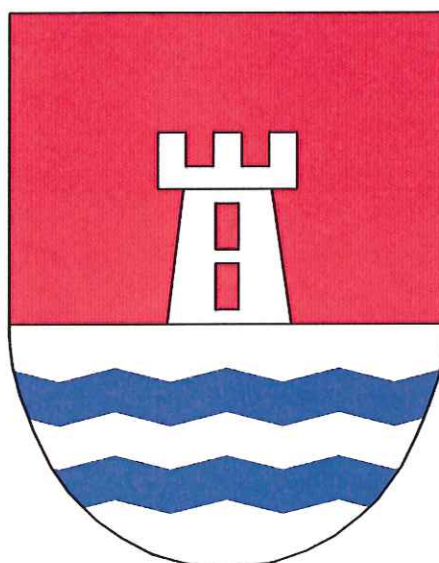


Comune di ORIGLIO

PIANO REGOLATORE



NORME DI ATTUAZIONE

*Trascrizione integrale – su base elettronica – e assemblaggio dei testi approvati dal
Consiglio di Stato con Risoluzioni
No. 213 del 13 gennaio 1993, No. 1307 del 13 marzo 1997,
No. 6061 del 18 dicembre 2001 e No. 5602 del 5 novembre 2008*

dicembre 2009

INDICE

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE	3
<i>ART. 1 : BASE LEGALE, LEGISLAZIONE APPLICABILE.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 2 : SCOPI ED EFFETTI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 3 : COMPONENTI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 4 : COMPRESORIO.....</i>	<i>4</i>
CAPITOLO II : NORME EDILIZIE GENERALI.....	4
<i>ART. 5 : SITI E PAESAGGI PITTORESCHI PROTETTI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 6 : EDIFICABILITÀ DEI FONDI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 7 : REQUISITI DI ZONA.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 8 : DEFINIZIONI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 9 : LINEA DI ARRETRAMENTO E LIMITE DELLA ZONA EDIFICABILE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 10 : ALTEZZA DEL COLMO.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 11 : SUPPLEMENTO ALL'ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 12 : DISTANZE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 13 : COSTRUZIONI ACCESSORIE.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 14 : INDICI E LORO UTILIZZAZIONE.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 15 : OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELLE ABITAZIONI.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 16 : COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI.....</i>	<i>8</i>
<i>ART. 17 : PIAZZALI DA GIOCO.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 18 : OPERE DI CINTA.....</i>	<i>9</i>
<i>ART. 19 : SIEPI.....</i>	<i>10</i>
<i>ART. 20 : ROULOTTES, MOBIL-HOMES.....</i>	<i>10</i>
CAPITOLO III : PRESCRIZIONI PARTICOLARI	11
A) PIANO DEL PAESAGGIO.....	11
<i>ART. 21 : AREA FORESTALE.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 22 : ZONA AGRICOLA.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 23 : ZONA DI RISPETTO DEL PAESAGGIO.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 24 : PIANO REGOLARE CANTONALE DI</i>	
<i>PROTEZIONE DEL LAGHETTO DI ORIGLIO (PRPLO)</i>	<i>12</i>
<i>ART. 25 : ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 26 : OGGETTI CUTURALI.....</i>	<i>12</i>
<i>ART. 26 BIS: EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE.....</i>	<i>13</i>
<i>ART. 27 : TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 28 : PUNTI DI VISTA.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 29 : STRADE, SENTIERI E VIALI ALBERATI.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 30 : TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 31 : ACQUE.....</i>	<i>18</i>
<i>ART. 32 : DEPOSITI.....</i>	<i>18</i>

B)	PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI	18
	ART. 33 : FINALITÀ.....	18
	ART. 34 : ZONE EDIFICABILI.....	18
	ART. 35 : NV – ZONA DEL NUCLEO DI VILLAGGIO.....	18
	ART. 36 : Nr ZONA DEL NUCLEO DI RISANAMENTO	23
	ART. 37 : R1s – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA CON PRESCRIZIONI SPECIALI.....	24
	ART. 38 : R1 – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA.....	24
	ART. 39 : R2 – ZONA RESIDENZIALE MEDIA	25
	ART. 40 : R2 – ZONA RESIDENZIALE MEDIA SOGGETTA A	
	PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	25
	ART. 41 : R3 – ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA	26
	ART. 42 stralciato	26
	ART. 43 stralciato.....	26
	ART. 43 NUOVO : GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	26
C)	PIANO DEL TRAFFICO	27
	ART. 44 : AUTORIMESSE E POSTEGGI.....	27
	ART. 45 : ACCESSI.....	28
D)	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO ..	28
	ART. 46 : ZONA AP – EP	28
	ART. 47 : ZONA AEP PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO.....	28
E)	PIANO INDICATIVO DEI SERVIZI TECNOLOGICI.....	29
	ART. 48: DEFINIZIONE.....	29
F)	PIANO PARTICOLAREGGIATO AGLI ORTI	29
	ART.49: PIANO DEL PAESAGGIO	29
	ART. 50: PIANO DELLE UTILIZZAZIONI E DEL TRAFFICO.....	30
	1.L'area pubblica.....	30
	2.La zona edificabile ZEO	30

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE

ART. 1 : BASE LEGALE, LEGISLAZIONE APPLICABILE

Il Piano Regolatore comunale (PR) prende origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla sua legislazione cantonale di applicazione, come pure dalla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) e dal suo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Per quanto non esplicitamente disposto dal PR e dal RE sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione dell'ambiente, del paesaggio e della natura sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

ART. 2 : SCOPI ED EFFETTI

Gli scopi principali del PR sono:

- l'organizzazione razionale dello sfruttamento del territorio e della disciplina dell'attività edilizia;
- la tutela del benessere, della sicurezza, dell'igiene o di altre esigenze di natura sociale nel campo delle costruzioni;
- l'opportuna organizzazione di tutti gli interventi pubblici;
- la tutela e l'avvaloramento della natura e del paesaggio.

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

ART. 3 : COMPONENTI

Il PR è composto:

- a) da rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio in scala 1:2000;
 - piano delle zone edificabili in scala 1:2000;
 - piano di dettaglio della zona Ar in scala 1:500;
 - piano di dettaglio dei nuclei in scala 1:500;
 - piano del traffico in scala 1:2000;
 - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico in scala 1:2000;
 - piano indicativo degli impianti tecnologici in scala 1:2000.
- b) dalle presenti norme d'attuazione;
- c) dalla relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione).

