che ne hanno determinato l'assetto e quindi di ritrovare i punti piu` carichi di significato in relazione alla loro posizione panoramica o al loro grado specifico di "polarita`".

Il supporto generale di questa ricerca e` il convincimento che il territorio non vive di vita propria e non si presenta sotto aspetti morfologici assoluti ma bensì "e` lo spazio ambientale costruito, e` un fatto sociale e politico, non naturale, e` l'oggetto della nostra rappresentazione geografica, e` il luogo della trasformazione e della socializzazione"(E. Fiorani, Le immagini dell'ambiente).

Dal confronto dei dati raccolti si possono riconoscere le aree di maggiore emergenza paesaggistica distribuite sulla punta sud-ovest del comprensorio. Un importante gruppo arboreo di notevoli proporzioni ne esalta le caratteristiche.

Il piano del paesaggio definisce il gruppo, "bene naturale" e come tale non deve subire alcuna alterazione.

I limiti principali del comprensorio sono sottolineati dalle masse boschive che formano un fronte arboreo massivo verso nord-ovest, nord-est.

I numerosi rilievi effettuati sul terreno hanno evidenziato le caratteristiche orografiche permettendo la definizione delle zone di visuale continua o di particolari punti di emergenza visiva, precisati nel piano e che devono rimanere liberi da ingombri fisici.

Uno degli obiettivi del PP e` la rivalutazione del territorio a destinazione agricola, come importante elemento di qualificazione dell'aspetto paesaggistico.

La zona agricola riportata sul piano del paesaggio, considera questo aspetto. Senza entrare a precisare in dettaglio l'uso possibile di tale territorio, si suggerisce il ripristino delle colture preesistenti: vigneto e frutteto.

Il piano del paesaggio definisce in sostanza l'area non edificabile. Nella sua estensione e per le sue caratteristiche garantisce la salvaguardia dei valori ambientali esistenti.

Non si prevedono arredi particolari di superficie allo scopo di mantenere inalterata l'immagine del comprensorio.

2) Piano delle zone

Definiti a livello paesaggistico gli elementi costituenti la struttura del territorio, il PP e` in grado di definire nel dettaglio l'assetto delle singole zone (comparti) con la conseguente determinazione dei vincoli e dei perimetri delle aree edificabili.

E` cio` che presenta il piano delle zone.

Il principio e` quello di operare nella continuita` formale dell'ambiente esistente. Con tale procedimento si arriva a formulare un modello di sviluppo edilizio che concilia i nuovi tipi di relazione che si instaureranno sul territorio, partendo dal modello di crescita che ha caratterizzato lo sviluppo attuale (la strada, la crescita lungo la stessa, i muri di recinzione, ecc).

In concreto il piano delinea i contorni entro i quali le tipologie edilizie possono liberamente articolarsi e precisa quei punti ritenuti indispensabili alla salvaguardia dell'ambiente.

Il criterio che ha guidato alla soluzione piu` appropriata e` stato quello di disciplinare il controllo delle volumetrie edificabili attraverso la sistematica pianificatoria applicata per il PR e che si ricollega alle disposizioni della LE e del RALE.

Si e` introdotto il concetto nuovo dell'allineamento obbligatorio che permette un efficace controllo degli interventi in relazione alle situazioni specifiche di ogni fondo e all'intero comprensorio.

Il modello formale generale, si completa con la definizione delle quote di massima altezza consentita, in relazione sempre con la particolare situazione di ogni singolo fondo e relativa ai prevedibili ingombri futuri.

Le distanze dai confini e tra edifici, se non specificato diversamente sul piano per ragioni di disegno urbanistico, sono quelle della zona R2 del PR.

Le distanze dalle strade sono regolate dalle linee di arretramento (ml 4.00)

La superficie edificata (SE) e` definita con l'ingombro planimetrico massimo indicato sul piano. L'indice di sfruttamento e` dello 0,5, quindi leggermente superiore a quello della zona R2 del PR. Il supplemento coincide in pratica con l'abbuono previsto per edificazioni su grandi superfici concesso dalle NAPR (vedi art . 14 NAPR).

Come gia` precisato, per l'altezza degli edifici, viene fissata una quota di massima altezza sul livello del mare specifica per ogni comparto edificabile e per ogni situazione particolare.

