

Comune
di
COMANO

Stato maggio 2009

PRIMINZINO

Norme di attuazione
(art. 29 LALPT)

SOMMARIO

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE	1
ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE.....	1
ART. 2 SCOPO, EFFETTO	1
ART. 3 COMPONENTI	2
ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	2
II. PRESCRIZIONI GENERALI	3
ART. 5 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'	3
ART. 6 RIORDINO FONDIARIO.....	3
ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO FINANZIAMENTO.....	4
ART. 8 OPERE DI CINTA.....	5
ART. 9 ASPETTO ARCHITETTONICO.....	5
ART. 9BIS DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI	5
III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	6
A. PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE.....	6
ART. 10 SPAZI LIBERI PRIVATI.....	6
ART. 11 PUNTI DI VISTA.....	7
ART. 12 ALBERATURE.....	8
ART. 13 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE	8
B. PIANO DELLE ZONE E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO	9
ART. 14 ZONE EDIFICATE ESISTENTI (EDE)	9
ART. 15 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI VERSANTE (REV)	10
ART. 16 ZONA RESIDENZIALE CENTRALE (REC)	12
ART. 17 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA SETTORE NORD (REN)	15
ART. 18 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA SETTORE OVEST (REO).....	17
ART. 19 ZONA RESIDENZIALE-COMMERCIALE (RCO).....	19
ART. 20 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (RES)	21
ART. 21 ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (AP)	23
ART. 22 LINEE DELLE COSTRUZIONI	23
ART. 23 QUOTE DELLE COSTRUZIONI	23

C. PIANO DEL TRAFFICO	24
ART. 24 DEFINIZIONE	24
ART. 25 STRADA DI SERVIZIO.....	24
ART. 26 ACCESSI PRIVATI AI FONDI	24
ART. 27 PEDONALI E SENTIERI	25
ART. 28 POSTEGGI PRIVATI.....	25
ART. 29 POSTEGGI PUBBLICI	25
D. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....	26
ART. 30 DEFINIZIONE.....	26
IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	27
ART. 31 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI.....	27
ART. 32 DEROGHE	27
ART. 33 ENTRATA IN VIGORE.....	27

I. DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

ART. 1 BASE LEGALE E CAMPO D'APPLICAZIONE

1. La base legale del piano regolatore particolareggiato è costituita dalle norme di attuazione del PR in vigore (NAPR); dalle Legislazioni federale e cantonale sulla pianificazione del territorio (Lpt e Lalpt con relativi regolamenti d'applicazione) nonché dalla Legislazione sulla protezione dell'ambiente (LPA con relative Ordinanze).
Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le disposizioni delle norme di attuazione del piano regolatore (NAPR).
2. Il campo d'applicazione delle presenti normative è il comprensorio oggetto di piano regolatore particolareggiato (PRP) di Priminzino indicato negli allegati grafici.

ART. 2 SCOPO, EFFETTO

1. Gli scopi principali del PRP di Priminzino sono:
 - a) la promozione di un quartiere attrattivo e di qualità
 - b) il disegno di spazi liberi di pregio per forma e dimensione
 - c) la valorizzazione dei punti di vista e dell'attrattività delle percorrenze pedonali.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed i vincoli previsti.

ART. 3 COMPONENTI

Il piano regolatore particolareggiato di Priminzino comprende:

a)	il piano del paesaggio/ambiente	1:500	A
b)	il piano delle zone e delle attrezzature d'interesse pubblico	1:500	B
c)	il piano del traffico	1:500	C1-C2
d)	il piano dei servizi pubblici	di carattere indicativo 1:500	D1-D2-D3
e)	le norme di attuazione		
f)	il rapporto di pianificazione	di carattere indicativo	
g)	il piano degli investimenti e finanziamento	di carattere indicativo	
h)	il piano di riordino fondiario (permuta generale) di carattere indicativo	1:1000	E

ART. 4 RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Gli indirizzi urbanistici del comprensorio PRP di Priminzino sono suddivisi nelle componenti settoriali indicate all'art. 3 e segnatamente:

- a)** la zona destinata a spazi liberi privati (in generale e di pertinenza delle singole proprietà in particolare)
- b)** le zone d'interesse pubblico (attrezzature pubbliche)
- c)** le zone destinate all'arredo a verde (alberature)
- d)** le zone con l'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore (secondo OIF)
- e)** le zone insediative suddivise in esistenti e nuove (con indirizzi sul posizionamento, la volumetria e la destinazione)
- f)** le zone istituite dal piano del traffico (strade, percorsi pedonali, posteggi in superficie e coperti).

II. PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 5 CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

1. I fondi considerati inclusi nelle zone insediative previste dal PRP sono edificabili se urbanizzati ed il riordino fondiario è cresciuto in giudicato.
2. Per ciò che concerne il grado di urbanizzazione fanno stato le disposizioni della Lpt, della Lalpt e la giurisprudenza relativa.
3. Fino alla crescita in giudicato della permuta generale l'edificabilità dei fondi è di regola esclusa.
L'edificabilità dei fondi, prima della crescita in giudicato del riordino fondiario, è ammessa come deroga nella misura in cui l'edificazione del singolo mappale non ostacola o rende particolarmente difficoltoso il riordino secondo il piano indicativo di riordino allegato al PRP.
Il Dipartimento competente decide sull'edificabilità dei fondi sentito il parere del Municipio.

ART. 6 RIORDINO FONDIARIO

1. All'interno del comprensorio PRP è introdotto l'obbligo del riordino fondiario secondo la procedura della permuta generale prevista all'art. 83a della Lrpt (Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni).
2. Le interessenze iniziali dei singoli proprietari sono stabilite in funzione delle quantità edificatorie (superficie utile lorda) previste dal PR in vigore prima dell'adozione delle varianti in data dicembre 1997.
Le superfici edificabili dei fondi corrispondono all'estensione dei singoli mappali così come figurano allo stato iniziale senza deduzioni per vincoli di piano regolatore.
3. Le superfici per le opere pubbliche (strade, pedonali, parco) sono ricavate attraverso la deduzione collettiva, proporzionalmente all'interessenza, e cedute gratuitamente al Comune.
4. Le interessenze finali dei singoli fondi secondo il nuovo stato corrispondono a quelle iniziali.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO FINANZIAMENTO