ART. 4 : COMPENSORIO

Il PR e le relative norme di attuazione disciplinano l'assetto, lo sviluppo e l'avvaloramento urbanistico del territorio giurisdizionale del Comune di Origlio.

CAPITOLO II : NORME EDILIZIE GENERALI**ART. 5 : SITI E PAESAGGI PITTORESCHI PROTETTI**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5000 stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

ART. 6 : EDIFICABILITÀ DEI FONDI

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative:

- se situato in una zona edificabile giusta il PR;
- se urbanizzato giusta gli articoli 19 e 22 LPT.

ART. 7 : REQUISITI DI ZONA

I requisiti particolari di edificabilità sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo l'art. 33 e seguenti.

ART. 8 : DEFINIZIONI

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.S), dell'indice di occupazione (I.O), della superficie utile lorda (SUL), della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, delle altezze e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno e di altro ancora fanno stato la LE e il RALE.

L'indice di edificabilità (I.e) è il rapporto tra il volume lordo della costruzione (calcolato secondo la norma SIA N° 416) e la superficie edificabile del fondo.

$$I.e = \frac{\text{Volume lordo costruzione (SIA 416)}}{\text{Superficie edificabile del fondo}}$$

Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse di quelle che derivano dall'abitare.

per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

le immissioni foniche di queste aziende devono in ogni caso rispettare i limiti dell'art. 31 OIF.

Interventi edilizi

Il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;

La trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;

La ricostruzione, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

ART. 9 : LINEA DI ARRETRAMENTO E LIMITE DELLA ZONA EDIFICABILE

Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire, essa vale sia per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni, per le trasformazioni e per importanti lavori di manutenzione.

Limite della zona edificabile

Sui piani 1:2000 una linea tratteggiata, evidenziata da una serie di freccette, indica il limite della zona edificabile verso l'area boschiva.

Questo limite vale anche nel caso in cui l'autorità forestale non riconoscesse più il carattere boschivo ad una superficie indicata come tale dal PR.

L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne al limite indicato dalle zone edificabili è soggetta a variante di PR.

ART. 10 : ALTEZZA DEL COLMO

L'altezza del colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.

ART. 11 : SUPPLEMENTO ALL'ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1. L'innalzamento di quota del terreno attorno alle costruzioni attraverso la formazione di terrapieni e riempimenti è ammesso solo fino ad un'altezza massima di m 1.00 dal profilo naturale.
2. Qualora la quota del terreno naturale non venisse modificata è concesso per gli edifici un supplemento di altezza di m 1.00 in aggiunta ai valori massimi prescritti per ogni singola zona edificabile.

ART. 12 : DISTANZE

1. Distanza da confine

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona (art. 35 NAPR e segg.).

2. Deroghe alla distanza da confine

Convenzioni tra privati.

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone.

Il confinante dovrà assumere a proprio carico la maggiore distanza che garantisca quella minima tra edifici (vedi succ. paragrafo 4).

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

3. Costruzioni contigue

Due o più proprietari possono accordarsi a costruire in contiguità alla condizione che le costruzioni siano eseguite contemporaneamente e che le disposizioni di zona ammettano costruzioni contigue.

4. Distanze tra edifici

a) La distanza tra due edifici non contigui, situati su fondi diversi, deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso.

b) Verso edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR approvato dal Consiglio di Stato il 7 ottobre 1975 deve essere rispettata una distanza di almeno m 6.00, ritenuto che sia ossequiata quella minima da confine.

c) La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere riferita da un confine ideale e calcolata come all'art. 12 LE.

Deroghe alla presente norma possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici (art. 16 NAPR).

5. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono rispettare una distanza di almeno m 8.00 dal limite del bosco.

Deroghe per aumenti o diminuzioni sono vincolate al preavviso forestale.

Eventuali aumenti saranno stabiliti dall'autorità forestale in applicazione dell'art. 29 LFPP.

In caso di provata inedificabilità del fondo possono essere concesse diminuzioni, salvaguardando una distanza minima di m 6.00.

6. Distanze dall'area pubblica (senza punto finale)

a) Strade e piazze

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento riportate sul piano del traffico.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 10.00 dall'asse delle strade principali;
- m 8.00 dall'asse delle strade di raccolta;
- m 7.00 dall'asse delle strade di servizio;
- m 4.00 dall'asse dei sentieri pedonali.

In ogni caso deve essere rispettato un arretramento di m 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (compreso marciapiede).

Le distanze minime sopraelencate non sono applicabili per i nuclei.

b) Infrastrutture pubbliche

Le distanze da confine verso la proprietà dell'acquedotto di Lugano possono essere ridotte di m 1.00 rispetto a quelle stabilite nelle prescrizioni di zona, deroghe sono concesse con l'accordo del Comune di Lugano.

c) Corsi d'acqua

Dal filo esterno degli argini dei corsi d'acqua, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti, deve essere mantenuta una distanza di almeno m 6.00.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente.

ART. 13 : COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono tutte quelle che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una costruzione principale e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.

L'altezza massima concessa (gronda o colmo) è di m 3.00, misurata dal terreno sistemato.

Le costruzioni accessorie devono rispettare almeno una distanza di m 1.50 dal confine. Con l'accordo del confinante possono sorgere a confine.

In ogni caso tutte le costruzioni accessorie dovranno distare:

- m 3.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, senza aperture;
- m 4.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, con aperture.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

ART. 14 : INDICI E LORO UTILIZZAZIONE

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta.

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. Il Municipio provvederà a farne menzione nel registro degli indici.

ART. 15 : OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELLE ABITAZIONI

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.

Le seguenti zone sono soggette al vincolo di destinazione per ognuno dei seguenti interventi : nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale, ricostruzione e alienazione di edifici esistenti.

NV, zona nucleo di villaggio.

In questa zona sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria. Sono escluse dal vincolo di destinazione le costruzioni che soggiacciono alle prescrizioni particolari definite all'art. 35 NAPR, par. 6°, 6b, e indicate sul piano di dettaglio dei nuclei con un quadratino verde (a), rispettivamente blu (b).

R1s, R1 , R2 , R2 soggetta a piano particolareggiato, R3, Nr.

