

COMUNE DI NEGGIO

PIANO REGOLATORE

NORME DI ATTUAZIONE

Novembre 1988

**Approvato dal Consiglio di Stato
con risoluzione no. 83 dell' 8 gennaio 1992**

**13 luglio 2010 approvazione Consiglio di Stato
per le modifiche agli articoli 27 – 27 bis - 30 – 40 – 41 – 41 bis – 46 -**

INDICE

I. NORME INTRODUTTIVE

Art.	1	Base legale
Art.	2	Scopi, effetto
Art.	3	Componenti il PR
Art.	4	Comprensorio
Art.	5	Oggetto

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art.	6	Condizioni per l'edificabilità di un fondo
Art.	7	Aspetto estetico ed inserimento
Art.	8	Molestia
Art.	9	Definizioni
Art.	10	Realizzazione degli indici
Art.	11	Indici e loro utilizzazione
Art.	12	Obbligo di destinazione delle abitazioni
Art.	13	Distanza da confine
Art.	14	Distanza tra edifici
Art.	15	Distanze verso l'area pubblica, le strade e le piazze
Art.	16	Distanza per le piscine
Art.	17	Convenzione tra privati
Art.	18	Distanza dall'area forestale
Art.	19	Distanza dai corsi d'acqua
Art.	20	Edificazione su fondi contigui
Art.	21	Corpi tecnici
Art.	22	Supplemento d'altezza per terreni in forte pendenza
Art.	23	Costruzioni accessorie
Art.	24	Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazioni esistenti
Art.	25	Tetti
Art.	26	Muri di sostegno
Art.	27	Protezione contro l'inquinamento fonico
Art.	27 bis	Limitazione delle emissioni foniche
Art.	28	Assunzione di strade private da parte del Comune
Art.	29	Superficie adibita a parco giochi
Art.	30	Vincolo di mantenimento delle destinazioni

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art.	31	Finalità
Art.	32	Area forestale
Art.	33	Zona agricola
Art.	34	Zona di protezione della natura PrNa I
Art.	35	Zona di protezione della natura PrNa II
Art.	36	Area di protezione delle acque PrA
Art.	37	Zona di protezione del paesaggio
Art.	38	Beni culturali
Art.	39	Protezione del panorama
Art.	40	Catasto alberi e vigneti di pregio
Art.	41	Beni archeologici
Art.	41 bis	Zona di interesse archeologico
Art.	42	Deponia

B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art.	43	Finalità
Art.	44	Elenco delle zone edificabili
Art.	45	Zona del nucleo vecchio NV
Art.	46	Zona di espansione del nucleo EN
Art.	47	Zona residenziale d'interesse comunale ZEIC
Art.	48	Zona residenziale speciale RS
Art.	49	Zona residenziale RE
Art.	50	Zona di utilizzazione speciale Gzoo
		Tabella indicativa e riassuntiva delle disposizioni di base per le zone

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art.	51	Strade
Art.	52	Percorsi pedonali
Art.	53	Accessi
Art.	54	Autorimesse e posteggi

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art.	55	Attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP)
------	----	---

1. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 - Base legale

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con relativo regolamento del 22 gennaio 1974 (RALE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto da queste norme di attuazione, sono applicabili le norme della LE, del RALE, come pure le leggi e i regolamenti federali, cantonali e comunali riguardanti l'edilizia, la protezione dei valori storici ed artistici, le foreste, le acque, ecc.

Art. 2 - Scopi, effetto

I principali obiettivi che ci si propone di raggiungere con il PR sono:

- definizione delle linee di sviluppo comunale sia dal punto di vista territoriale che funzionale; vengono identificati e fissati i comparti di crescita in cui favorire forme insediative dense e privilegiare l'utilizzazione da parte di persone che intendono stabilirsi nel Comune;
- armonizzazione ed organizzazione dei diversi interventi per garantire un uso parsimonioso del suolo;
- valorizzazione degli elementi di pregio che caratterizzano il territorio comunale sia attraverso la ricerca di una particolare qualità urbanistica ed architettonica dei nuovi insediamenti, che attraverso la salvaguardia attenta degli spazi aperti di importanza naturalistica o produttiva (agricoltura);
- formulazione ed attuazione di una politica dell'alloggio volta a garantire possibilità insediative per i cittadini per quanto concerne la residenza primaria;
- informazione dei cittadini in merito ai criteri pianificatori e ai principali problemi che l'utilizzazione razionale del territorio comunale presenta.

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

Art. 3 - Componenti il PR

a. Il Piano regolatore si compone:

- di rappresentazioni grafiche, ossia.
- Piano del paesaggio
- Piano delle zone edificabili
- Piano del traffico
- Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico
- Piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici) come canalizzazioni ed acquedotto
- Piano particolareggiato delle zone NV e EN;

b. delle presenti norme di attuazione;

c. della relazione tecnico-economica con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione).

Art. 4 - Comprensorio

Il piano regolatore e le rispettive norme disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5 - Oggetto

Oggetto dell'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti e gli ampliamenti nonché tutti gli interventi inerenti l'utilizzazione e la protezione del paesaggio.

2. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6 - Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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 edificabili);
- b. se è urbanizzato (art. 19 e 22 Legge federale sulla pianificazione del territorio).

Art. 7 - Aspetto estetico ed inserimento

Tutte le costruzioni, le attrezzature e gli impianti devono essere inseriti in modo opportuno nell'aspetto del paesaggio della regione. Le costruzioni, le attrezzature e gli impianti non devono compromettere l'aspetto paesaggistico ed in particolare non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i paesaggi pittoreschi, conformemente ai disposti della legislazione cantonale sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio.

Art. 8 - Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, moleste.

Per aziende non moleste si intendono quelle che per la loro natura si inseriscono nell'abitato e non hanno ripercussioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito artigianale. Il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Si richiama inoltre l'obbligo di attenersi alla Legge federale sulla protezione dell'ambiente e relative ordinanze di applicazione.

Art. 9 - Definizioni

Per le seguenti definizioni e di altre analoghe norme edificatorie generali

- indice di sfruttamento (I.S.)
- indice di occupazione (I.O)
- superficie utile lorda (SUL)
- superficie edificabile
- superficie edificata
- distanze e modo di misura delle stesse
- altezze degli edifici e modo di misura delle stesse
- sistemazione del terreno,

valgono le norme della Legge edilizia cantonale e del relativo regolamento di applicazione.

Art. 10 - Realizzazione degli indici

Non esiste alcun obbligo alla realizzazione totale degli indici di sfruttamento e di occupazione massimi previsti.

L'indice di sfruttamento massimo è sottoposto alle limitazioni d'altezza, al numero di piano ed alle distanze prescritte.

Nel caso in cui gli indici non vengano sfruttati completamente, il Municipio può definire l'ubicazione degli edifici onde permettere futuri ampliamenti e sopraelevazioni che tengano conto degli obiettivi del PR.

Art. 11 - Indici e loro utilizzazione

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. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a registro fondiario.

E' permesso il cumulo degli indici di due o più fondi alla condizione che siano adiacenti e ubicati nello stesso tipo di zona edificabile.

Eccezionalmente il cumulo può essere concesso anche per fondi non direttamente confinanti, purchè sussista uno stretto rapporto funzionale tra gli stessi. Il cumulo viene iscritto nel registro degli indici.

Art. 12 - Obbligo di destinazione delle abitazioni

1. Nelle zone ZEIC, RS, EN, NV sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria.
2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è idonea (logisticamente e costruttivamente) ad essere abitata durante tutto l'anno e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.
3. Gli stabili esistenti adibiti a residenza secondaria possono mantenere la loro funzione sino a che non venga attuato un intervento di riattamento, ricostruzione o alienazione; la norma del cap. 1 si applica infatti alle nuove costruzioni, ai riattamenti, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti.
4. Il Municipio può, in casi eccezionali, accordare delle deroghe se:
 - a. il proprietario ha acquistato l'abitazione in via ereditaria;
 - b. il proprietario è attinente di Neggio o ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
 - c. la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
 - d. la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.
5. La trasformazione da residenza primaria in residenza secondaria è assimilabile a un cambiamento di destinazione, soggetto a permesso.

Si rimanda alle norme di attuazione delle singole zone.

Art. 13 – Distanza dal confine

Le distanze da confine per gli edifici sono le seguenti:

- ml 3.00 per edifici fino a ml 7.50 di altezza;
- ml 4.00 per edifici fino a ml 10.40 di altezza.

Art. 14 – Distanza tra edifici

1. Per determinare la distanza tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.
2. Per nuove costruzioni verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, vale quale distanza dal confine, agli effetti delle disposizioni di zona, quella risultante dalla situazione dei confini al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore.

Art. 15 – Distanza verso l'area pubblica, le strade e le piazze

- a. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b. La distanza verso piazze e strade senza linee di arretramento è:

ml 7.00 dall'asse stradale per le strade pubbliche o aperte al pubblico, ritenuto un minimo di ml 4.00 dal ciglio stradale o marciapiede.
- c. La distanza di eventuali nuove costruzioni dai percorsi pedonali esterni è di ml 3.00. Verso i percorsi pedonali interni è ammessa l'edificazione a confine.
- d. Deroghe agli arretramenti di cui alla lettera b) possono essere concesse dal Municipio nelle zone del nucleo (NV) e nella zona di espansione del nucleo (EN).

Art. 16 – Distanze per le piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza dal confine con fondi privati di almeno ml 1.50. Verso strade, piazze o posteggi pubblici, laddove non sono previsti maggiori arretramenti di PR, dovrà essere rispettato un arretramento minimo di ml 4.00.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 17 – Convenzione tra privati

Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine con il consenso del proprietario contiguo e alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici.

L'accordo viene iscritto nel registro degli indici.

Art. 18 – Distanza dall'area forestale

Tutti gli edifici e gli impianti devono distare almeno ml 8.00 dal limite dell'area forestale.

