



Variante di piano regolatore

Piazza del Ponte

Modifica delle norme di attuazione del Piano regolatore

*Incarto per l'adozione da parte del Consiglio comunale
(art.27 LST)*

30 giugno 2015



MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

articolo in vigore

articolo proposto

art. 42

**Comparti speciali
regolati da piani
di dettaglio**

(...)

3. Comparto "e" Piazza del Ponte.

In questa zona si vuole ricostituire una continuazione del tessuto del nucleo esistente a sud e a nord della piazza.

Inoltre con il nuovo allineamento dello stabile sito al mapp. 767 si vogliono creare le premesse per meglio strutturare il fronte dell'edificio verso la piazza e riferirlo al fronte della soprastante chiesa parrocchiale.

(...)

3. Comparto "e" Piazza del Ponte.

In questa zona si vuole ricostituire una continuazione del tessuto del nucleo esistente a sud e a nord della piazza. Inoltre con il nuovo allineamento e l'indicazione dell'area edificabile dello stabile sito al mapp. 767 si vogliono creare le premesse per meglio strutturare il fronte dell'edificio verso la piazza e riferirlo al fronte della soprastante chiesa parrocchiale.

Tra i fondi n. 760 e n. 3039 deve essere garantita la realizzazione di percorso pedonale largo almeno 2.0 m.

4.1 Quantità edificatorie concesse.

I piani specificano le quantità edificatorie concesse nelle varie parti dei comparti, tramite:

- l'indicazione di appartenenza ad una zona (Rx) di PR;
- l'indicazione di un indice di sfruttamento massimo (isx) concesso (comparti b ed e);
- l'indicazione di un coefficiente Vx per le volumetrie assegnate (v. punto seguente);
- il vincolo delle volumetrie consolidate.

4.1 Quantità edificatorie concesse.

I piani specificano le quantità edificatorie concesse nelle varie parti dei comparti, tramite:

- l'indicazione di appartenenza ad una zona (Rx) di PR;
- l'indicazione di un indice di sfruttamento massimo (isx) concesso (comparto b9);
- l'indicazione di un coefficiente Vx per le volumetrie assegnate (v. punto seguente);
- il vincolo delle volumetrie consolidate.

Per il comparto "e" i piani specificano le quantità edificatorie concesse nelle varie parti dei comparti, tramite:

- **le altezze massime o minime ammesse;**
- **l'area edificabile del fondo, indicata tramite un reticolo specifico.**

art. 42

**Comparti speciali
regolati da piani
di dettaglio**

4.2 Volumetrie assegnate (VA).

Nelle ubicazioni indicate dai piani con reticoli specifici e designate con il simbolo VA, è concessa la realizzazione di una quantità edificatoria corrispondente ad una quota percentuale del volume compreso tra le linee di edificazione assegnate e la quota massima concessa per la gronda, nel rispetto degli indici di sfruttamento della zona d'appartenenza e, per i comparti b ed e, degli indici di sfruttamento massimi previsti dai Piani di dettaglio.

Più precisamente, il volume realizzabile fuori terra su un fondo è calcolabile secondo la seguente formula:

articolo in vigore

$$V = L \times B \times H \times V_x$$

dove:

V = volume realizzabile, calcolato soltanto per le parti fuori terra secondo la norma SIA 416.

L = lunghezza lungo lo sviluppo delle linee di edificazione all'interno delle quali è concessa l'edificazione del fondo.

B = distanza fra le stesse linee di edificazione verso strada e quelle interne al fondo (profondità della fascia edificabile).

H = altezza massima concessa fuori terra.

V_x = fattore percentuale di limitazione delle volumetrie indicato specificatamente nei piani.

4.2 Volumetrie assegnate (VA).

Nelle ubicazioni indicate dai piani con reticoli specifici e designate con il simbolo VA, è concessa la realizzazione di una quantità edificatoria corrispondente ad una quota percentuale del volume compreso tra le linee di edificazione assegnate e la quota massima concessa per la gronda, nel rispetto degli indici di sfruttamento della zona d'appartenenza e, per i comparti b ed e, per il comparto b, degli indici di sfruttamento massimi previsti dai Piani di dettaglio.