Per tutte queste zone ogni intervento sopraccitato deve riservare almeno il 70% della superficie utile lorda alla residenza primaria.

Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate come tali, fin quando non siano effettuati gli interventi descritti al paragrafo precedente.

Il Municipio può, in casi eccezionali, accordare delle deroghe se:

il proprietario ha acquisito l'abitazione primaria o secondaria in via ereditaria.
Il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente, personalmente o con familiari.
La natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria.

ART. 16 : COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI

Allo scopo di favorire complessi di qualità urbanistica, il Municipio può permettere, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, le seguenti condizioni speciali per "costruzioni su grandi superfici" nelle zone R1, R2 e R3:

deroghe altezze degli edifici;
riduzione della distanza minima tra edifici all'interno del comparto oggetto della domanda di costruzione;
aumento del 10% all'indice di sfruttamento.

Le sopraccitate facilitazioni possono essere concesse alle seguenti condizioni:

La superficie del fondo, o di un assieme organico di due fondi, deve essere almeno di mq 7000;

L'edificazione deve essere realizzata in modo unitario e risultare un assieme architettonico opportunamente inserito nell'ambiente;

L'organizzazione del traffico deve essere impostata sulla separazioni degli spostamenti pedonali e veicolari e sulla funzionale concentrazione di posteggi;

Un'area di verde pari almeno al 25% della superficie edificabile del fondo, in posizione soleggiata e discosta dal traffico deve essere attrezzata per il gioco dei bambini;

Le distanze dai confini dovranno essere proporzionalmente adeguate alle maggiori altezze degli edifici;

Eventuali esigenze supplementari su richiesta del Municipio

Per il comparto a sud del nucleo, inserito in zona R1s e contrassegnato da un aster quadrettato è ammessa la realizzazione di un progetto di "costruzioni su grandi superfici" alla condizione che esso comprenda tutte le particelle (o parti di esse) incluse nell'area quadrettata. In tal caso sono applicabili le deroghe e le condizioni contenute ai paragrafi 1 e 2 del presente articolo.

In caso di edificazione come "costruzioni su grandi superfici" la linea di arretramento indicata sul PR assume solo valore indicativo, fermo restando che il progetto deve tener conto degli obiettivi di salvaguardia ambientale del nucleo.

ART. 17 : PIAZZALI DA GIOCO

Per edificazioni con 4 o più unità abitative deve essere prevista una superficie di terreno, pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione, da riservare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago risultasse oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all'art. 30 cpv 2 RALE.

ART. 18 : OPERE DI CINTA

1. Le aree private in confine con aree pubbliche possono essere delimitate da cordona di tipo stabile o con recinzioni (muri, cancellate, ecc.) per un'altezza massima a confine di m 1.50, misurate dalle quote dell'area pubblica. Esse devono essere sottoposte all'approvazione del Municipio che terrà conto dell'aspetto paesaggistico e ambientale.
2. La costruzione della recinzione – per il materiale, la posizione e l'altezza – non deve compromettere la visuale per il traffico.
3. se i fondi non sono allo stesso piano, l'altezza delle recinzione è misurata dal livello del terreno superiore.
4. Nel caso di aree sottoposte a vincolo espropriativo del PR il Municipio può concedere a titolo precario l'esecuzione di opere di cinta sugli esistenti confini, con l'assunzione da parte del privato delle spese per la rimozione e la ricostruzione della cinta sui nuovi limiti al momento dell'esproprio.

5. Il Municipio può ordinare un'adeguata delimitazione delle aree private, quando ciò sia necessario per evitare dei pericoli ai terzi.
6. Le cinte devono essere conservate in stato di buona manutenzione. E' proibito munire le cinte di fili spinati, cocci di vetro, ecc.
7. Le proprietà non possono essere cinte con assiti o con altri materiali non adeguati se non in via provvisoria e unicamente durante i periodi di costruzione
8. Opere di cinta esistenti che non rispettano le presenti prescrizioni possono essere fatte adeguare a carico dei proprietari.

ART. 19 : SIEPI

Le siepi in confine di piazze, strade e paesaggi pubblici, possono essere piantate ad una distanza minima di m 0.50 dal confine e la loro altezza non deve superare i m 1.50 dal livello della strada, rispettivamente dal terreno quando è sopraelevato rispetto alla strada.

La posa di siepi non deve compromettere la visuale per il traffico.

Le particelle a confine e a cavallo con la zona di protezione cantonale del laghetto, possono essere recintate solo con siepi formate da specie indigene; l'altezza massima è decisa dal Municipio.

ART. 20 : ROULOTTES, MOBIL-HOMES

In tutto il territorio comunale è vietata la posa stabile di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.

Il Municipio può autorizzare il parcheggio temporaneo, su fondi privati di roulottes inoperative.

CAPITOLO III : PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) PIANO DEL PAESAGGIO

ART. 21 : AREA FORESTALE

1. L'area forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. Sul piano sono evidenziate le aree boschive di interesse paesaggistico, interne o marginali alle zone edificabili.
Per questi boschi, che qualificano il territorio destinato allo sviluppo edilizio, il PR ne stabilisce la protezione.
Dissodamenti potranno essere accordati dall'autorità competente solo se motivati da un importante interesse pubblico.

ART. 22 : ZONA AGRICOLA

1. La zona agricola comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola
2. nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se sono necessari per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità degli art. 24 LPT e 9-15 DEPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi e alle esigenze della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

ART. 23 : ZONA DI RISPETTO DEL PAESAGGIO

1. In questa zona è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con gli obiettivi del Piano.
È ammesso l'impianto di vigneti.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di normale manutenzione.
Piccoli ampliamenti, indispensabili per l'utilizzazione dell'edificio, possono essere concessi alla condizione che si conformino alle finalità di protezione del paesaggio; essi soggiacciono al rilascio di un'autorizzazione cantonale.

ART. 24 : PIANO REGOLARE CANTONALE DI PROTEZIONE DEL LAGHETTO DI ORIGLIO (PRPLO)

Nel comprensorio soggetto al PR cantonale di protezione del laghetto di Origlio valgono i relativi disposti.

All'interno di questo comprensorio non potranno avvenire trasformazioni dello stato fisico esistente senza l'autorizzazione del Dipartimento dell'ambiente.