Deroghe a tale distanze possono essere concesse dall'Autorità competente in casi eccezionali qualora non risulti altrimenti possibile edificare il fondo.

Art. 19 – Distanza dai corsi d'acqua

La distanza dai corsi d'acqua deve rispettare quanto previsto dall'art. 24 del RALE. Deroghe possono essere concesse caso per caso, dopo esame del Municipio, della SPU e della SEA.

Art. 20 – Edificazione su fondi contigui

E' permessa la contiguità dove questa già esiste. Due o più proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità nei limiti delle prescrizioni di zona. La relativa convenzione dev' essere allegata alla domanda di costruzione. Il Municipio ha la facoltà di imporre la contiguità dove l'interesse per la realizzazione degli obiettivi del PR lo esige.

Art. 21 – Corpi tecnici

Vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrioni per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili con la loro funzionalità. Il criterio di funzionalità non si applica per i collettori solari la cui superficie può essere limitata per motivi estetici o ambientali.

Art. 22 – Supplemento d'altezza per terreni in forte pendenza

Nelle zone RS e ZEIC, per fondi con pendenza del terreno naturale superiore al 30% è concesso un supplemento d'altezza per la facciata a valle di ml 2.00. Per la concessione del supplemento d'altezza devono essere presentate le sezioni del terreno elaborate da un geometra qualificato.

Art. 23 – Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono tutte le costruzioni che non servono all'abitazione o al lavoro, ma che sono al servizio di una casa d'abitazione e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza, misurata dal terreno sistemato alla gronda, non superi i ml 3.00.

Le costruzioni accessorie non possono essere trasformate in costruzioni principali senza uniformarsi alle prescrizioni del presente regolamento.

Se la loro altezza non supera i ml 3.00, misurata dal terreno sistemato al filo superiore del cornicione di gronda, possono essere costruite a confine per una lunghezza massima di ml 10.00 per lato della particella. Per posteggi coperti e non chiusi lateralmente al servizio della costruzione principale possono essere accordate lunghezze maggiori oppure dev'essere mantenuto un arretramento minimo di ml 3.00.

In ogni caso le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali su fondi contigui:

- ml 3.00 da edifici senza aperture;
- ml 4.00 da edifici con aperture.

Art. 24 – Sopraelevazione di edifici e di case d'abitazione esistenti

1. In generale la sopraelevazione di edifici esistenti (ampliamenti esclusi) è permessa a condizione che siano rispettate le norme previste nella zona quali: l'indice di sfruttamento, l'altezza massima e le distanze minime dai confini, rispettivamente da altre costruzioni.
2. Nel caso particolare di sopraelevazione di edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, le distanze risultanti dai confini, rispettivamente da altre costruzioni, possono essere mantenute, rispettate le seguenti distanze minime:
 - ml 1.50 verso fondo aperto se vi sono aperture;
 - ml 3.00 verso edifici senza aperture;
 - ml 4.00 verso edifici con aperture;

deve comunque essere rispettata l'altezza massima prevista dalle norme di zona.

Art. 25 – Tetti

I tetti a falde dovranno essere privilegiati e dovranno avere una pendenza che si aggiri attorno al 30-35 %. Altre soluzioni, come ad esempio i tetti piani, dovranno essere vagliate ed approvate dal Municipio.

Art. 26 – Muri di sostegno

Riservata la disposizione della Legge edilizia alla sistemazione del terreno, i muri di sostegno possono avere un'altezza massima di ml 2.30 dal terreno naturale.

I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 2.50.

Le altezze massime dei muri di sostegno non possono essere cumulate all'altezza del muro di cinta.

Il Municipio può imporre altezze inferiori per la salvaguardia della sicurezza del traffico di visuali panoramiche.

Art. 27 – Protezione contro l'inquinamento fonico

I gradi di sensibilità al rumore in base all'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) sono indicati nel "Piano dei gradi di sensibilità".

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

In particolare per nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di costruzioni esistenti nei comparti esposti ai rumori (in particolare entro una fascia di 10 m al bordo di strade di collegamento locale), 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 dei materiali isolanti sull'edificio medesimo (materiale delle facciate, finestre).

Art. 27 bis – Limitazione delle emissioni foniche

Nuove costruzioni, modifiche o ampliamenti sostanziali di impianti che causano immissioni foniche sono autorizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di limitazione delle immissioni foniche.

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

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

Art. 28 – Assunzione di strade private da parte del Comune

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite dai privati se esse vengono cedute gratuitamente dai proprietari e corrispondano ai seguenti requisiti:

- devono essere munite di piazze di giro;
- la larghezza dev'essere di almeno ml 3.00 e dev'essere garantito l'incrocio con piazze di scambio;
- devono essere provviste di canalizzazioni e di pozzetti per lo smaltimento delle acque di superficie.

Se esistono delle canalizzazioni di acque luride, il Comune rimborserà le spese di costruzione sostenute, fatta deduzione della normale quota di ammortamento annuale, purchè le tubazioni corrispondano alle prescrizioni comunali e siano conformi al PGC.