Più precisamente, il volume realizzabile fuori terra su un fondo è calcolabile secondo la seguente formula:

articolo proposto

$$V = L \times B \times H \times V_x$$

dove:

V = volume realizzabile, calcolato soltanto per le parti fuori terra secondo la norma SIA 416.

L = lunghezza lungo lo sviluppo delle linee di edificazione all'interno delle quali è concessa l'edificazione del fondo.

B = distanza fra le stesse linee di edificazione verso strada e quelle interne al fondo (profondità della fascia edificabile).

H = altezza massima concessa fuori terra.

V_x = fattore percentuale di limitazione delle volumetrie indicato specificatamente nei piani.

Nel comparto speciale "e", nelle ubicazioni indicate dai piani con reticoli specifici, è concessa l'edificazione fino al limite del reticolo e fino all'altezza o quota massima indicata dai Piani di dettaglio.



	articolo in vigore	articolo proposto
art 45^{ter} Zona MC – mista centrale	(nuovo)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nella zona mista centrale sono ammesse la residenza nonché attività di fornitura di servizi, commerciali, turistiche, alberghiere e per il tempo libero non moleste. 2. La residenza non è ammessa nel piano terreno degli edifici. Il Municipio può concedere deroghe per i fondi ubicati lungo via Nosedà. 3. Sono ad ogni modo escluse/i: <ul style="list-style-type: none"> - la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano con una superficie di vendita maggiore di 250 mq (SV, secondo la definizione della Norma VSS 640 281, edizione 2006; fanno stato gli eventuali aggiornamenti); - i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale. 4. Nel comparto speciale "e" Piazza del Ponte è concessa l'edificazione ai sensi dell'art. 42, p.to 4.2. Per il fondo n. 767 è vincolante l'utilizzazione del piano terreno con funzioni a carattere pubblico e dell'ultimo piano con contenuti utilizzabili per il pubblico (p.es. conferenze, esposizioni, esercizio pubblico, ecc.)
art 46bis Aree di circolazione veicolare e pedonale.	<p>(...)</p> <p>4. Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autostrade; - strade principali; - strade di collegamento; - strade di raccolta; - strade di servizio; - strade pedonali, sentieri, vie ciclabili. 	<p>(...)</p> <p>4. Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autostrade; - strade principali; - strade di collegamento; - strade di raccolta; - strade di servizio; - strade pedonali o aree a prevalenza pedonale, sentieri, vie ciclabili.
art 49 Autorimesse e posteggi - tipologie.	<p>(...)</p> <p>c) Posteggi privati ad uso pubblico (limitato)</p> <p>ca) Sono posteggi privati ad uso pubblico quelli che non sono al servizio di uno specifico edificio o impianto e sono aperti ad un numero indefinito di utenti.</p> <p>cb) (...)</p> <p>cc) Il piano dei posteggi della zona LC, parte integrante del Piano del traffico, definisce, con apposito vincolo a favore del Comune, i posteggi definiti quali posteggi privati ad uso pubblico / ad uso pubblico limitato nella zona LC; tale vincolo viene stabilito per i mappali che ospitano almeno 30 stalli per clienti/visitatori.</p>	<p>(...)</p> <p>c) Posteggi privati ad uso pubblico (limitato)</p> <p>ca) Sono posteggi privati ad uso pubblico quelli che non sono al servizio di uno specifico edificio o impianto e sono aperti ad un numero indefinito di utenti.</p> <p>cb) (...)</p> <p>cc) Il piano dei posteggi della zona LC, parte integrante del Piano del traffico, definisce, con apposito vincolo a favore del Comune, i posteggi definiti quali posteggi privati ad uso pubblico / ad uso pubblico limitato.</p> <p>cd) Nella zona LC; tale vincolo viene stabilito per i mappali che ospitano almeno 30 stalli per clienti/visitatori.</p>
art 51 Zona AEP - Edifici e attrezzature pubbliche di interesse comunale.	<p>(...)</p> <p>31.3 mapp. 3039 (parziale)</p> <p>destinazione: parco giochi</p> <p>edificabilità: solo strutture di gioco</p>	<p>(...)</p> <p>31.3 mapp. 3039 (parziale), 996 (parziale), 3100</p> <p>destinazione: parco giochi</p> <p>edificabilità: strutture di gioco e possibilità di ricostruzione dell'edificio, secondo le indicazioni del piano dei comparti speciali.</p>