All'esterno, ed in particolare lungo la fascia di contatto, sono vietati gli interventi e le attività che potrebbero compromettere l'integrità dei contenuti naturalistici che il PRPLO intende salvaguardare.

ART. 25 : ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA

1. Comprende la zona umida situata tra Cranno e Oriè indicata sul Piano con colore blu – verde.
2. Nella zona di protezione della natura devono essere salvaguardati e promossi i valori naturalistici e ambientali caratteristici delle zone umide, in particolare mediante regolari interventi di manutenzione (sfalcio, lotta al rimboschimento naturale).
3. Sono vietati tutti gli interventi e le attività che potrebbero compromettere l'integrità della flora, della fauna e dei biotipi, in particolare:
 - le immissioni e gli intorbidimenti di ogni genere delle acque, anche di quelle affluenti da fuori zona;
 - il danneggiamento della vegetazione idrolitica (all'infuori del taglio annuale della lisca) e l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente;
 - l'uccisione e la cattura di ogni genere di animale;
 - l'esecuzione di drenaggi o di altri interventi che riducano l'afflusso di acqua alla zona protetta;
 - il transito al di fuori dei percorsi segnalati;
 - l'occupazione e l'edificazione di qualsiasi genere.

ART. 26 : OGGETTI CULTURALI

1. Sul piano del paesaggio è indicato con un quadratino rosso la Chiesa parrocchiale di San Giorgio, oggetto culturale protetto dal Cantone ed iscritto nell'elenco cantonale dei monumenti storici ed artistici. Sono inoltre annotati con un cerchio rosso i seguenti oggetti culturali protetti dal Comune:
 - Cappella votiva e est del Nucleo di Origlio
 - Chiesa San Vittore Mauro a Carnago
 - Ex casa comunale (mappale N° 110).
2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare la loro integrità, ostacolarne la vista o compromettere l'ambiente circostante.
I proprietari hanno l'obbligo di conservare decorosamente gli oggetti segnalati.

3. Per l'oggetto iscritto qualsiasi intervento è subordinato al preavviso della Commissione cantonale dei monumenti storici ed artistici.

Anche i lavori nelle immediate adiacenze dell'oggetto culturale protetto dal Cantone (Chiesa di San Giorgio), devono sottostare al parere dell'autorità cantonale competente.¹

Il Municipio può prescrivere le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

ART. 26 BIS: EDIFICI SITUATI FUORI ZONA EDIFICABILE

1. Classificazione degli edifici

Con l'inventario degli edifici fuori zona edificabile le singole costruzioni sono state attribuite alle seguenti diverse categorie:

- rustico meritevole di conservazione (categoria 1a),
- rustico diroccato potenzialmente ricostruibile (cat. 1b),
- oggetto culturale (cat. 1c),
- rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (cat. 1d),
- diroccato non ricostruibile (cat. 2),
- rustico già trasformato (cat. 3),
- edificio rilevato (cat. 4).

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.

La scheda dell'inventario e la tabella della valutazione fanno stato quali documenti che designano la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione *ed appartengano ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale.*

2. Norme per tutti gli edifici fuori zona edificabile

2.1 Obbligo di destinazione d'uso residenziale

Fanno stato le disposizioni di cui all'art. 15 delle NAPR.

2.2 Interventi edilizi per gli edifici rilevati (cat. 4)

Sono ammessi interventi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

¹ N.B. : La parte sottolineata è una modifica d'ufficio apportata dal Consiglio di Stato in data 17 marzo 1997 in occasione della decisione relativa alle varianti di PR.

2.3 Sistemazione esterna e tutela dell'esercizio dell'agricoltura:

I seguenti punti sono essenziali:

- a) l'obbligo della gestione dei fondi (generalmente basta uno sfalcio annuale delle superfici prative) al fine di evitare al bosco di invaderli;
- b) la limitazione alle piante ornamentali di specie locali;
- c) il divieto di erigere recinzioni, se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo;
- d) le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali (fontane, ...);
- e) la sistemazione del terreno circostante non deve modificare percorsi storici esistenti;
- f) la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo.
- g) i proprietari e gli utenti di edifici situati fuori dalle zone edificabili devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti;

3. Norme per i Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi attuabili dipendono dalla categoria cui è stato assegnato ciascun edificio e dalla loro appartenenza o meno ad un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del PD.

Fino alla messa in atto di tutte le misure previste dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, con le condizioni apportate dal Consiglio federale nella sua decisione di approvazione del 30 gennaio 2002, l'inventario e le rispettive classificazioni in esso contenute non sanciscono il diritto a poter realizzare gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti cpv 3.1 e 3.3 che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

3.1 Trasformazione degli edifici degni di protezione (cat. 1a, 1b)

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base delle presenti norme.

Valgono inoltre i seguenti criteri.

- a) Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.
- b) **Volumetria:**
i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.
- c) **Facciate e aperture:**
di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. È permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, ... solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.
- d) **Tetti:**
il rifacimento del tetto è concesso, esso deve rispettare l'orientamento del colmo del tetto, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote originali.
I tetti a falde devono essere coperti con coppi o tegole Ludovici rosse.
Gli edifici compresi nel perimetro del "piano di protezione del lago di Origlio" devono essere coperti con coppi; tetti eventualmente coperti con altri materiali saranno adattati alla norma, al momento d'interventi per la loro manutenzione straordinaria
- e) **Ampliamenti:**
la trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 39 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.
- f) **Ricostruzioni:**
la ricostruzione dei diroccati, possibile solo nei nuclei meritevoli di conservazione, viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.
- g) **Accessi:**
la trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24a, cpv. 1a LPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

3.2 Riattamento (manutenzione) degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1c e 1d)

Le modalità di riattamento dei rustici della categoria 1c e 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.

3.3 Manutenzione e riattamento dei rustici già trasformati (cat. 3)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione). Sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. In questo caso fanno stato i disposti del cpv 3.1 precedente.

3.4 Edifici diroccati (cat. 2)

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

3.5 Impianti tecnici:

I seguenti punti sono essenziali:

- a) la definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la valutazione del rischio idrogeologico e valangario
- b) la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento)

3.6 Requisiti per la domanda di costruzione:

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

Nei documenti relativi alla domanda di costruzione si dovrà inoltre chiaramente indicare il numero corrispondente all'edificio contenuto nella tabella delle valutazioni.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

ART. 27 : TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno, scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o l'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento dell'ambiente.