L'obbligo al rimborso si estingue dopo 15 anni dalla loro costruzione.

Art. 29 – Superficie adibita a parco giochi

Nelle case multifamigliari deve di regola essere prevista una superficie di terreno pari almeno al 10 % della superficie totale del fondo, da riservare a parco giochi per i bambini.

Art. 30 – Vincolo di mantenimento delle destinazioni

Alberghi, esercizi pubblici e istituti sociali di pubblica utilità possono essere sottoposti al vincolo di mantenimento della destinazione d'uso. Nel Comune di Neggio è soggetta a tale vincolo l'Osteria del Nostranello.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 31 - Finalità

Il piano del paesaggio definisce le utilizzazioni o gli interventi possibili nel territorio non edificabile e la protezione necessaria alla tutela dei valori paesaggistici naturali e culturali.

Art. 32 – Area forestale

L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.

Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

Art. 33 – Zona agricola

La zona agricola indicata comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

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

Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e al diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

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

Art. 34 – Zona di protezione della natura – PrNa I

Comprende l'area paludosa e la fascia di terreno umido circostante.

Il comprensorio individuato dalla zona PrNa I costituisce un biotopo ai sensi dell'art. 18 della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (1966).

Questa zona non è sovrapponibile da altre zone di utilizzazione, eccetto il bosco.

In questa zona sono dunque ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei contenuti naturalistici tutelati ed in particolare alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette. Ogni intervento necessita dell'approvazione dell'autorità cantonale competente.

Qualsiasi alterazione del biotopo è dunque vietata.

In particolare:

- le modifiche del livello o della qualità delle acque;
- la manomissione di vegetali ed animali;
- l'introduzione di specie di animali e di vegetali all'ambiente e/o suscettibili di alterare l'ambiente;
- il transito fuori di un'eventuale percorso delimitato;
- la modifica della configurazione del terreno;
- il deposito di materiale di qualsiasi genere;
- ogni forma di occupazione, anche temporanea.

Il Municipio sorveglia lo stato della zona protetta e provvede, in collaborazione con gli uffici cantonali competenti, ad organizzare eventuali interventi di gestione.

Art. 35 – Zona di protezione della natura – PrNa II

Comprende l'area non boschiva a lato della zona PrNa I. Essa non è sovrapponibile da altre zone di utilizzazione, eccetto il bosco.

Per questa zona, in collaborazione con le Autorità cantonali competenti, sono previste:

1. una fase transitoria iniziale di interventi per l'eliminazione dell'utilizzazione attuale (posteggio, accesso al percorso vita), di recinzione e recupero delle condizioni naturali (riconquista da parte della vegetazione).
2. Una fase definitiva con funzione di fascia di rispetto nei confronti della PrNa I.

Gli interventi attivi da effettuare in collaborazione con le Autorità cantonali competenti sono relativi al completamento del filare di alberi lungo la strada.

Art. 36 – Area di protezione delle acque – PrA

Comprende il bacino imbrifero della "Bolla".

Esso è sovrapponibile con altre utilizzazioni di PR. In questa area sono vietati tutti gli interventi che potrebbero modificare, in misura sensibile, la qualità, la quantità e la distribuzione delle acque affluenti alle zone PrNa I e II.

In caso di sistemazione della strada, lungo la Bolla dovrà essere prestata particolare attenzione alle acque di superficie ed a quelle di pendio.

Art. 37 – Zona di protezione del paesaggio

a) Collinette

Comprende il territorio formato dalle due collinette con gruppi arborei sulla sommità al mappale no. 492. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero alterarne l'integrità morfologica.

b) Strada Regina

Comprende il territorio formato dalla carrale pavimentata in acciottolato, dai muri di bordura in pietrame e da una fascia di rispetto di metri 1.50 con siepi e macchie di piante. In questa zona sono ammessi unicamente gli interventi intesi a proteggere o a ripristinare la carrale stessa. I muri non devono essere demoliti; interventi di ripristino devono essere conformi allo stato primitivo.

Art. 38 – Beni culturali

I beni culturali segnalati dal PR sono:

- Chiesa con Casa Parrocchiale mapp. 375
- Chiesa di San Giorgio mapp. 274
- Vecchio cimitero mapp. 256
- Ex Scuola cantonale – Fondazione G. Soldati mapp. 298
- Masseria al Careggio – Vallombrosa mapp. 252
- Convento di San Domenico mapp. 205
- Casa dei bambini mapp. 307
- Strada Regina mapp. 380
- Cappelletta Strada Regina
- Cappelletta Strada ai Boschi
- Affresco raffigurante la Madonna e San Rocco, situato nel nucleo vecchio di Neggio, nei pressi dell'Osteria del Nostranello.

Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero alterare l'integrità formale e strutturale del monumento. Qualsiasi intervento sui monumenti e sulle loro adiacenze dev'essere sottoposto preliminarmente alla Commissione cantonale dei monumenti storici.