A conclusione del commento sul piano delle zone presentiamo uno specchietto relativo alle superfici che formano il comprensorio assoggettato a PP.

A titolo indicativo, per mancanza di parametri specifici precisi, proponiamo un calcolo di contenibilita` riferito alla zona edificabile di PP e agli indici di sfruttamento previsti dalle norme di attuazione.

SPECCHIETTO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI DI PP

MAPPALE	SUP. TOT. M2	BOSCO M2	SUP. PP M2	SUP. ED. M2	SUL MAX. M2
575	29335	14951	14384	1179	585
579	5801	2008	3793	3200	1600
625	5082	126	4956	1980	990
626	10011	2591	7420	2000	1000
627	675	----	675	----	STRADA
628	13485	2299	11186	1050	525
629	16017	7494	8523	----	----
TOTALI	89406	29469	50937	9400	4700

Verifica della contenibilita' del PP.

- Superficie edificabile netta (SEN)	:	m2	9400
- Indice di sfruttamento massimo	:	I.s.	= 0,5
- Grado di attuazione ipotizzabile	:		80%
- Superficie utile lorda x unita' insediativa	:	SUL/u.i.mq	60
Totale superficie utile lorda SUL	:	mq	3760
Totale unita' insediative	:	no.	63

3) Piano del traffico

Ipotizzando il futuro sviluppo del comprensorio di Pian Gallina sullo schema viario esistente e' stato possibile recuperare i tracciati delle strade comunali come proposti dal PR, senza necessita' di nuovi interventi che avrebbero potuto anche risultare di difficile inserimento nel contesto territoriale e provocare le "rottture di itinerari pedonali su misura del paesaggio" paventate dalla CBN nel suo rapporto del 23 febbraio 1981 relativo all'esame preliminare del PR.

Su proposta della commissione speciale, si e' modificata la sezione di via Pian Gallina. Invece della strada SQ3 prevista e gia' approvata in sede di PR, si propone ora una strada di ml 3,50 di sezione tipo con due piazze di cambio (all'inizio e alla fine del tracciato) una piazza di giro (alla fine del tracciato) ed uno slargo centrale, all'incrocio con la strada privata. La denominazione della nuova strada e' SQ5.

Il PP riprende la zona di parcheggio pubblico previsto dal PR al termine di via S.Francesco, non ritenendo necessario creare ulteriori zone all'interno del comprensorio assoggettato a PP. Saranno le norme di attuazione a stabilire il numero di posteggi necessari in funzione della prevista utilizzazione dei fondi.

Gli itinerari pedonali esistenti vengono riproposti nelle caratteristiche attuali.

La rete viaria privata esistente dispone di validi tracciati per una corretta distribuzione degli accessi ai fondi edificabili e non edificabili.

In particolare, per meglio distribuire gli accessi alla zona agricola, viene auspicato il ripristino della strada agricola privata che seguendo la naturale configurazione del terreno, circostrive il comprensorio nella sua parte piu` bassa per poi continuare, attraverso il bosco, fino a collegarsi con la strada cantonale in territorio di Savosa (via Collefiorito).

4) Il piano dei servizi tecnici

a) Canalizzazioni:

la rete delle canalizzazioni concernente il territorio assoggettato a PP, riprende quanto previsto dal PR comunale. (Vedi piano dei servizi tecnici di PR).

Attualmente esiste un collegamento con il collettore consortile in zona Pie` di Ronco (Comune di Savosa). Tale collegamento e` gia` stato dimensionato per le necessita` e nell'ipotesi di un'urbanizzazione totale del comprensorio di Pian Gallina.

Quindi ampiamente sufficiente per le esigenze di sviluppo previste dal PP.

Il PP indica uno schema di distribuzione che permette l'allacciamento di tutti i mappali che formano il comprensorio soggetto a PP.

L'esecuzione della rete di canalizzazione prevista dal piano e` totalmente a carico dei proprietari dei fondi interessati.

Prima dell'edificazione dei fondi, i proprietari dovranno presentare al Comune per approvazione, un progetto di dettaglio della rete delle canalizzazioni.

b) Acquedotto

Anche per l'acquedotto il PP riprende lo schema di approvvigionamento e di distribuzione previsto dal PR.