1. Il finanziamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PRP è prevista con la seguente chiave di ripartizione provvisoria:
 - a) superfici destinate alla strada di servizio, ai pedonali ed al parco come cessione gratuita al Comune attraverso la deduzione collettiva in sede di nuovo riparto dei fondi. Il sedime del posteggio pubblico Pp è acquisito per via espropriativa da parte del Comune
 - b) opere di urbanizzazione e segnatamente:
 - il riordino fondiario
 - 30% di sussidio cantonale
 - 49% pari al 70% del contributo sulla spesa restante a carico dei fondi nel comprensorio PRP proporzionalmente all'interessenza della superficie edificabile del fondo ed ai vantaggi dell'opera
 - 21% a carico del Comune
 - paesaggio (piantumazione): 100% a carico del Comune
 - la strada di servizio; l'acquedotto ed il posteggio pubblico Pp
 - 45% a carico dei privati che ne traggono un vantaggio (interventi considerati come opere di urbanizzazione generale secondo Lcm: media tra il 30% al minimo ed il 60% al massimo)
 - 55% a carico del Comune
 - i sentieri ed i pedonali: 100% a carico del Comune
 - le canalizzazioni (sistema separato) secondo la Lalia, il PGS ed il regolamento comunale:
 - 10% di sussidio cantonale
 - 54% pari al 60% del contributo sulla spesa restante a carico dei privati (minimo secondo Lalia) ed al massimo il 3% del valore di stima del singolo fondo
 - 36% a carico del Comune
 - rimozione delle canalizzazioni provvisorie esistenti
 - 100% a carico del Comune
2. Il finanziamento definitivo delle opere di urbanizzazione sarà stabilito in sede di progetto generale allestito conformemente alle disposizioni della Lalpt rispettivamente Lrpt.
3. Sono riservate eventuali modifiche degli importi di sussidio previsti dalla Legislazione cantonale.

ART. 8 OPERE DI CINTA

1. Le opere di cinta possono essere costruite al confine della proprietà privata o dell'area pubblica.
2. L'altezza massima delle opere di cinta è di 1.5 m.
3. Previo accordo dei proprietari confinanti il Municipio ha la facoltà di deroga fino all'altezza di 2.5 m.
4. Per la salvaguardia della visuale per il traffico il Municipio può imporre arretramenti particolari o limitare l'altezza delle opere di cinta a contatto con l'area pubblica.

ART. 9 ASPETTO ARCHITETTONICO

1. Gli interventi edilizi devono avere un'espressione architettonica rigorosa ed attuale sia per ciò che riguarda gli edifici principali, i corpi accessori ed i dettagli costruttivi.
2. Il tetto delle costruzioni principali ed accessorie può essere a falde, piano o come tetto-terrazza arredato a verde.
3. Il tetto delle costruzioni principali sui mapp. 1098 (RES) e 332 (REN) deve essere a falde.

ART. 9BIS DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

All'interno del comparto di PRP gli edifici devono essere destinati alla residenza primaria nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 66 NAPR del PR.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO / AMBIENTE

(Vedi piano 1:500/ A)

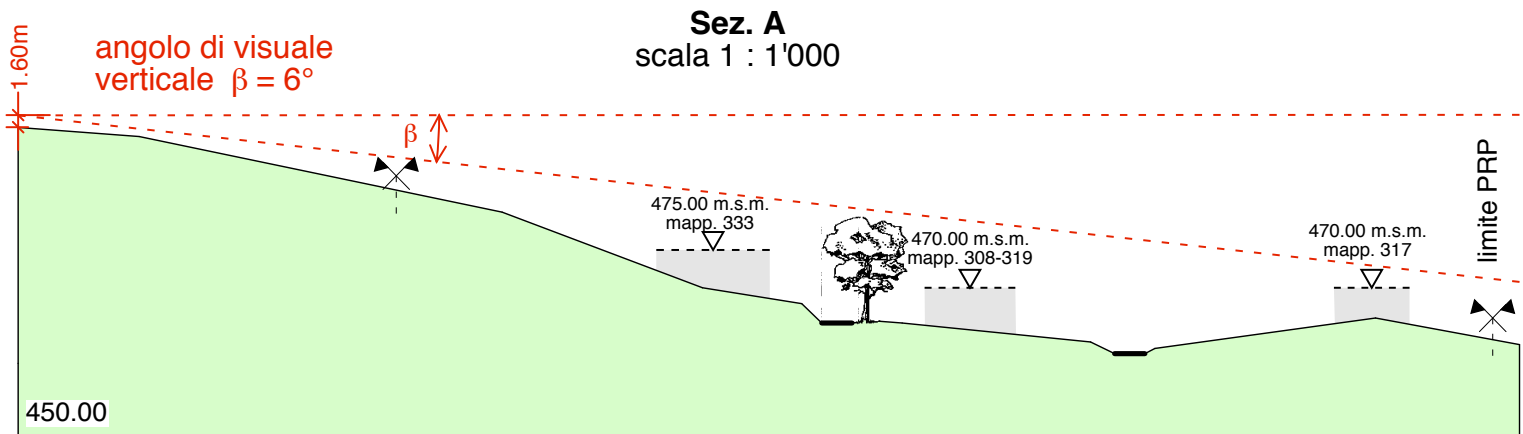
ART. 10 SPAZI LIBERI PRIVATI

1. Gli spazi liberi privati comprendono tutte le aree con esclusione delle costruzioni in generale e di pertinenza degli insediamenti in particolare.
2. In questi spazi non possono essere ubicati gli edifici principali.
Le eventuali costruzioni accessorie (autorimesse, corpi tecnici e simili) devono di regola essere ubicate in sotterraneo.
Sono per contro ammesse piscine aperte e strutture d'arredo per lo svago all'aperto.
3. L'andamento naturale del terreno non deve, di regola, essere modificato.
Nel caso di una sistemazione che modifica la morfologia del terreno naturale è fatto obbligo all'istante di presentare, con la richiesta di licenza edilizia, un progetto di dettaglio della sistemazione esterna.
4. Non sono ammessi arredi con essenze forestali ed in particolare di aghifoglie.
5. Lo spazio libero (con esclusione delle costruzioni) dei mapp. 327-328-329 compreso tra la strada di servizio (lato nord), il posteggio pubblico (lato est) ed il mapp. 1258 (lato sud) può essere destinato alla realizzazione di posteggi esterni per i visitatori degli insediamenti sui mapp. 327-328-329.
In tal caso l'area deve essere arredata a verde con alberature e la pavimentazione prevista con sagomati di forma e composizione compatibili con la crescita di un manto erboso.
La sistemazione di queste aree deve essere oggetto di un progetto specifico da sottoporre per approvazione al Municipio.
Il Municipio ha la facoltà di predisporre una modalità di progetto del parcheggio in modo compatibile con quello pubblico attraverso un'area di servizio comune.
6. Gli spazi liberi (con esclusione delle costruzioni) formanti le corti aperte annesse agli insediamenti sui mapp. 309-312 e 327-328-329 possono essere utilizzati per la costruzione di parcheggi sotterranei.

ART. 11 PUNTI DI VISTA

1. La vista dal punto più elevato del sedime destinato a parco è tutelata attraverso l'istituzione di un cannocchiale di vista.
2. All'interno degli angoli di visuale orizzontale e verticale, rappresentati nella figura 1 seguente, non possono essere ubicate costruzioni, impianti o alberature che possono ostacolare la vista.

Fig. 1
Angoli di visuale



ART. 12 ALBERATURE

1. Lungo le strade designate con alberature il Comune provvederà alla messa a dimora di alberi nella superficie compresa tra il ciglio stradale e le linee delle costruzioni.
2. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.
3. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora degli alberi le aree relative restano a tutti gli effetti sfruttabili dal privato secondo le disposizioni delle presenti norme.