Art. 39 – Protezione del panorama

Al fine di valorizzare e mantenere i punti di vista o angoli visuali, il Municipio impone vincoli di ubicazione e di altezza degli edifici, di forma e tipo di copertura secondo lo schema grafico (allegato 1). Questi vincoli riguardano i fondi precisamente ubicati nel piano del paesaggio in corrispondenza dei punti di vista no. 1 e 2.

Art. 40 – Catasto alberi e vigneti di pregio

Gli alberi (da frutto e non) e i vigneti protetti sono elencati nel catasto comunale degli alberi di pregio e dei vigneti degni di protezione, allestito conformemente ai disposti della legislazione in vigore.

Le essenze delle piante da mettere a dimora nella zona EN sono elencate nel catasto degli alberi di pregio.

Interventi su alberi protetti e nuove piantagioni sottostanno al preavviso del Municipio e della Sezione Beni Monumentali e Ambientali.

Art. 41 – Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

Art. 41 bis – Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione: "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 42 – Deponia

Su tutto il comprensorio sono vietati i depositi e gli scarichi di ogni genere salvo che nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le autorità competenti. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta gli artt. 39 LE e 34 RALE.

B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 43 – Finalità

La divisione del territorio comunale in zone edificabili è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti ed i vincoli edificatori.

Art. 44 – Elenco delle zone edificabili

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

- | | |
|---|------|
| - zona del nucleo tradizionale | NV |
| - zona di espansione del nucleo | EN |
| - zona residenziale di interesse comunale | ZEIC |
| - zona residenziale speciale | RS |
| - zona residenziale di completamento | RE |
| - zona di utilizzazione speciale | GZOO |

Art. 45 – Zona del nucleo vecchio – NV

La zona del nucleo vecchio di Neggio è formata da due comparti:

- il nucleo di Neggio e
- il nucleo dei Guasti.

Essi sono segnalati nel piano delle zone in colore marrone.

Nella zona NV sono ammesse solo l'abitazione primaria e le attività commerciali. La zona definita come NV nel piano delle zone è oggetto di piano particolareggiato. Fino al momento dell'approvazione di tale piano valgono le seguenti norme transitorie:

riattamenti, trasformazioni, ampliamenti di piccola entità possono essere autorizzati dal Municipio sentito il parere dell'Autorità cantonale competente. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio e delle tipologie edilizie presenti nel nucleo in generale.

Tetti: i tetti devono essere a falde. Dovranno essere mantenuti, dove possibile, i coppi antichi. Per le nuove costruzioni sono ammesse le tegole rosse. Pendenze e quote originali devono essere mantenute. Le gronde originali in vista non devono essere mascherate. Le cornici di gronda in pietra o in stucco "a sagoma" devono essere mantenute.

Aperture: le proporzioni ed il ritmo delle aperture originali devono essere mantenuti.

Loggiati: è auspicabile che lo spazio aperto del solaio sia mantenuto. Qualora si voglia eseguire un serramento, lo stesso dev'essere arretrato o in casi eccezionali in luce con telaio fine (devono essere utilizzati profili fini).

Intonachi: sono esclusi gli intonachi plastici. Il disegno delle facciate e gli elementi decorativi eventualmente presenti devono essere rispettati.

Tinteggi: si dovrà avere particolare cura nella scelta di materiali e tinteggi. I tinteggi devono essere alla calce o minerali. Un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato in Municipio.

Inferriate: devono essere di disegno semplice in legno o ferro.

Gelosie: sono ammesse gelosie o persiane in legno o in ferro. Sono escluse lamelle e avvolgibili.

Art. 46 – Zona di espansione del nucleo – EN

La zona di espansione del nucleo è segnata nel Piano delle zone in scala 1:2000 in colore rosa scuro.

Nella zona EN sono ammesse l'abitazione primaria e le attività commerciali e artigianali non moleste di piccole dimensioni.

La zona EN è formata da aree edificabili adiacenti al nucleo nelle quali le possibilità edificatorie sono definite in modo dettagliato al fine di favorire il mantenimento delle caratteristiche di "edificazione nel verde con arredo paesistico di pregio" esistenti attorno al nucleo vecchio.

La zona EN è suddivisa in due comparti:

1. formato dai mappali 305, 306, 308, 309 parz., 512 e indicato nelle schede guida allegate alle norme con puntinato verde su fondo rosso;
2. formato dai mappali 312, 314, 551, 558, 559, 560, 561 e indicato nelle schede guida allegate alle norme con tratteggio verde su fondo rosso.

La zona EN è istituita quale zona di mantenimento e arredo paesistico e ha per scopo la valorizzazione di particolari porzioni del territorio comunale da arredare a parco, rispettivamente da coltivare a frutteto e/o vigneto.

La zona di arredo paesistico è istituita ai sensi della legislazione federale sulla protezione della natura e Legge federale sulla Pianificazione del territorio.

E' fatto obbligo di gestione e cura regolare della zona di mantenimento e di arredo paesistico così da assicurarne la qualità recuperata.