ART. 28 : PUNTI DI VISTA

1. I punti di vista indicati sul Piano comportano un settore di protezione.
2. Per la loro salvaguardia può essere imposta l'ubicazione esatta degli edifici e possono essere imposte la forma del tetto, limitazioni di altezza e distanza verso i confini e restrizioni alla formazione di piantagioni e all'imboschimento spontaneo.

ART. 29 : STRADE, SENTIERI E VIALI ALBERATI

1. Lungo le strade, i sentieri ed i viali alberati indicati dal piano del paesaggio, il Comune ha la facoltà di provvedere alla piantagione di alberi in deroga alle distanze prescritte dalla legislazione federale verso le particelle private e confinanti.
2. Per le piantagioni sono da rispettare le seguenti distanze dalle proprietà private:
 - per altezze inferiori a m 1.50: m 0.50 dal confine;
 - per altezze da m 1.50 a m 3.00: m 1.00 dai confini privati e a m 1.50 dai fabbricati esistenti;
 - per altezze da m 3.00 a m 6.00: m 1.50 dai confini privati e a m 3.00 dai fabbricati esistenti;
 - per altezze superiori a m 6.00: m 1.50 dai confini privati e a m 4.00 dai fabbricati esistenti.
3. Le distanze si misurano dal centro del tronco.

ART. 30 : TERRITORIO SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

ART. 31 : ACQUE

Nel piano del paesaggio sono indicati solo i principali corsi d'acqua. Tutte le opere o lavori che abbiano influsso diretto o indiretto su corsi d'acqua devono tener conto degli obiettivi del PR.

Sono riservate le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia.

ART. 32 : DEPOSITI

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone appositamente riservate al Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti.

B) PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**ART. 33 : FINALITÀ**

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

ART. 34 : ZONE EDIFICABILI

Il territorio giurisdizionale di Origlio è suddiviso nelle seguenti zone edificabili rappresentate nel Piano generale 1:2000, nel Piano di dettaglio dei nuclei in scala 1:500 e nel Piano particolareggiato agli Orti 1:500

- zona del nucleo di villaggio	NV
- zona del nucleo di risanamento	Nr
- zona residenziale estensiva con prescrizioni speciali	R1s
- zona residenziale estensiva	R1
- zona residenziale media	R2
- zona residenziale soggetta a piano particolareggiato	R2
- zona residenziale intensiva	R3
- zona edificabile agli Orti (trattata nel capitolo F)	ZEO

ART. 35 : NV – ZONA DEL NUCLEO DI VILLAGGIO

Nella zona NV, indicata sul piano di dettaglio in scala 1:500 con colore marrone scuro, il PR si prefigge di salvaguardare i caratteri morfologici, tipologici e storici del tessuto edilizio antico e dei contorni immediati.

I criteri d'intervento nella zona NV sono:

- la manutenzione
- il risanamento conservativo

- la demolizione e ricostruzione di edifici in palese stato di rovina
- la nuova costruzione sulle particelle soggette a prescrizioni particolari, indicate sul piano di dettaglio.

Manutenzione

a) Degli edifici

È obbligatoria la manutenzione regolare degli edifici e dei manufatti, in particolare dei tetti, delle grondaie e dei pluviali, delle facciate e dei muri per garantire la conservazione degli edifici stessi ed evitare il degradamento del tessuto edilizio.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a spese del proprietario.

b) Dei fondi

È obbligatoria la manutenzione regolare dei fondi al fine di evitare il degradamento e l'abbandono. Elementi di valore ambientale quali viottoli, piazzuole, corti, orti e i manufatti antichi come muri di recinzione e di sostegno, scalinate, gradinate, ecc. sono da salvaguardare nella loro configurazione e nei loro materiali.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili. In caso di urgenza o di inadempimento vi provvede direttamente a spese del proprietario.

Risanamento conservativo degli edifici

Il risanamento conservativo implica: la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici principali degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni e la possibilità di risanare le parti costruttivamente guaste, nonché il riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti.

Sono ammessi interventi, anche cumulabili, di riattamento, di trasformazione e di ricostruzione, degli edifici (v. art. 8 NAPR).

Ampliamenti degli edifici esistenti non sono di regola permessi.

Tuttavia, in caso di provato bisogno, il Municipio può concedere l'erezione di piccoli corpi aggiunti in grado di migliorare le condizioni di abitabilità, di igiene e di uso degli edifici (con l'esclusione di aggiunte che formino interi appartamenti).

È permessa la demolizione di edifici o parti di edificio in palese rovina, senza obbligo di ricostruzione, a condizione che non ne risulti danno all'integrità del tessuto edilizio.

Modalità d'intervento

Per gli interventi di risanamento conservativo su edifici e manufatti compresi nella zona NV valgono le seguenti norme edilizie:

Muri

I muri di facciata ed i muri maestri devono essere mantenuti, salvo nei casi di palese rovina.

Solette

Le quote delle solette esistenti dovranno di regola essere mantenute, al fine di salvaguardare le aperture di facciate esistenti.

Tetti

La geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute.

Le coperture di coppi antichi sono da mantenere. In caso di pronunciato deterioramento e per il rifacimento dei tetti attualmente coperti con altri materiali potranno essere utilizzate le tegole rosse piane e i coppi alla piemontese.

Sottotetto

La creazione di locali abitabili nel sottotetto è ammessa laddove questi possono essere adeguatamente illuminati da finestre aperte nei timpani.

È esclusa la manomissione delle falde per formare squarci, lucernari, terrazze agibili o non agibili, abbaini, ecc.

È viceversa tollerata – compatibilmente con la qualità architettonica – la creazione di lucernari di dimensioni ridotte per dar luce a vani e disimpegni di servizio.

Gronda

I travetti delle gronde devono rimanere in vista.

È scuso il rivestimento della gronda al di sotto con perline o altro materiale. Le cornici di gronda in pietra, mattoni o sagomate, saranno da mantenere.

Loggiati

È permessa la chiusura dei loggiati con vetrate posate al filo interno della facciata.

È auspicata la riapertura di loggie otturate.

Aperture

È vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici delle facciate antiche.

Singole aperture, che per forma o materiali qualificano il disegno delle facciate, non possono essere qualificate.