ART. 13 GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE

1. Alle zone del comprensorio PRP di Priminzino è attribuito il grado di sensibilità II. ai rumori secondo le disposizioni dell'OIF.
2. Valgono i valori-limite di pianificazione prescritti dall'art. 53 OIF e più precisamente:
 - 55 LrdB(A) giorno
 - 45 LrdB(A) notte
3. Si richiama l'art. 29bis "Protezione contro l'inquinamento fonico" delle norme di attuazione del PR.

B. PIANO DELLE ZONE E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

(vedi piano 1:500 / B)

ART. 14 ZONE EDIFICATE ESISTENTI (EDE)

1. Le zone edificate esistenti sono designate in grigio sugli allegati grafici.
2. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
3. Gli edifici possono essere ampliati nel rispetto delle presenti norme.
4. Le quantità edificatorie ammesse sono:
 - mapp. 1472 310 m2 SUL
 - mapp. 1258 480 m2 SUL
 - mapp. 318 160 m2 SUL

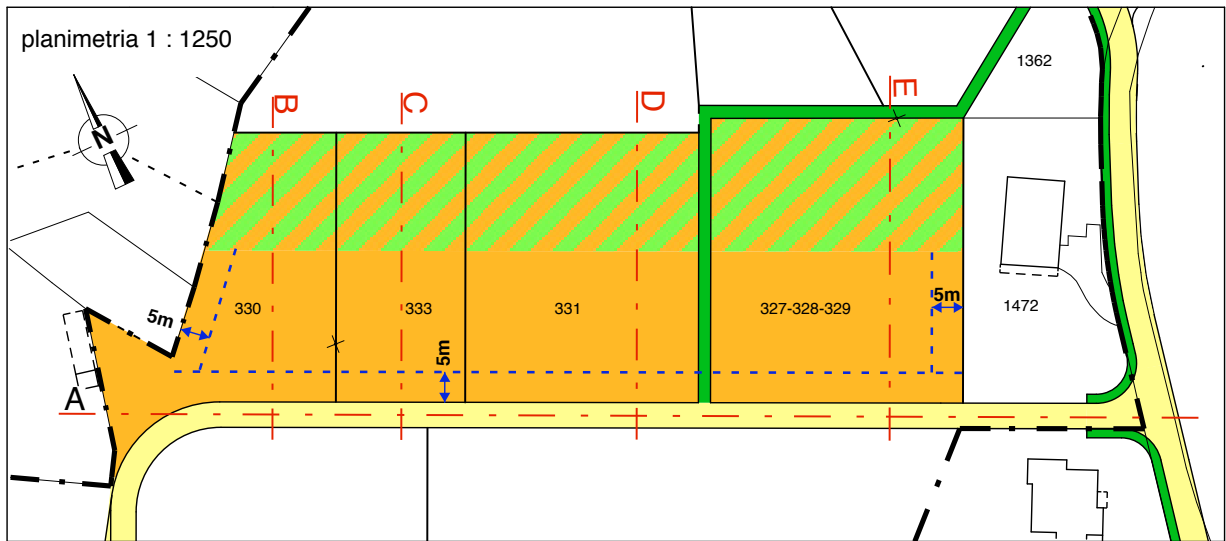
La quantità edificatoria del mapp.1472 è comprensiva di quella relativa alla parte del mapp. 1362 posizionata ad ovest della strada C13--C14.

5. L'altezza dell'edificio, misurata dalla facciata a valle, e riferita alla quota del terreno sistemato esistente è stabilita come segue.
 - mapp. 1472 7.5 m
 - mapp. 1258 7.5 m
 - mapp. 318 7.5 m
6. Le distanze sono così stabilite:
 - dall'area pubblica 7 m mapp. 318 (allineamento)
 - 4 m mapp. 1258
 - 4 m mapp. 1472
 - dal confine 4 m
 - tra fabbricati 8 m

ART. 15 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI VERSANTE (REV)

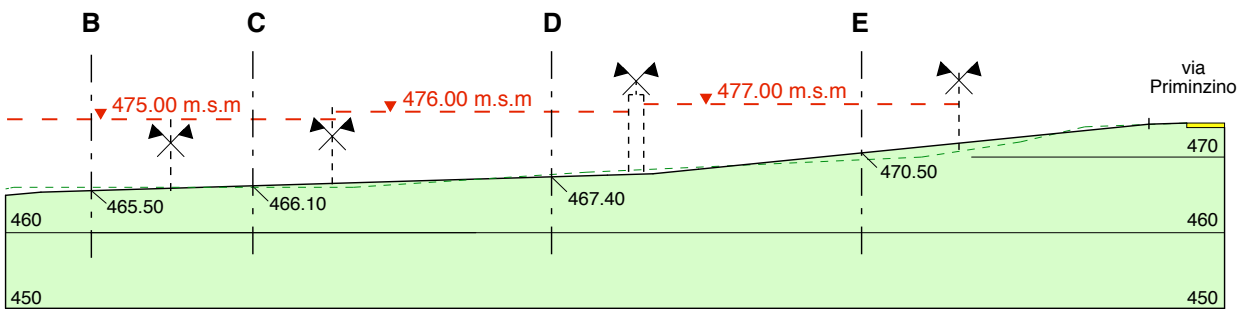
1. La zona residenziale estensiva di versante comprende tutta l'area posizionata a nord della strada di servizio a diretto contatto con quest'ultima.
2. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
3. Gli edifici devono essere posizionati con l'asse principale ortogonale al versante in modo da ottenere una pianta con l'asse maggiore in direzione nord-sud.
4. Le quantità edificatorie sono così stabilite:
 - mapp. 327-328-329 450 m2 SUL
 - mapp. 331 390 m2 SUL
 - mapp. 333 220 m2 SUL
 - mapp. 330 270 m2 SUL
5. L'altezza deve essere a quota:
 - per gli edifici sui mapp. 327-328-329 477 m.s.m.
 - per gli edifici sui mapp. 331 476 m.s.m.
 - per gli edifici sui mapp. 333 e 330 475 m.s.m.
6. Le distanze sono così stabilite:
 - dall'area pubblica 5 m (linea di arretramento)
 - dal confine 4 m verso i fondi in zona REV
 - 5 m verso mapp. 326
 - 5 m verso mapp. 1472
 - tra fabbricati 8 m
7. E' esclusa l'edificazione in contiguità per gli edifici principali.
Per i mapp. 331 e 327-328-329 è ammessa la contiguità realizzata con corpi edilizi secondari di raccordo tra parti degli edifici principali ritenuto che l'assetto ortogonale al versante dei corpi principali sia salvaguardato.
La contiguità è ammessa per contro per le costruzioni accessorie.
8. Nella **fig. 2** che segue sono illustrati la planimetria, il prospetto e le sezioni dell'impianto insediativo della zona REV.
Per i dettagli vedi piano delle zone ed AP-CP (piano allegato B).