Responsabile del controllo della gestione delle zone di mantenimento e di arredo paesistico è il Municipio che può avvalersi della consulenza di specialisti del ramo.

I proprietari dei fondi nella zona di mantenimento e di arredo paesistico devono tollerare gli interventi di gestione pubblica da parte di Cantone e Comune.

L'edificabilità è subordinata all'allestimento preventivo da parte dei proprietari, all'approvazione da parte del Municipio e della Sezione beni monumentali e ambientali e alla successiva realizzazione da parte dei proprietari stessi del "piano di arredo a parco", rispettivamente del "piano di coltivazione a frutteto e/o vigneto" da allestire secondo le indicazioni delle schede-guida allegate alle norme.

Fanno stato i disposti dell'art. 40 NAPR "Catasto alberi e vigneti di pregio".

Per i fondi ai mappali no. 312 e 314 indicati con contorno rosso nelle schede guida allegate alle norme, l'utilizzazione è subordinata a un'opera di ricomposizione particellare ai sensi della LRPT, in applicazione degli articoli 28 e 83 LALPT.

Per la parte di fondo mappale no. 308 vincolata come zona di rispetto della Chiesa di St. Maria Annunciata è ammessa la traslazione degli indici nella zona edificabile attigua (zona EN).

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme puntuali:

- indice di sfruttamento max 0.35
- altezza max ml 10.40.

Devono essere rispettate le modalità di intervento indicate nelle schede guida allegate alla norme e in particolare:

- nel comparto a) dev'essere rispettata l'occupazione massima al suolo per unità edilizia di mq 150;

- nel comparto b) dev'essere rispettata la profondità massima di edificazione di ml 12.00, come pure l'allineamento obbligatorio.

Particolare attenzione dev'essere rivolta alla concezione progettuale degli edifici e degli interventi in attuazione del "piano di coltivazione a vigneto e/o frutteto" rispettivamente del "piano di arredo a parco" al fine di garantire un alto livello di qualità urbanistica ed architettonica delle nuove realizzazioni.

Nel caso in cui non siano sfruttate appieno le possibilità edificatorie concesse, ogni singola domanda di costruzione deve inequivocabilmente indicare i futuri ampliamenti in verticale e in orizzontale e l'ubicazione delle eventuali future costruzioni in modo da garantirne l'inserimento corretto e razionale anche per quanto concerne gli accessi.

Il tracciato dei percorsi pedonali interni alla zona EN indicati nel piano del paesaggio ha carattere indicativo.

Art. 47 – Zona residenziale d'interesse comunale – ZEIC

Comprende la zona segnata nel piano delle zone 1:2000 in colore rosso.

La ZEIC è gravata da servitù di espropriazione a favore del Comune. Nell'area libera segnata a tratteggio verde su fondo rosso non è ammessa l'edificazione. Tale area è computabile ai fini del calcolo degli indici. La zona edificabile d'interesse comunale è destinata innanzi tutto a favorire l'insediamento di persone che intendono risiedere stabilmente nel Comune. Le modalità di acquisizione delle aree, le condizioni di assegnazione dei fondi, i requisiti degli assegnatari, nonché i prezzi di alienazione e ogni altra formalità, sono disciplinate dall'apposito Regolamento comunale.

La realizzazione della ZEIC è soggetta a progetto globale di edificazione. Particolare attenzione dev'essere rivolta alla concezione progettuale al fine di garantire un alto livello di qualità urbanistica e architettonica dei nuovi complessi edilizi nel loro insieme.

Il progetto deve tenere conto delle seguenti norme particolari:

- indice di sfruttamento massimo: 0.5
- altezza massima: ml 10.40.

Art. 48 – Zona residenziale speciale – RS

Comprende la zona segnata nel piano delle zone 1:2000 e nell'estratto (allegato 2) in colore arancio.

E' ammessa solo la residenza primaria. L'area libera segnata a tratteggio verde su fondo arancio, computabile ai fini del calcolo degli indici, deve rimanere inedificata. Eccezioni possono essere ammesse per piccole costruzioni accessorie, secondo quanto disposto dall'art. 23 e per piccoli ampliamenti di edifici esistenti. La ristrutturazione degli edifici esistenti è ammessa. L'edificabilità dei fondi inclusi in tale zona è soggetta a progetto globale di edificazione. L'edificabilità è subordinata all'allestimento preventivo da parte dei proprietari e all'approvazione da parte del Municipio di detto progetto, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.

Il progetto di edificazione globale deve prevedere:

- a. la sistemazione del terreno con l'indicazione dell'arredo di superficie e delle alberature. Devono essere realizzati filari di piante d'alto fusto in ragione di una pianta ogni 200 mq di SUL prevista.
- b. L'ubicazione, la volumetria, la destinazione degli edifici e l'indicazione della SUL ammissibile totale per ogni edificio;
- c. la rete veicolare e pedonale, i posteggi;
- d. gli allacciamenti alle opere infrastrutturali, canalizzazioni ed acquedotto;
- e. il piano di realizzazione (tappe).