Nella trasformazione di rustici e stalle è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti, che potranno essere munite di serramenti posati al filo interno dei muri; è esclusa la posa interna di tapparelle, gelosie o imposte.

In caso di rifacimento o di posa di persiane sono richieste:

- ante a ventola di tipo tradizionale per le case di carattere civile
- ante piene e tavole verticali per le case di carattere rustico.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno.

Nuovi portoni e porte devono adattarsi ai modelli tradizionali.

Archi e incorniciature in pietra lavorata non possono essere intonacati né ridipinti.

Nuove aperture per la formazione di autorimesse o simili non sono ammesse.

Facciate

Le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine.

Le parti in pietra a vista rimarranno tali, quelle intonacate possono essere rappazzate con materiali e procedimenti analoghi a quelle d'origine.

Per la coloritura delle facciate sono da utilizzare tinte alla calce o al minerale, con toni derivanti da terre correnti.

Edifici soggetti a prescrizioni particolari

Gli edifici indicati con un quadratino verde e contrassegnati dalla lettera "a" sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari, per la loro trasformazione in abitazioni primarie o secondarie:

- Possono essere concesse modifiche alle quote interne e sopraelevazioni limitate, allo scopo di conferire l'abitabilità ai piani già esistenti.
- Sono ammesse modifiche nella disposizione delle aperture, che devono comunque inserirsi nella composizione generale delle facciate contigue ed ambientarsi con i caratteri morfologici presenti nel tessuto adiacente-

Gli edifici indicati con un quadratino blu e contrassegnati con la lettera "b" sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

- Per la loro trasformazione in abitazioni primarie possono essere concesse le modifiche di altezza necessarie per ottenere l'abitabilità.

- In caso di trasformazione a scopo di residenza secondaria è richiesto il mantenimento della volumetria esistente. Possono essere concesse deroghe per limitate sopraelevazioni in caso di provate esigenze di abitabilità.
- Sono ammesse modifiche nella disposizione delle aperture, che devono comunque inserirsi nella composizione generale delle facciate contigue ed ambientarsi con i caratteri morfologici del tessuto edilizio adiacente.

Mappale no. 46

Per l'edificio subalterno B al mappale no. 46, indicato con un triangolino di colore rosa e contrassegnato con la lettera "c", l'edificazione può essere fondata su tre ipotesi diverse:

- il riattamento del rustico esistente, senza ampliamento e senza cambiamento di destinazione.
- La demolizione della costruzione, senza obbligo di ricostruzione ma con conseguente risanamento della facciata sud dell'edificio alla particella no. 47
- La demolizione della costruzione e la realizzazione di un edificio integrato con quello adiacente sul mappale no. 47 (del quale non può superare l'altezza). Questa ipotesi sarà ammessa solo se il progetto presenterà un'elevata qualità architettonica e includa anche il risanamento ambientale della facciata sud dell'edificio alla particella no.47.

Mappali no. 7 e 694

Il subalterno C al mappale no. 7 (indicato con un triangolino di colore rosso e contrassegnato con la lettera "d") può essere edificato secondo le seguenti varianti:

- trasformazione dell'esistente rustico, senza ampliamenti;
- nuova edificazione, comprendente anche la particella no. 694, fino all'altezza della costruzione esistente sul mappale no.7.

Per gli edifici soggetti a prescrizioni particolari le modalità d'intervento sono definite dal paragrafo 5 del presente articolo.

Distanze

Per tutti gli interventi sono da rispettare le seguenti distanze minime :

- verso un fondo aperto: a confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: a m 4.00.

Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con le norme di protezione del nucleo, il Municipio farà uso delle facoltà di deroga previste dall'art. 44 delle NAPR, senza prelevare i contributi sostitutivi previsti.

Spazi liberi

Sugli spazi inediticati all'interno e sulla corona del nucleo non sono ammesse nuove costruzioni, salvo piccoli manufatti necessari per la manutenzione e l'uso agricolo dei fondi.

ART. 36 : Nr - ZONA DEL NUCLEO DI RISANAMENTO

La zona definita come nucleo di risanamento è segnata sul piano con colore marrone chiaro e comprende il nucleo di Carnago.

Interventi ammessi

Nel rispetto delle caratteristiche ambientali e architettoniche del nucleo sono ammessi i seguenti interventi, anche cumulabili:

Il riattamento, la trasformazione e la ricostruzione degli edifici (v. art. 8 NAPR).

Ampliamenti limitati, giustificati per reali esigenze di utilizzazione dell'edificio, sono concessi alla condizione che non vengano alterate le caratteristiche ambientali del tessuto edilizio e degli spazi liberi di valore paesaggistico.

La demolizione di edifici principali o accessori è ammessa qualora non porti alterazioni incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia dei valori ambientali.

Modalità d'intervento

- a. La geometria generale dei tetti, l'andamento e le quote delle linee di colmo e la pendenza delle falde devono essere sostanzialmente mantenute.
Come materiale di copertura sono ammesse le tegole rosse piane ed i coppi alla piemontese.
Le gronde devono avere caratteristiche e sporgenze che si ambientano con quelle esistenti.
È ammessa la formazione di vani abitabili nel sottotetto illuminati da aperture che non richiedono squarci nelle falde.
- b. I materiali di costruzione, la forma e la tipologia delle nuove aperture e dei serramenti, gli intonaci e tinteggi devono adeguarsi ai valori ambientali e paesaggistici del nucleo.

Distanze

Valgono le seguenti distanze minime per edifici e fondi situati all'interno della zona:

- verso un fondo aperto a confine o a m 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00;
- verso un edificio con aperture: a m 4.00.

Verso le altre zone edificabili confinanti valgono le distanze della rispettiva zona.

Posteggi

Nella zona Nr può essere vietata la realizzazione di autorimesse o di posteggi qualora questi risultassero in conflitto con i valori ambientali del nucleo.

In questo caso il Municipio non imporrà i contributi sostitutivi di cui all'art. 44 NAPR.

ART. 37 : R1S – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA CON PRESCRIZIONI SPECIALI

La zona di abitazioni unifamiliari o bifamiliari con prescrizioni speciali è segnata sul piano con colore beige.

Nella zona R1s sono ammessi edifici a carattere residenziale.

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici	m 3.70
- altezza massima dei colmi	m 6.00
- indice di sfruttamento	0.25
- indice di occupazione	25%
- distanza da confine	m 4.00

Può essere vietato l'impiego di materiali da costruzione ritenuti non idonei.