Figura 2 Impianto insediativo zona REV

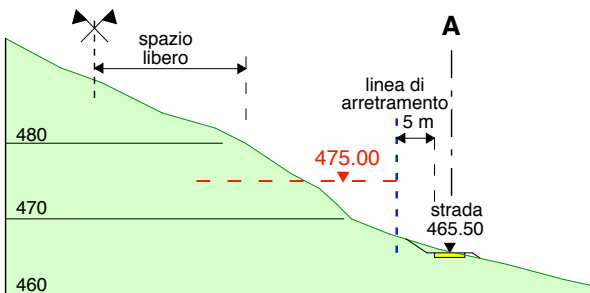


sezioni 1 : 1000

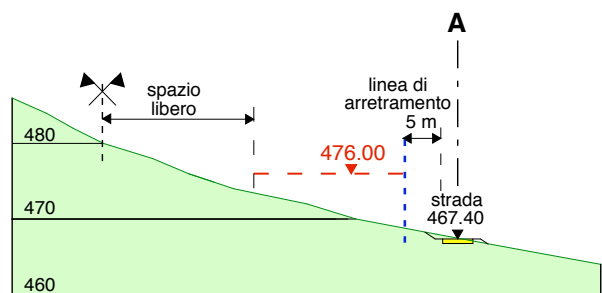
Sez. A



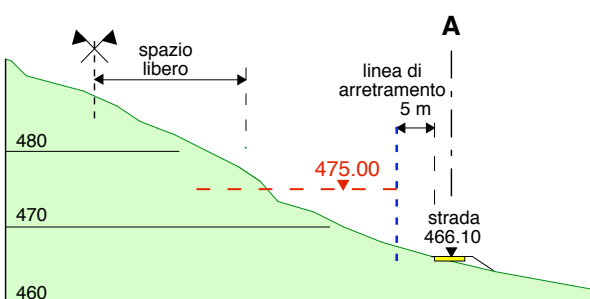
Sez. B



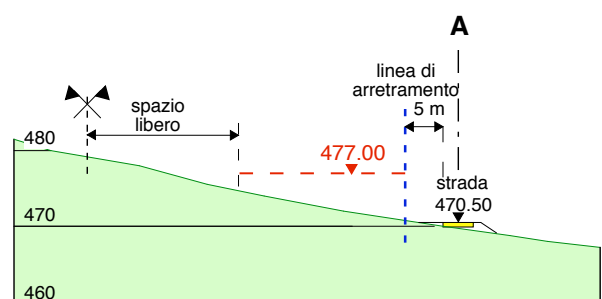
Sez. D



Sez. C



Sez. E



ART. 16 ZONA RESIDENZIALE CENTRALE (REC)

1. La zona REC comprende i sedimi dei mapp. 327-328-329 e 308-319.
2. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
3. L'impianto insediativo deve essere previsto come corte aperta verso sud e più precisamente:
 - con un corpo edilizio parallelo al segmento nord della strada lungo la linea delle costruzioni (allineamento) ubicata ad una distanza di 7.5 m dal ciglio della strada
 - con tre corpi edilizi ortogonali al primo collocati:
 - il primo lungo la linea di allineamento dal segmento ovest della strada di servizio
 - il secondo lungo il confine (nuovo) tra i mapp. 327-328-329 e 308-319
 - il terzo lungo il confine ideale nord-sud a 5 m dal pedonale sul lato ovest del mapp. 1258.

Lo sviluppo verso sud dei tre corpi edilizi è ammesso fino alla linea di arretramento parallela a 55 m al segmento nord della strada di servizio

Eccezioni possono essere ammesse qualora un piano di quartiere, elaborato da parte degli interessati e comprendente tutta la zona REC, dimostri la fattibilità di un diverso impianto insediativo di pregio e qualificante dell'immagine del sito.

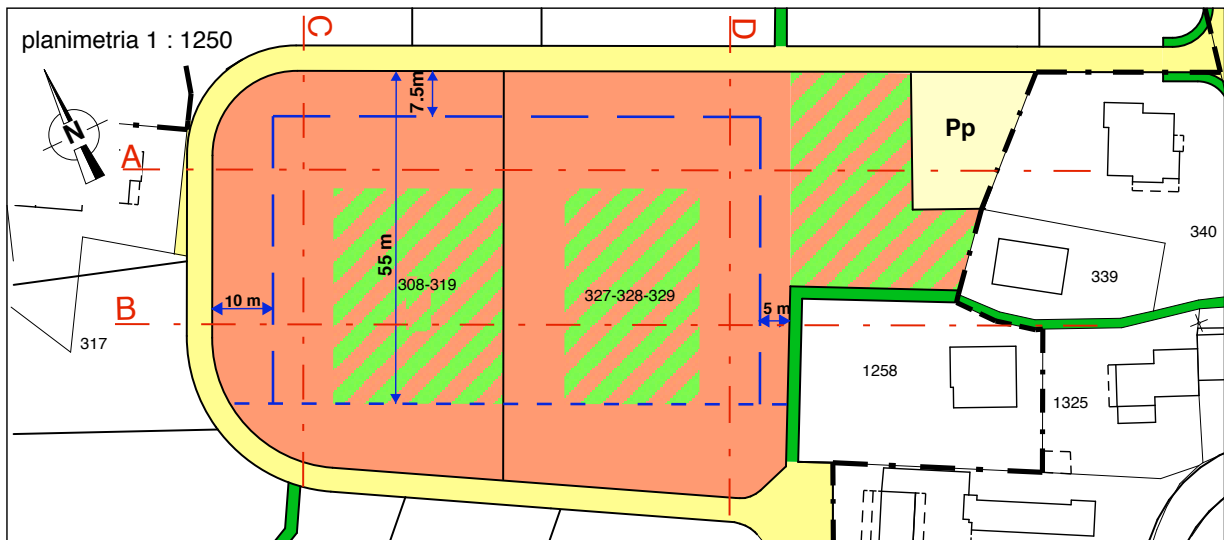
In tal caso l'area con l'ubicazione delle costruzioni può essere comprensiva della parte di sedime sul lato est del mapp. 327-328-329 in cui è possibile la realizzazione di posteggi privati di servizio per i visitatori degli insediamenti dei mappali citati.

Nel caso della realizzazione di un piano di quartiere il Municipio ha la facoltà di deroga all'altezza degli edifici (fino a 10.5 m); alla distanza dall'area pubblica (fino a 5 m) ed alla distanza dal confine (fino a 4 m) ritenuta salvaguardata la possibilità di realizzazione delle alberature previste.