Particolare attenzione dev'essere rivolta alla concezione progettuale al fine di garantire un alto livello di qualità urbanistica ed architettonica dei nuovi complessi edilizi nel loro insieme.

Il progetto deve tener conto delle seguenti norme puntuali:

- indice di sfruttamento massimo: 0.45
- altezza massima: ml 10.40.

In questa zona il Municipio può richiedere misure d'ordine estetico e funzionale per la realizzazione di edifici di pregio architettonico. Nel caso in cui non vengano sfruttate appieno le possibilità edificatorie concesse, il progetto deve comunque indicare l'ubicazione delle eventuali future costruzioni in modo da garantire l'inserimento corretto e razionale anche per quanto concerne gli accessi.

Un bonus di 0.1 all'indice di sfruttamento è concesso nel caso in cui almeno il 30% della SUL sia destinato ad appartamenti a pignone modica.

Art. 49 – Zona residenziale – RE

Comprende la zona segnata nel piano delle zone 1:2000 in colore rosa.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione primaria e secondaria.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme puntuali:

- indice di sfruttamento massimo: 0.45
- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: ml 10.40

Art. 50 – Zona di utilizzazione speciale GZ00

Comprende la zona segnata nel piano delle zone 1:2000 in colore verde su fondo puntinato.

In tale zona sono ammesse le attività finalizzate all'esercizio del giardino zoologico. Sono ammesse unicamente le opere e le strutture edili e impiantistiche necessarie a tale esercizio. La volumetria di eventuali impianti e costruzioni principali o accessorie dev'essere contenuta entro i limiti indispensabili alla loro funzionalità; materiale, forma e colore devono essere scelti con cura.

Il Municipio può imporre, qualora necessario, misure d'ordine estetico e funzionale.

**TABELLA INDICATIVA E RIASSUNTIVA DELLE DISPOSIZIONI
DI BASE PER LE ZONE**

ZONE		ZEIC	RS	RE	NV	EN
Altezza massima dei fabbricati	ml	10.40	10.40	10.40	Vedi articolo 45	Vedi articolo 46
Indice di sfruttamento massimo	i.s.	0.5	0.45	0.45	Vedi articolo 45	Vedi articolo 46
Indice di occupazione massimo	i.o.	15%	15%	30%	Vedi articolo 45	Vedi articolo 46
Distanze da confine verso il fondo privato		Vedi articolo 15				
Artigianato molesto		No	No	No	No	No
Artigianato poco molesto		No	No	No	No	No
Artigianato non molesto (che non ha effetti diversi dalla funzione residenziale)		Si	Si	Si	Si	Si

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 51 – Strade

Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in :

- strade collettrici
- strade di quartiere.

Il tracciato delle nuove strade sarà ulteriormente precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

Di regola, le caratteristiche tecniche (segnate sul piano) delle singole strade (pendenza, sezioni, ecc.) sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Art. 52 – Percorsi pedonali

I percorsi pedonali previsti dal piano regolatore sono di tre tipi:

1. interni
2. interni alla zona EN
3. esterni (sentieri).

Il tracciato dei nuovi percorsi pedonali sarà precisato nell'ambito dei progetti esecutivi. Per le zone NV e EN l'ubicazione dei nuovi percorsi pedonali verrà definita in base alle possibilità edificatorie concesse nell'ambito dei relativi piani particolareggiati che sanciranno la pubblica utilità.

L'iscrizione nel PR del vincolo di passaggio pedonale non è costitutiva della relativa servitù, la quale deve venir acquisita tramite accordo con i proprietari interessati o semmai con una procedura espropriativa. L'acquisizione di tale servitù avverrà nell'ambito della realizzazione delle possibilità edificatorie concesse dal PP previsto per la zona EN.

Art. 53 – Accessi

Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade collettrici e di quartiere. Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade principali (cantionali). Resta riservato il giudizio delle competenti autorità cantonali. Le autorimesse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede. Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%. Tra il limite esterno del campo stradale o marciapiede e l'inizio della rampa deve esserci una piazzola di almeno 4 ml di profondità (lunghezza) con pendenza massima del 2%. Qualora, per motivi tecnici, le disposizioni precedenti non possano essere rispettate, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, fermo restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

Art. 54 – Autorimesse e posteggi

Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS.

In particolare:

- un posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di un posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- un posto auto per ogni 30 mq di superficie utile lorda per negozi e 40 mq di superficie utile lorda per uffici;
- un posto auto per ogni 8 mq di superficie utile lorda o ogni quattro posti a sedere per esercizi pubblici quali ristoranti e bar;

- un posto auto per ogni camera per alberghi e pensioni.

Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte, il computo del numero di posteggi od autorimesse dev'essere fatto in senso cumulativo.

Per tutte gli altri casi fanno stato le norme VSS (Unione Svizzera dei Professionisti della strada).