Tale distribuzione e` sufficiente per servire in modo idoneo i fondi urbanizzati.

L'esecuzione dei tronchi su strade private e` a carico dei proprietari dei fondi interessati.

4) NORME DI ATTUAZIONE DEL PP

CAPITOLO I

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

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). Base legale
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; nonche` 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

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

scopi,
effetto

- 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 utilita` per tutte le espropriazioni o imposizioni previste.

Art. 4

1. Il PPPG si compone:

Componenti

- di rappresentazioni grafiche, piu` 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.

NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 5

Un fondo e' edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

Condizioni
per l'edi-
ficazione

- a) se e' situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone),
- b) se e' urbanizzato (vedi art. 19, 22 LPT e 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 R2 S/3.
L'edificabilita' di tutto il territorio Pian Gallina, potra' aver effetto unicamente dopo che le operazioni di permuta o accordi suddetti saranno conclusi, documentati e perfezionati a Registro Fondiario e dal Municipio approvati.

OK!
mapp.
730

Art. 6

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

Requisiti

Art. 7

- 1. La quota massima altezza consentita (QH) determina l'altezza massima degli edifici sul livello del mare.

Definizioni

Essa si riferisce al punto piu' alto del filo superiore del cornicione di gronda ed e' 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

1. Distanze tra edifici

Distanze

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 e' 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 e' di ml 5.00.

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

Art. 9

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

Autorimesse e posteggi

Art. 10

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

Norme generali

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 11

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 finalita` 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

Zona di
protezione
del paesaggio

Art. 12

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

Elementi
naturali
protetti

- 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'Autorita` Cantonale competente. Il Municipio puo` d'intesa con le Autorita` Cantionali competenti, concedere delle deroghe al cpv.2.

Art. 13

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

Punti di
vista

B) Il piano delle zone

Art. 14

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.

Finalita`

Art. 15

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 e` ulteriormente divisa in tre comparti edificabili con quote di massima altezza differenziate. (vedi art. 18.13)
3. Le costruzioni (principali ed accessorie) devono rispettare le linee di allineamento obbligatorio indicate sul piano.
4. L'orientamento degli edifici, dovra` tenere conto delle indicazioni segnate sul piano, in funzione degli allineamenti obbligatori. In particolare ogni ulteriore frazionamento non dovra` essere in contrasto con l'utilizzazione ottimale delle possibilita` 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 e` ammessa la contiguita`.

la zona R2S1
/R2S2
/R2S3

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 quello 0,5.
11. Gli edifici devono rispettare l'ingombro massimo indicato sul piano. È ammessa l'eccezione per costruzioni accessorie non ~~compatibili~~ nella SE.
compatibili
12. Per ogni ingombro massimo indicato sul piano è 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 e`
riferita alla gronda (QHg) e al colmo (QHc).
In particolare:

- comparto R2S/1:
quota di massima altezza : QHg : m. 478 s.l.m.
QHc : m. 480 s.l.m.
 - comparto R2S/2
quota di massima altezza : QHg : m. 472 s.l.m.
(per la costruzione alli- QHc : m. 474 s.l.m.
neata sulla strada comu-
nale)
 - comparto R2S/2
quota di massima altezza : QHg : m. 467 s.l.m.
QHc : m. 469 s.l.m.
 - comparto R2S/3
quota di massima altezza : QHg : m. 472 s.l.m.
(per la costruzione alli- QHc : m. 474 s.l.m.
neata sulla strada comu-
nale)
 - comparto R2S/3
quota di massima altezza : QHg : m. 470 s.l.m.
(per la costruzione alli- QHc : m. 472 s.l.m.
neata sulla strada priva-
ta).
14. Per l'edificio esistente sito sul mapp. 579 e
indicato "da mantenere" e` 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 e` 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.

C) PIANO DEL TRAFFICO
PIANO DEI SERVIZI TECNICI
DISPOSIZIONI DI REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 16

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.

Applicazione
delle NAPR

approvato dal Consiglio
comunale con risoluzione
del 16.05.1994

LA MUNICIPALITÀ DI PORZA
IL SINDACO: IL SEGRETARIO:

 