4. Le quantità edificatorie sono così stabilite:
 - mapp. 327-328-329 1'730 m2 SUL
 - mapp. 308-319 1'160 m2 SUL
5. L'altezza degli edifici deve essere alle quote:
 - 470 m.s.m. per i corpi edilizi paralleli alla strada di servizio
 - 467 m.s.m. per i corpi edilizi ortogonali alla strada

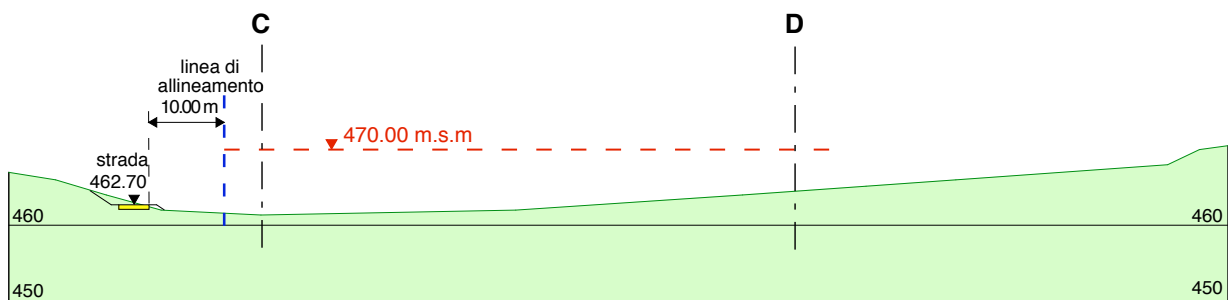
- 6.** Le distanze sono così stabilite:
- dall'area pubblica
 - 7.5 m dal ciglio del segmento nord della strada
 - 10 m dal ciglio del segmento ovest della strada di servizio
 - a 5 m dal confine con il pedonale sul lato est
 - dal fondo vicino
 - a 4 m o in contiguità per i corpi edilizi paralleli al segmento nord della strada di servizio
 - a confine per il corpo edilizio ortogonale centrale sul mapp. 327-328-329 verso il fondo 308-319.
Sono ammesse aperture a confine
 - tra fabbricati
 - a 10 m tra il corpo edilizio parallelo al segmento nord della strada di servizio ed i corpi edilizi ortogonali al medesimo.
- 7.** Nella **fig. 3** che segue sono illustrati la planimetria, il prospetto e le sezioni dell'impianto insediativo della zona REC.
Per i dettagli vedi piano delle zone ed AP-CP (piano allegato B).

Figura 3 Impianto insediativo zona REC

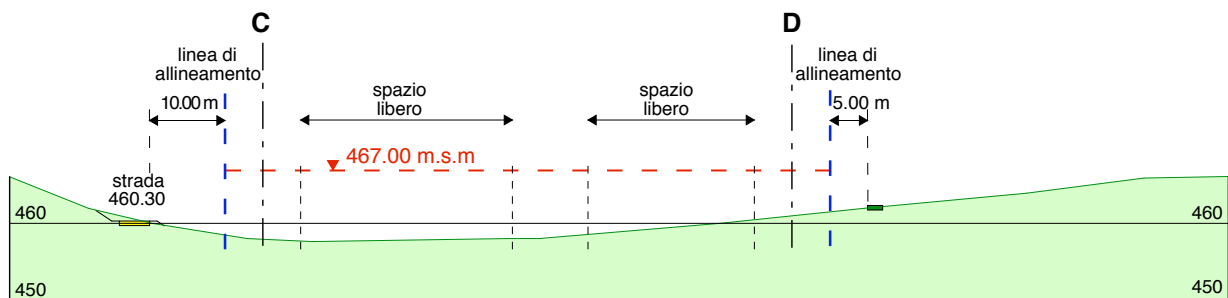


sezioni 1 : 1000

Sez. A

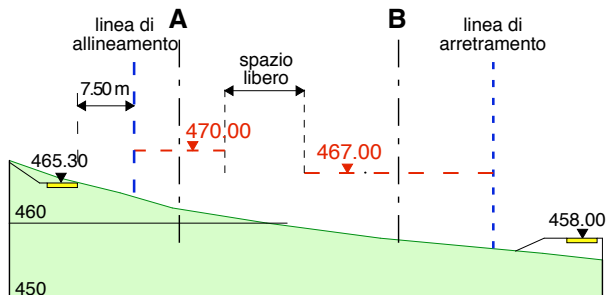


Sez. B

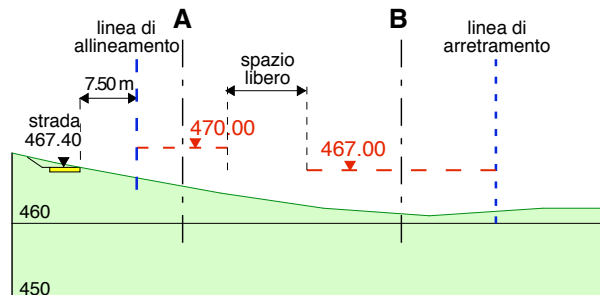


sezioni 1 : 1000

Sez. C



Sez. D



ART. 17 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA SETTORE NORD (REN)

1. La zona residenziale estensiva settore nord (REN) comprende il mapp. 332.
2. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
3. L'inserimento deve essere posizionato lungo la linea delle costruzioni (allineamento) con la facciata più lunga sul lato sud-ovest.
4. La quantità edificatoria è di 520 m² SUL.
5. L'altezza dell'edificio deve essere a quota 502m.s.m.
6. Le distanze da confine sono così stabilite:

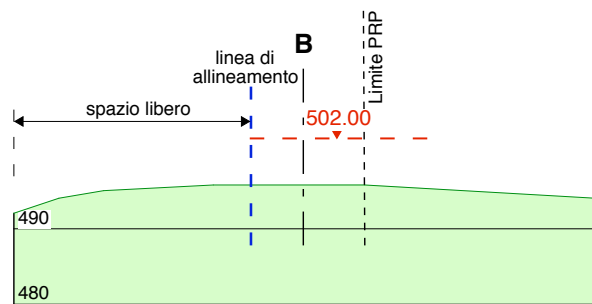
• verso mapp. 1160	4 m
• verso mapp. 338	3 m
• verso il confine ideale che suddivide il mapp. 332 (limite comprensorio PRP)	3 m
7. Nella **fig. 4** che segue sono illustrati la planimetria, il prospetto e le sezioni dell'impianto insediativo della zona REN.
Per i dettagli vedi piano delle zone ed AP-CP (piano allegato B).

