COMUNE DI LEONTICA
PRP2 DI COMPROVASCO

NORME DI ATTUAZIONE

Vedi anche
Piano del traffico 1:500
Piano comparti edificabili 1:500
Piano delle infrastrutture tecnologiche 1:500
Rapporto di pianificazione

ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTO TERRITORIO	ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	PUBBLICAZIONE	APPROVAZIONE CONSIGLIO DI STATO	DECISIONE DEL TRIBUNALE DELLA PIANIFICAZIONE
25.04.1995	26.03.1996	22.04. - 22.05.1996	22.01.1997	22.08.1997

IL PIANIFICATORE:	IL SINDACO:	IL SEGRETARIO:
RENZO MOLINA architetto diplomato ETH/SIA/OTIA pianificatore - urbanista NDS ufficio: Piazza Nosetto - CH-6500 Bellinzona tel. 091 825.77.56 / 825.77.76 Telefax 091 825.82.18	Ivo Gianora	Damiano Gianella
09.1997		

Art. 1 - Componenti del piano

Art. 2 - Obiettivi del piano

Art. 3 - Comparto A - zona residenziale commerciale con progetto urbanistico

Art. 4 - Comparto B - zona dei servizi legati ai trasporti pubblici (ABL)

Art. 5 - Comparto C - zona residenziale semi-estensiva (R3)

Art. 6 - Zona speciale di mantenimento (ristorante con alloggio-bocciodromo)

Art. 7 - Zone per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico. (AEP)

Art. 1

Componenti del piano

Il piano particolareggiato "Comprovasco" comprende i seguenti atti:

- il piano dei comparti edificabili, in scala 1:500;
- il piano del traffico con le superfici veicolari, pedonabili, i posteggi e gli accessi, in scala 1:500
- il piano delle infrastrutture tecnologiche, in scala 1:500, con le fasi esecutive
- le norme di attuazione
- il rapporto di pianificazione con la relazione esplicativa, i costi e il finanziamento con il programma di realizzazione (di valore indicativo).

Art. 2

Obiettivo del piano

Per la particolare importanza che il comprensorio "Comprovasco" assume nel contesto dell'organizzazione territoriale del Comune di Leontica e della Media Valle Blenio, il piano vuole dare una risposta qualitativa ai problemi degli insediamenti residenziali-commerciali e una risposta ai problemi dell'accessibilità, della mobilità e del traffico riferiti ai servizi dei trasporti pubblici regionali dell'Azienda autolinee Bleniesi ed alle future zone di sviluppo confinanti.
Sostanzialmente il piano distingue due settori.

Per il piano dell'ex-stazione, un settore di due comparti soggetti a "progetto urbanistico" con una zonizzazione di tipo fisico, dove sono previsti contenuti d'interesse prevalentemente pubblico. In questo settore è richiesta una particolare qualità nella composizione architettonica e nell'arredo degli spazi aperti.
Per le aree rimanenti, un settore di altri due comparti con una zonizzazione di tipo funzionale dove sono previsti prevalentemente contenuti residenziali d'interesse privato.
I contenuti con carattere non residenziale esistenti (ristorante con alloggio-bocciodromo, campo da tennis, impianti azienda elettrica, garage) vengono mantenuti.

Il piano definisce le ipotesi di lavoro prospettate nell'art. 49 cifra 4 delle norme di attuazione del piano regolatore - sezione fondovalle.

Art. 3

Comparto A
Zona residenziale - commerciale con progetto urbanistico

Le possibilità plani-altimetriche di edificazione sono illustrate sul "piano dei comparti edificabili"; in particolare è data la sagoma di massimo ingombro dell'edificio, il fronte con contiguità obbligatoria, il fronte con contiguità possibile.
Nel caso che la possibilità di contiguità non è utilizzata. la distanza da confine deve essere di ml. 4,00.
Devono essere realizzati edifici con l'espressione altimetrica corrispondente a 3 piani.
L'altezza massima è di ml. 11,00 misurata da un punto di riferimento indicato. La destinazione d'uso deve riguardare contenuti residenziali e commerciali. Il piano del traffico indica i marciapiedi e gli accessi veicolari.
Per i posteggi fa stato l'art. 55 delle norme d'attuazione del piano regolatore-sezione fondovalle (NAPR).
La copertura dei tetti può essere a falde o piana. Per ogni nuova costruzione è richiesta una particolare qualità nell'espressione architettonica.
Il Municipio può imporre il materiale e le tecniche di costruzione.
Ad eccezione delle aree di posteggio richieste, la superficie non edificata deve esserre prevista come area verde.
Il mappale no. 203 resta destinato a posteggi pubblici.
L'accesso veicolare ai mappali no. 204 e 205 avviene tramite il mappale no. 203.
Per quanto riguarda l'inquinamento fonico fa stato l'art. 39 NAPR e il grado di sensibilità II.
Ai sensi dell'art. 52 delle norme di attuazione del piano regolatore - sezione fondovalle, la zona del comparto A è senza regolamentazione delle residenze secondarie.