I tetti dovranno essere a falde con una pendenza massima del 40% e coperti con coppi e tegole laterizie.

Non è ammessa la contiguità.

Dovrà essere presentato un piano di sistemazione definitivo del terreno che sarà approvato tenendo conto degli aspetti estetici e paesaggistici.

Per il comprensorio in zona Arbusto, indicato sul piano con raster quadrettato , è concessa l'edificazione per "costruzioni su grandi superfici" , secondo le disposizioni dell'art.16 NAPR.

ART. 38 : R1 – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA

La zona residenziale estensiva R1 è quella segnata sul Piano con colore arancione chiaro.

Nella zona R1 sono ammessi edifici a carattere residenziale.

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici	m 4.50
- altezza massima dei colmi	m 6.80
- indice di sfruttamento	0.30
- indice di occupazione	30%
- distanza da confine	m 3.00

La porzione di zona R1 evidenziata da raster puntinato non è edificabile e deve essere mantenuta libera da qualsiasi costruzione, essa è computabile per il calcolo degli indici.

È ammessa la contiguità.

ART. 39 : R2 – ZONA RESIDENZIALE MEDIA

1. La zona residenziale media R2 è quella segnata sul piano con colore rosa.
2. Nella zona R2 sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale e artigianale non molesto e aziende compatibili con la destinazione residenziale:
3. Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- Altezza massima degli edifici	m 7.20
- Altezza massima dei colmi	m 9.20
- Indice di sfruttamento	0.50
- Indice di occupazione	30%
- Distanza da confine	m 3.50

4. È ammessa la contiguità.

5. ² Fintanto che la località Piancamara è gravata dalle attuali immissioni foniche dovute all'esercizio del poligono di tiro, all'interno della stessa non sono ammessi sostanziali interventi edilizi che determinano l'esposizione ai rumori di un maggior numero di persone, come pure la costruzione di nuove abitazioni.

ART. 40 : R2 – ZONA RESIDENZIALE MEDIA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

Comprende la zona R2 evidenziata da tratteggio.

Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi, l'edificazione è vincolata alla presentazione di un piano particolareggiato comprendente tutta l'area in oggetto, nel quale siano definiti gli elementi funzionali principali quali accessi veicolari e pedonali, aree di svago, posteggi, ecc.

Per l'edificazione valgono le norme degli articoli 16 e 39 NAPR.

È richiesta la realizzazione di un collegamento pedonale pubblico all'interno dell'area soggetta al piano particolareggiato che unisca la vecchia strada cantonale e la strada del piano.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato la zona non è edificabile.

² Capoverso introdotto d'ufficio dal Consiglio di Stato, con la Risoluzione d'approvazione 6061 del 18.12.2001

ART. 41 : R3 – ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA

La zona residenziale intensiva R3 è segnata sul piano con colore rosso.

Nella zona R3 sono ammessi edifici a carattere residenziale, commerciale e artigianale non molesto.

Per l'edificazione valgono le seguenti norme:

- Altezza massima degli edifici	m 10.20
- Altezza massima dei colmi	m 12.00
- Indice di sfruttamento	0.70
- Indice di occupazione	30%
- Distanza da confine	m 4.50

È ammessa la contiguità.

ART. 42 STRALCIATO³**ART. 43 STRALCIATO⁴****ART. 43 nuovo : GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

E' attribuito il grado di sensibilità al rumore secondo – sulla base delle definizioni dell'OIF – a tutte le zone edificabili, e precisamente a:

- zone NV, Nr, R1, R1s, R2, R3
- zone per edifici pubblici e per edifici privati d'interesse pubblico
- zone edificabili speciali "Agli Orti" e "Airora-Presugno"

Fascia di attenzione particolare.

Il piano delle zone indica una fascia - larga 50 metri, centrata sull'asse della strada cantonale – nella quale è possibile che si determinino superamenti dei valori di immissione; tutte le domande di costruzione interne a tale fascia devono essere presentate preliminarmente all'Ufficio Rumori del Dipartimento del Territorio che potrà richiedere la presentazione di una perizia fonica in merito agli interventi necessari per rispettare l'OIF.

Alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità terzo.

Al territorio restante non è attribuito alcun grado di sensibilità.

³ Articolo stralciato dal Consiglio di Stato con la Risoluzione 6061 del 18.12.2001

⁴ Articolo stralciato dal Consiglio di Stato con la Risoluzione 1307 del 17.3.1997

C) PIANO DEL TRAFFICO

ART. 44 : AUTORIMESSE E POSTEGGI

Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS.

In particolare:

- a) Per abitazioni, un posto auto per appartamento; per appartamenti superiori ai 100 mq un posto auto ogni 100 mq SUL o frazione;
- b) Per uffici e negozi, un posto auto ogni 40 mq di SUL di uffici e 30 mq di SUL destinata a negozio;
- c) Per fabbriche, laboratori e depositi il numero di posteggi sarà determinato caso per caso.
Di regola vale la norma di un posto auto per ogni addetto;
- d) Per esercizi pubblici e alberghi, un posto auto ogni 8 mq di SUL e un posto auto ogni 2.5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
- e) Per motels, un posto auto ogni camera;
- f) Per scuole, un posto auto ogni aula di classe;
- g) Per sale di spettacolo, un posto auto ogni 15 posti a sedere;
- h) Per ospedali e cliniche un posto auto ogni 8 letti.
- i) Per destinazioni speciali suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi fosse oggettivamente impossibile o in contrasto con la salvaguardia dei valori ambientali.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di versare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

Per le zone NV e Nr si richiamano gli articoli 35.9 e 36.5 NAPR.

ART. 45 : ACCESSI

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) Le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno m 5.00 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede;
- b) Per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- c) Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;
- d) Di regola non verranno autorizzati accessi privati sulle strade cantonali.
Deroghe vengono concesse dove accessi ed altre strade sono tecnicamente impossibili.
In ogni caso sono riservate le prescrizioni della legislazione sulle strade cantonali.

D) PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO**ART. 46 : ZONA AP – EP**

Comprende le attrezzature adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, indicate sul Piano i colore verde.

ART. 47 : ZONA AEP PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO

Sul piano è indicata, con strisce di colore verde, la zona per attrezzature e costruzioni di proprietà privata che svolgono funzioni di interesse pubblico.