Figura 4 Impianto insediativo zona REN

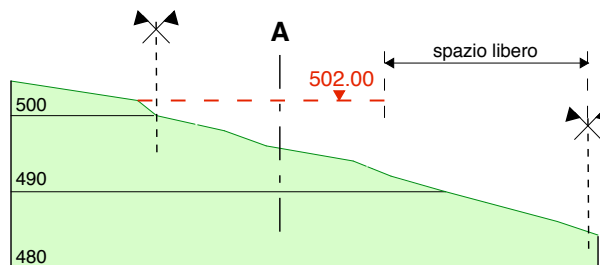


sezioni 1 : 1000

Sez. A



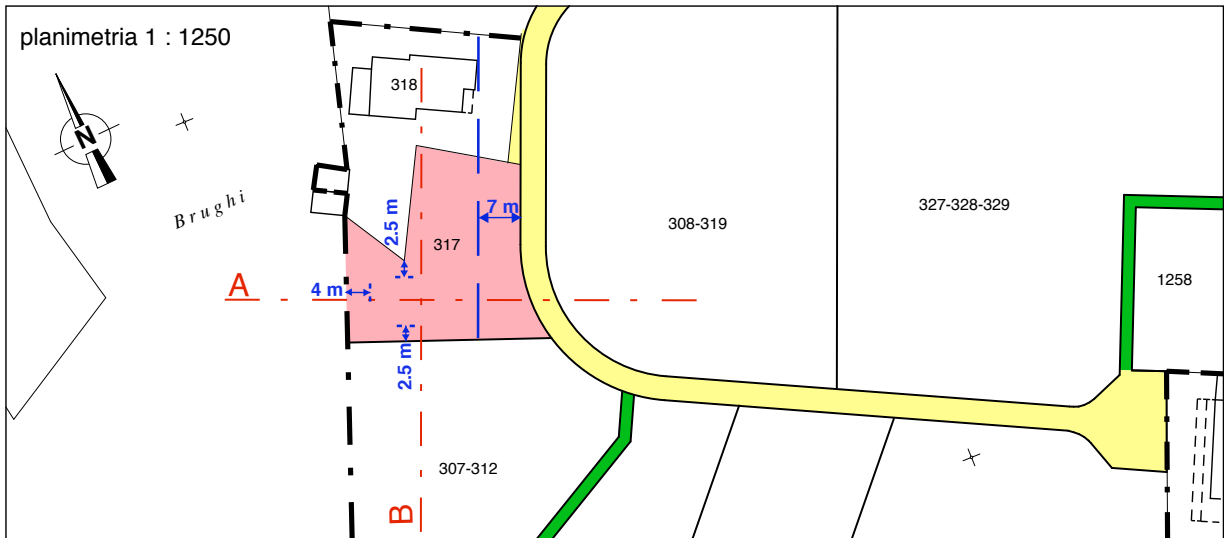
Sez. B



ART. 18 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA SETTORE OVEST (REO)

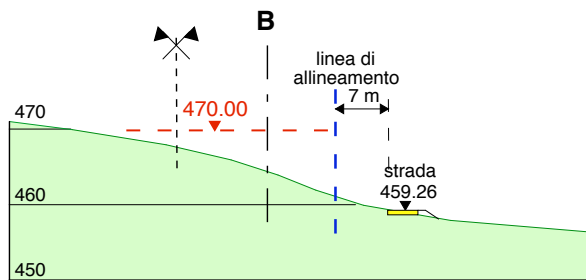
1. La zona residenziale estensiva settore ovest (REO) comprende il mapp. 317.
2. Il posizionamento dell'edificio deve essere previsto con l'asse principale ortogonale al versante analogamente alla costruzione esistente sul mapp. 318.
3. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
4. La quantità edificatoria è pari a 180 m² SUL.
5. L'altezza dell'edificio deve essere a quota 470 m.s.m.
6. Le distanze sono così stabilite:
 - verso l'area pubblica 7.0 m
 - verso i privati 2.5 m verso mapp. 318
 - 2.5 m verso mapp. 307-312 (a sud)
 - 4.0 m verso mapp. 312 (ad ovest)
7. Nella **fig. 5** che segue sono illustrati la planimetria, il prospetto e le sezioni dell'impianto insediativo della zona REO.
Per i dettagli vedi piano delle zone ed AP-CP (piano allegato B).

Figura 5 *Impianto insediativo zona REO*



sezioni 1 : 1000

Sez. A



Sez. B

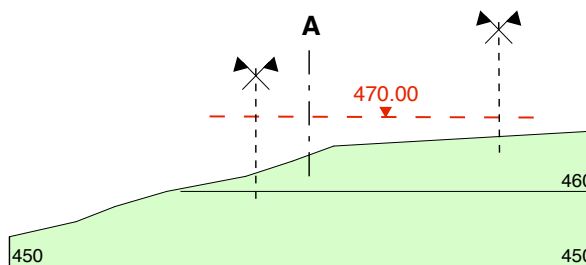
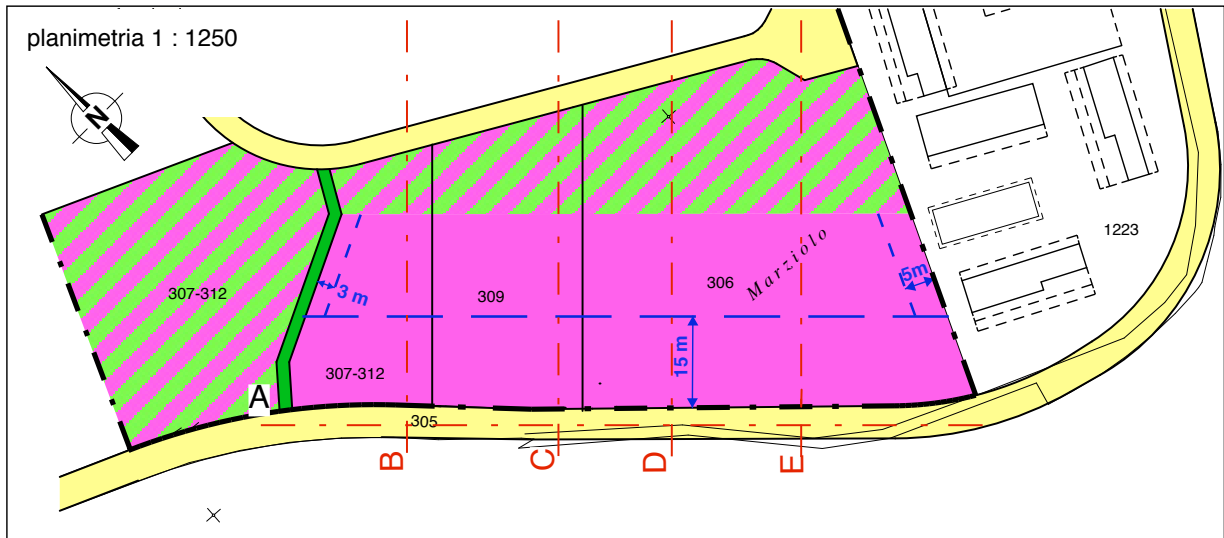
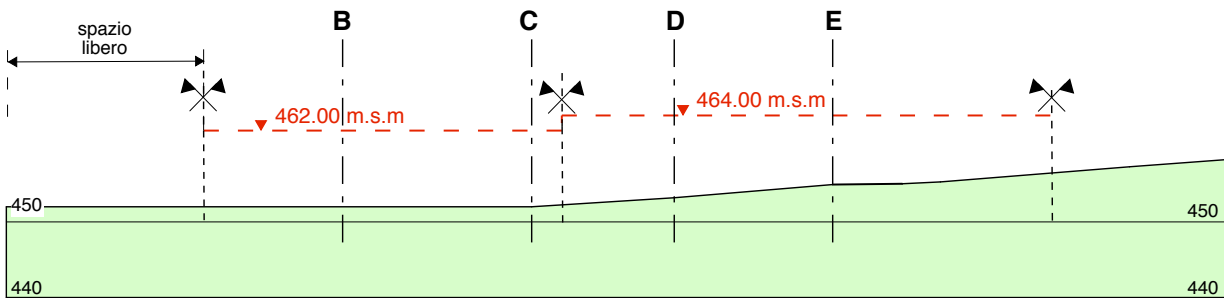