Art. 4

Comparto B
Zona dei servizi legati ai trasporti pubblici (ABL)

Il comparto prevede una superficie per la costruzione dei servizi necessari all'Azienda Autolinee Bleniesi (autorimessa bus, posteggi bus, appartamenti per il personale, stazione carburante, magazzino per deposito merci con rampa).
Le possibilità plani-altimetriche di edificazione sono illustrate sul "piano dei comparti edificabili". con la sagoma di massimo ingombro dell'edificio e con il fronte di facciate con contiguità obbligatoria.
L'altezza massima è di ml. 11,00 misurata dal punto di riferimento indicato.
Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione per un miglior inserimento nel contesto urbanistico.
Il piano del traffico indica il marciapiede e gli accessi veicolari.
Trattandosi di un caso particolare di scarpata (striscia di zona forestale ripida) ad una quota sottostante, la distanza minima dal limite del bosco non è applicabile.
Per quanto riguarda l'inquinamento fonico fa stato l'art. 39 NAPR e il grado di sensibilità III.

Art. 5

Comparto C
Zona residenziale semi-estensiva (R3)

Le superfici residenziali del comparto C riguardano due settori:

- uno, al livello dell'ex stazione, che comprende parte del mappale no. 272;
- l'altro, al livello intermedio, che comprende i mappali no. 212 (parzialmente), 213, 932, 276 (parzialmente) e 882, serviti dalla strada d'accesso che si dirama vicino al nuovo ponte sul fiume Brenno.

Per questi due settori valgono le seguenti disposizioni edificatorie:
- la destinazione d'uso deve riguardare contenuti di carattere residenziale; sul mappale no. 213 è ammesso il potenziamento dell'attivitá esistente (garage).
- indice di sfruttamento massimo : 0,6
- indice di occupazione massimo : 30%
- altezza massima : ml. 9,00
  copertura : tetto a falde o piano
- distanza minima da confine : ml. 3,00
  (fino a 20 ml. di lunghezza della facciata)
- la contiguità non è ammessa
- sono ammesse attività non o poco moleste
- è esclusa la costruzione di châlets

Per quanto riguarda l'inquinamento fonico fa stato l'art. 39 NAPR e il grado di sensibilità II.
Per il mappale no. 272 è indicata una linea di arretramento.
Sulla scarpata lungo la strada confinante con il mappale no. 276 è indicato un vincolo di protezione della siepe a medio-alto fusto. Tale vincolo vale pure per l'area forestale indicata nel mappale no. 212.
Ogni intervento edile e di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre il materiale e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.
Ai sensi dell'art. 52 delle norme di attuazione del piano regolatore - sezione fondovalle, la zona del comparto C è vincolata a residenza primaria 100% della superificie utile lorda.

Art. 6

Zona speciale di mantenimento (ristorante con alloggio-bocciodromo)

La zona speciale di mantenimento riguarda il mappale no. 273 con il fabbricato esistente del ristorante con alloggio e del bocciodromo. In questa zona è ammessa la manutenzione, il riattamento, la ricostruzione e il sopraelevamento del corpo principale fino ad un'altezza massima (colmo) pari alla quota del piazzale soprastante.
Le falde di copertura del tetto devono essere completamente distaccate dalla scarpata.
Nuove costruzioni di corpi accessori, contigui o no al corpo principale, sono escluse.
Ogni intervento edile e di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre il materiale e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.
Per quanto riguarda l'inquinamento fonico fa stato l'art. 39 NAPR ed il grado di sensibilità III.

Art. 7

Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AEP)

Si tratta della zona che comprende i mappali no. 274 e 275 (impianti azienda eletrica) e no. 212 i, k, r, s (campo da tennis).
Sui mappali no. 274 e 275 sono ammesse solo costruzioni per il potenziamento degli impianti elettrici o altre destinazioni d'uso d'interesse pubblico.
Sulla parte del citato mappale no. 212 sono ammesse unicamente nuove attrezzature e costruzioni inerenti le attività sportive, con un'altezza massima di ml. 4,00 e una distanza minima da confine di ml 3,00.
Ogni intervento edile e di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio a tutela dell'ambiente.
Sulla parte del citato mappale no. 212 è indicato un vincolo di protezione della siepe di medio-alto fusto.
Per quanto riguarda l'inquinamento fonico fa stato l'art. 39 NAPR e il grado di sensibilità III.