Vi appartiene anche la zona ortiva prospiciente il nucleo di Origgio, che deve restare inedificabile per motivi di protezione ambientale.

La zona AEP che interessa il fondo mappale no. 275 (con SEN di mq 9'941) è destinata alle costruzioni e attrezzature necessarie allo svolgimento di attività prescolastiche e scolastiche ed i relativi servizi come: aule, palestre, mense, ecc.
È pure ammessa la formazione di un'abitazione per il custode.

Valgono le seguenti norme particolari:

Indice massimo di edificabilità 2 mc/mq

Indice massimo di occupazione 25%

Altezza massima degli edifici m 9.00

Il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima per la sistemazione dello stabile esistente.

Distanza da confine m 6.00

per le distanze tra edifici all'interno del fondo .

Non fanno stato le disposizioni dell'art. 12 cpv 4.
Arretramento dal bosco m 8.00
Posteggi: devono essere previsti nella misura voluta dall'art. 44 NAPR.

L'edificazione, anche tenuto conto dell'accostamento con gli edifici esistenti o realizzati in successive fasi, dovrà risultare particolarmente qualificata nell'espressione architettonica e nella valorizzazione ambientale.

Il Municipio giudica in merito, ,insieme alle competenti istanze cantonali.

In caso di cambiamento di destinazione, la futura utilizzazione è soggetta all'approvazione di una variante al Piano regolatore.

E) PIANO INDICATIVO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

ART. 48: DEFINIZIONE

Il piano indicativo dei servizi pubblici (servizi tecnologici) specifica gli interventi connessi all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione, alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

F) PIANO PARTICOLAREGGIATO AGLI ORTI

Il territorio oggetto del PP ORTI è delimitato e regolamentato nei piani specifici in scala 1:500 e, precisamente,
nel piano del paesaggio
nel piano delle utilizzazioni e del traffico.

Le prescrizioni generali del Piano Regolatore e, in particolare, quelle delle NAPR si applicano al territorio del PP ORTI, quando non siano in contrasto con i piani e con le seguenti normative specifiche.

ART.49: PIANO DEL PAESAGGIO

Il PP ORTI si pone anzitutto gli obiettivi di garantire la valorizzazione degli elementi naturali, ambientali, storici e culturali del sito e delle sue adiacenze.

Ogni intervento al suo interno deve essere calibrato per il conseguimento di tali obiettivi.

Nel piano del paesaggio, la parte di territorio non destinata all'edificabilità o all'utilizzazione pubblica è attribuita alla zona agricola (art. 22 NAPR) e di rispetto del paesaggio (art.23 NAPR).

Con riferimento all'art. 2 della legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo, la zona agricola concerne i terreni idonei all'utilizzazione agricola. Nella zona possono essere svolte unicamente attività agricole; data la sua piccola ampiezza e la preesistenza di manufatti agricoli, l'edificazione di altri manufatti o impianti non è, per principio, permessa.

Nel piano sono indicate alcune preesistenze, il cui mantenimento è opportuno per la valorizzazione del sito. Esse sono protette e devono essere conservate nella loro integrità. Si tratta

- a. dei muri di confine verso le parti a Nord e a EST esterne al comprensorio
- b. dei muri di cinta che racchiudono gli orti privati.

La sistemazione delle aree pubbliche interne al piano deve essere progettata con un concetto unitario e qualitativo che concorra alla valorizzazione paesaggistica del sito: in particolare per quanto concerne la pavimentazione degli spazi aperti al passaggio pubblico e le alberature.

ART. 50: PIANO DELLE UTILIZZAZIONI E DEL TRAFFICO

Il piano delle utilizzazioni e del traffico introduce normative atte a concorrere al conseguimento degli obiettivi del PPO.

Il piano suddivide il comprensorio in tre parti :

La parte non edificabile, attribuita alla zona agricola e di protezione del paesaggio, regolata con l'articolo 49

La parte non edificabile adibita all'utilizzazione pubblica

La parte edificabile, definita ZEO, per la cui utilizzazione devono essere osservati gli obiettivi del PPO, rispettate le linee indicate dal piano e le regole indicate nelle presenti normative.

1. L'area pubblica.

L'area verde deve essere sistemata, dal Comune, con arredi e con alberature che, nel loro massimo sviluppo, raggiungano un'altezza massima di 6,00 e siano spaziate in modo da non costituire una cortina impenetrabile alla vista e alla luce. L'area potrà essere utilizzata per gli accessi pedonali e veicolari alla ZEO, in un massimo di 3 varchi, da delimitare nella domanda di costruzione, nei quali il Comune concederà un diritto di passo.

La strada rientra nel concetto viario della zona, nella quale il traffico veicolare è limitato a quello di accesso alla zona stessa ed è sottoposto alle regole della zona "30" che privilegiano il passo pedonale.

2. La zona edificabile ZEO

La zona è riservata all'edificazione di costruzioni residenziali nel rispetto dei valori paesaggistici del sito.

La richiesta di autorizzazione a costruire deve avvenire secondo la procedura del piano di quartiere, la cui elaborazione è a carico dei privati; capisaldi del piano di quartiere devono essere :

l'unitarietà formale delle diverse edificazioni

la sistemazione del terreno rispettosa degli andamenti naturali e dei rapporti con i sedimi circostanti, non edificati

la coerenza d'impianto urbanistico ed architettonico verso gli spazi pubblici adiacenti

la programmazione degli interventi e delle costruzioni che contengano i tempi di realizzazione.

Questi capisaldi devono essere rispettati anche per l'inserimento di eventuali corpi secondari (costruzioni accessorie, capanni e autorimesse, piscine ecc.)

Sono assegnati i seguenti parametri edificatori :

indice di sfruttamento massimo : 0,2

indice di occupazione massimo : 30%

altezza massima: alla quota di m. 424,00 sul livello del mare per le parti di edifici identificate come "gronda" dalla Legge Edilizia;

nel caso di tetti a falde, la quota del colmo può essere al massimo di m. 426,00 slm

distanza dai confini : minimo m. 3,00

distanza fra edifici : minimo m. 6,00

È ammessa la contiguità sui confini e fra gli edifici. La stessa non può interessare l'intero fronte edificabile della zona ZEO a contatto con l'area pubblica a verde.