Figura 6 Impianto insediativo zona RCO

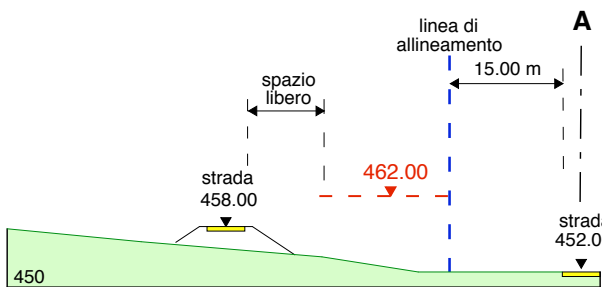


sezioni 1 : 1000

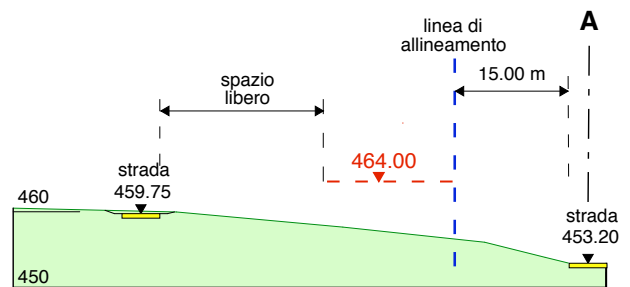
Sez. A



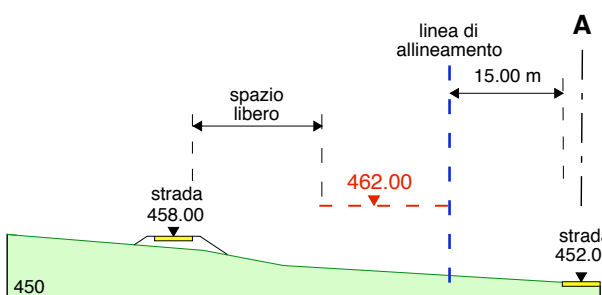
Sez. B



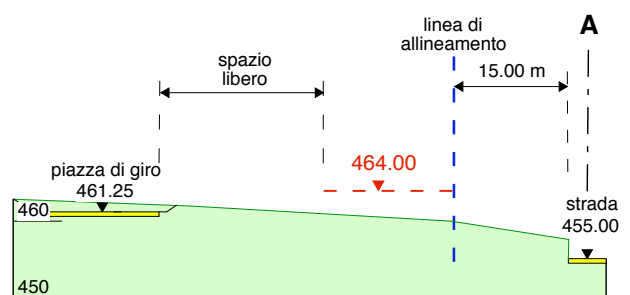
Sez. D



Sez. C



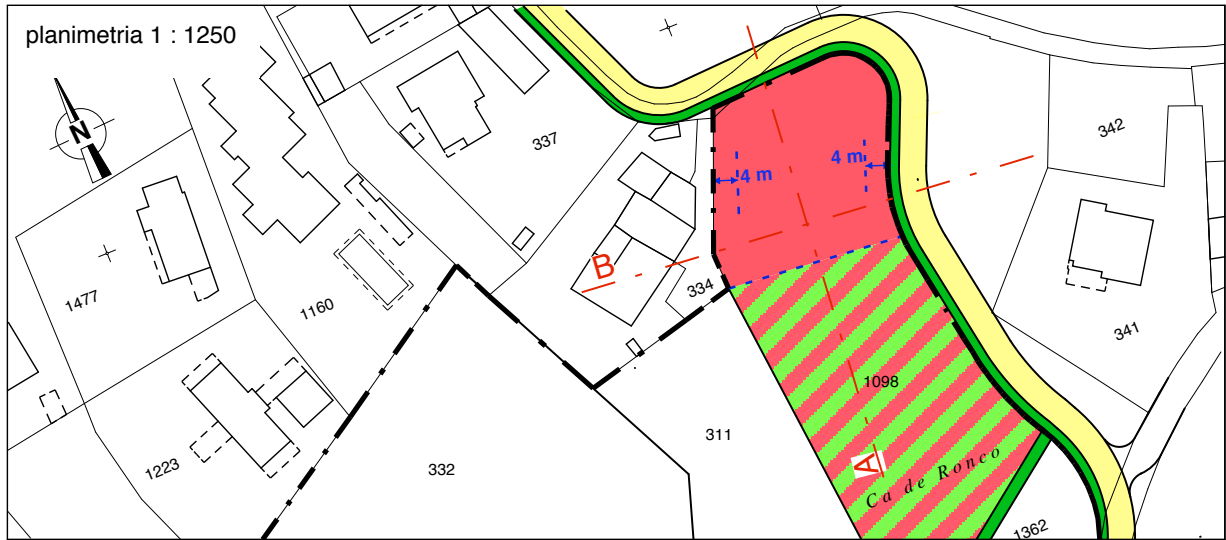
Sez. E



ART. 20 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA (RES)

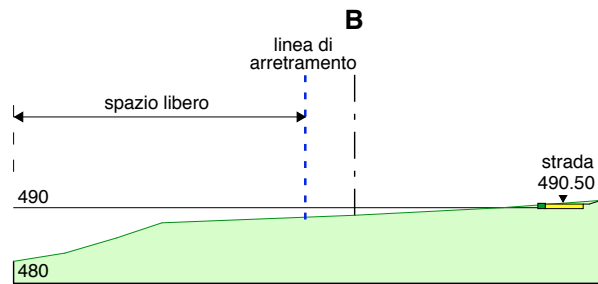
1. La zona residenziale semi-estensiva comprende il mapp. 1098.
2. La destinazione d'uso è di carattere residenziale.
3. L'insediamento deve essere posizionato tenendo conto dell'area con esclusione dell'edificazione istituita nella parte sud del sedime.
4. La quantità edificatoria è di 860 m² SUL.
5. L'altezza dell'edificio è di 10.5 m.
6. Le distanze sono così stabilite:
 - verso l'area pubblica 4 m
 - verso il mapp. 334 4 m
7. Nella **fig. 7** che segue sono illustrati la planimetria, il prospetto e le sezioni dell'impiano insediativo della zona RES.
Per i dettagli vedi piano delle zone ed AP-CP (piano allegato B).

Figura 7 *Impianto insediativo zona RES*

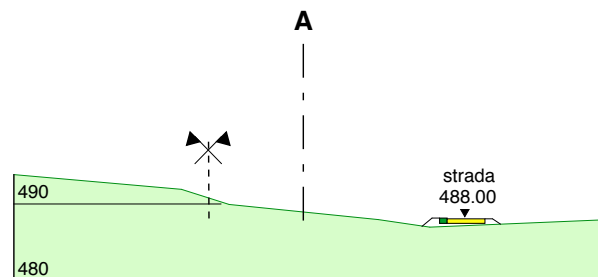


sezioni 1 : 1000

Sez. A



Sez. B



ART. 21 ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (AP)

1. La zona per attrezzature d'interesse pubblico comprende un sedime destinato a parco pubblico.
2. La sistemazione del sedime ad uso parco sarà oggetto di un progetto specifico allestito da parte del Municipio.