Deroghe alle norme sopra menzionate possono essere concesse dal Municipio qualora la formazione dei posteggi o autorimesse risultasse tecnicamente impossibile. In tal caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

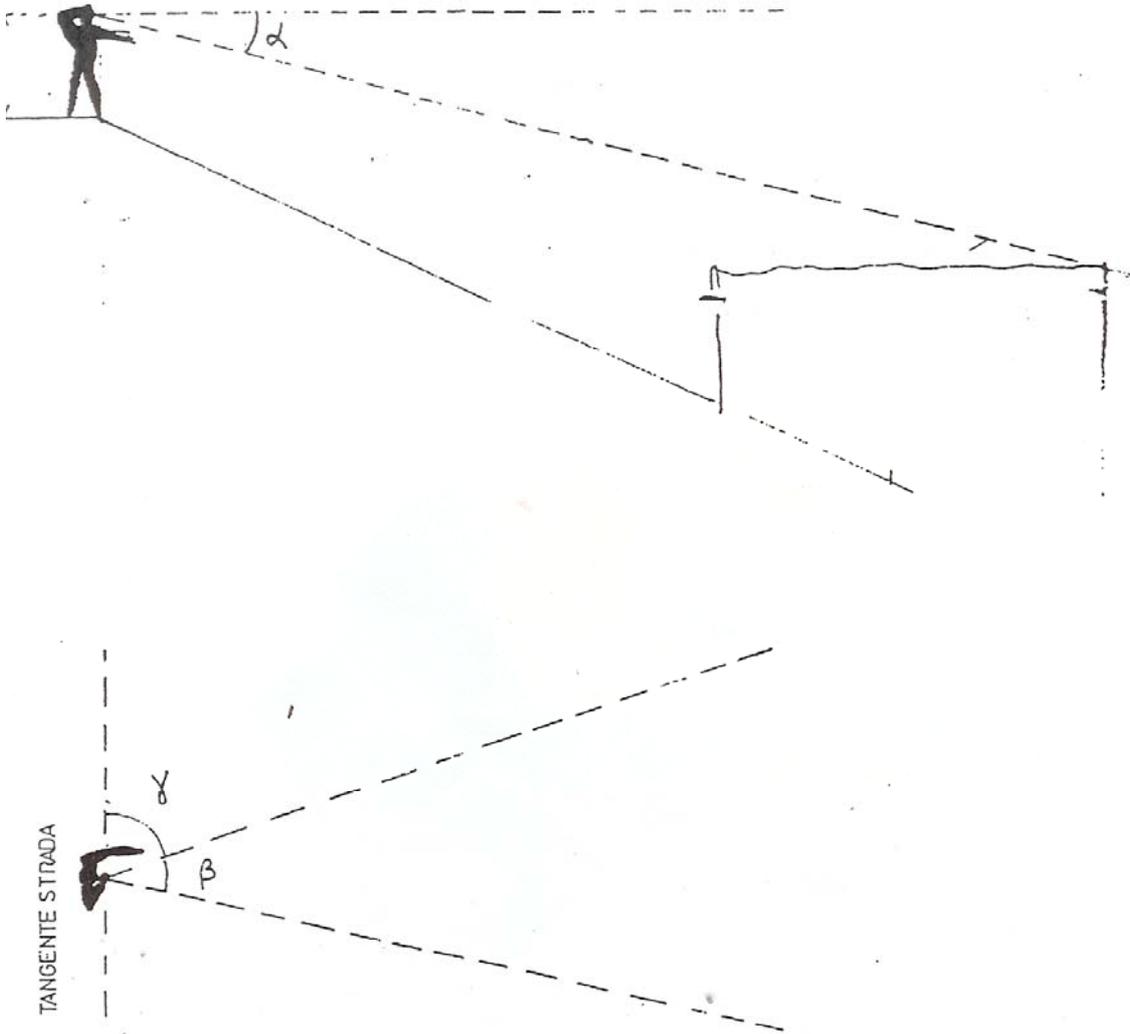
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 55 – Attrezzature ed edifici di interesse pubblico – AP, EP

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde, rispettivamente grigio.

Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pubblico quali scuole, case dei bambini, locali multiuso, depositi, uffici amministrativi, attrezzature sportive, la formazione di piazze pubbliche, ecc.

ALLEGATO 1



L'ampiezza delle visuali e la posizione dei punti di vista può essere modificata lievemente se ciò si rendesse utile nell'ambito della progettazione dettagliata prevista per le zone NV ed EN.

	punto di vista	angolo di visuale verticale α	angolo di visuale orizzontale β	angolo di riferimento γ
Nucleo	1	5	60	55
Careggio	2	10	50	60

mar 88
agg. ott 88

ALLEGATO 2 (vedi art. 48 NAPR)

LARGHEZZA DELLE FASCE EDIFICABILI PREVISTE NELLA ZONA RS

Estratto dal piano delle zone 1:2'000

L'area libera segnata a tratteggio verde su fondo arancio, computabile ai fini del calcolo degli indici, deve rimanere ineditificata.

Il criterio del parallelismo alle curve di livello, su cui si basa la posizione delle fasce edificabili indicate sul piano, deve essere rispettato.

Le misure sono espresse in metri lineari.

nov 88
agg dic 88