ART. 22 LINEE DELLE COSTRUZIONI

1. Sono stabilite tre categorie di linee delle costruzioni e più precisamente le linee di arretramento (tratteggio stretto); le linee di allineamento (tratteggio largo); le linee dov'è ammessa la contiguità (puntinato stretto).
2. Dov'è istituita una linea di arretramento le costruzioni principali non possono essere ubicate entro lo spazio compreso tra l'area pubblica e la linea oppure tra il confine del fondo e la linea.
3. Dov'è stabilita la linea di allineamento le facciate delle costruzioni principali devono essere allineate su tale linea.
4. Dov'è stabilita la linea di contiguità le costruzioni possono essere realizzate in contiguità lungo il confine dei mappali interessati alla linea.
5. Per ragioni tecnico-costruttive oppure nel caso di non realizzazione contemporanea di edifici su fondi dov'è ammessa la contiguità il Municipio ha la facoltà di imporre la realizzazione di un muro cieco a confine oppure di far arretrare l'edificio fino ad una distanza dal confine pari a quella stabilita dalle disposizioni della zona specifica.

ART. 23 QUOTE DELLE COSTRUZIONI

1. Le quote delle costruzioni stabilite negli articoli delle singole zone sono vincolanti.
2. Per ragioni tecnico-costruttive o legate al progetto specifico può essere concessa una deroga alle quote prescritte secondo l'art. 32 delle presenti norme.

C. PIANO DEL TRAFFICO

(Vedi piano 1:500/C1 e C2)

ART. 24 DEFINIZIONE

Il piano del traffico comprende i vincoli per la realizzazione della strada di servizio, degli accessi privati ai fondi, della rete dei pedonali e dei sentieri e dei posteggi in superficie o in sotterraneo.

ART. 25 STRADA DI SERVIZIO

1. Il vincolo del sedime riservato alla strada è a favore del Comune e la superficie relativa è assegnata all'Ente pubblico a titolo gratuito in sede di nuovo riparto dei fondi.
2. La strada di servizio è prevista con un calibro di 4.2 m con piazza di giro terminale.
3. Il Municipio ha la facoltà d'introdurre misure di moderazione del traffico secondo la procedura specifica.

ART. 26 ACCESSI PRIVATI AI FONDI

1. Gli accessi privati ai fondi devono essere previsti dalla rete stradale esistente o di progetto.
2. Il posizionamento degli accessi deve essere compatibile con esigenze di visuale e sicurezza per il traffico.
3. Il Municipio ha la facoltà di prescrivere accessi comuni per più fondi.
In particolare gli accessi ai mapp. 307-312, 309 e 306 devono essere previsti da Via Centro TV.

ART. 27 PEDONALI E SENTIERI

1. Il vincolo del sedime riservato per i pedonali ed i sentieri è istituito a favore del Comune.
2. La superficie relativa è assegnata all'Ente pubblico a titolo gratuito in sede di nuovo riparto dei fondi.
3. I pedonali di progetto hanno una larghezza di 2 m salvo quello con l'andamento est-ovest di servizio del mappale di proprietà del Comune (parco) che è previsto con una larghezza di 2.5 m.

ART. 28 POSTEGGI PRIVATI

1. Il numero di posteggi necessario è calcolato secondo le disposizioni delle norme di piano regolatore.
2. I posteggi degli utenti devono essere previsti sotterranei incorporati o accostati all'edificio principale come autorimesse; quelli per i visitatori possono essere previsti in superficie.
3. Il posizionamento dei posteggi esterni di superficie è di carattere indicativo. Il Municipio ha la facoltà di predisporre una diversa ubicazione delle aree di parcheggio se ciò è giustificato da motivi di progetto dei singoli insediamenti alla condizione che le finalità del piano urbanistico non siano disattese.
4. L'ubicazione dei posteggi privati sugli allegati grafici C1 e C2 è di carattere indicativo.

ART. 29 POSTEGGI PUBBLICI

1. Il sedime indicato come Pp è destinato alla realizzazione di posteggi pubblici per i visitatori del quartiere.
2. La capacità del posteggio è di almeno 8 posti-auto.
3. Il vincolo è a favore del Comune ed è introdotto sul nuovo stato dei fondi.

D. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI

(Vedi piano 1:500/ D1, D2 e D3)

ART. 30 DEFINIZIONE

1. Il piano dei servizi pubblici è comprensivo delle seguenti componenti settoriali: piano generale dell'acquedotto; piano generale di smaltimento delle acque; piano generale di approvvigionamento energetico (elettricità e gas in particolare).
2. Fanno stato in particolare le disposizioni della Legislazione sulla protezione delle acque e gli indirizzi operativi previsti dal PGS e segnatamente l'obbligo dello smaltimento e dispersione delle acque meteoriche in loco.
3. Questo piano è di carattere indicativo.
Secondo le disposizioni della Lalpt il Municipio, entro 3 anni dall'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato, allestirà un progetto generale delle opere di urbanizzazione comprensivo dei piani settoriali dei servizi pubblici e del traffico.
4. Si richiama l'art. 7 delle presenti norme sulle modalità di finanziamento degli investimenti per le opere di urbanizzazione previste.

IV. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

ART. 31 DOMANDA DI COSTRUZIONE E PROGETTI

1. Per ciò che concerne il contenuto e la procedura della domanda di costruzione fanno stato i disposti della Legislazione edilizia.
2. Al progetto presentato deve essere allegata una planimetria del terreno naturale quotato e delle sezioni rappresentative.
Questi atti devono essere allestiti da parte del geometra ufficiale.
3. Per una miglior comprensione del progetto il Municipio ha la facoltà di richiedere un modellino in scala adeguata del progetto da cui devono risultare in modo compiuto ed evidente sia gli interventi edilizi prospettati sia la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza con le relative opere o interventi d'arredo.

ART. 32 DEROGHE

1. Il Municipio può concedere una deroga alle presenti disposizioni ritenuto che nessuno ha diritto di beneficiare di una deroga.
2. La concessione di una deroga è subordinata all'adempimento delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale o particolare
 - rispetto delle finalità del piano urbanistico
 - garanzia della salvaguardia dell'interesse pubblico e di altri interessi dei privati degni di protezione
3. La decisione sulla deroga è indicata in modo esauriente in sede di rilascio della licenza edilizia.

ART. 33 ENTRATA IN VIGORE

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del PRP da parte del Consiglio di Stato.
2. Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le norme ed i piani anteriori che interessano il comprensorio d'applicazione del presente PRP.
3. Si richiamano le norme di carattere generale delle norme di attuazione del PR segnalate all'art. 1 delle presenti disposizioni.