

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE¹

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LE	Legge edilizia cantonale (19 febbraio 1973)
RALE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (22 gennaio 1974)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
DEPT	Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (29 gennaio 1980)
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
I.s.	Indice di sfruttamento
I.o.	Indice di occupazione
I.e.	Indice di edificazione
SUL	Superficie utile lorda

¹ Approvato dal Dipartimento dell'Interno in data 22 dicembre 1988

I. NORME INTRODUTTIVE

Base legale **Art. 1** ¹ Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa e dalla Legge Edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) con il relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Legislazione applicabile ² Per quanto non esplicitamente disposto sono applicabili le norme della LE e del RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali, concernenti la pianificazione del territorio, l'edilizia, la protezione dei valori naturali, storici ed artistici, le foreste, le acque, ecc.

Scopi, effetto **Art. 2** ¹ Gli scopi principali del piano regolatore sono:
a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
d) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

² Il PR crea con la sua adozione la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Componenti il PR **Art. 3** Il piano regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
- piano del paesaggio comprensorio Piano, scala 1:2'000
 - piano del paesaggio comprensorio Valle, scala 1:10'000
 - piano delle zone comprensori Piano e Valle, scala 1:2'000
 - piano del traffico comprensori Piano e Valle, scala 1:2'000
 - piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprensori Piano e Valle, scala 1:2'000
 - piani indicativi dei servizi pubblici (piano generale canalizzazioni e piano generale acquedotto)
 - inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili
- b) delle presenti norme di attuazione
c) della relazione tecnico-economica

Comprensorio **Art. 4** Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Oggetto **Art. 5** Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti e demolizioni, nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Condizioni per l'edificabilità di un fondo **Art. 6** 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);
b) se è urbanizzato (art. 19 e 22 Legge Federale sulla pianificazione del territorio).

Aspetto estetico ed inserimento **Art. 7** Tutte le costruzioni, le attrezzature e i cambiamenti dello stato fisico dei fondi devono essere inseriti in modo opportuno nell'aspetto del paesaggio tipico della regione. Le costruzioni o attrezzature 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.

Definizioni **Art. 8**
¹ Definizioni contenute nella legge edilizia
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.) dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.

² Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine, si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di:

- oltre i ml 4,00 per costruzioni con altezze fino a ml 8,50;
- oltre i ml 6,00 per costruzioni con altezze superiori a ml 8,50 (vedi schizzo illustrativo in appendice).

³ Linea d'arretramento

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

⁴ Piano abitabile (art. stralciato)

⁵ Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b) 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 immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
- c) Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Sono riservate le disposizioni previste dalla Legge federale sulla Protezione dell'ambiente (LPA) e dalla relativa legislazione di applicazione.

Per quanto concerne i "gradi di sensibilità" giusto l'art. 43 dell' "Ordinanza contro l'inquinamento fonico" (OIF) gli stessi sono così stabiliti:

- grado di sensibilità III per la zona artigianale commerciale
- grado di sensibilità II per le altre zone edificabili.

⁶ Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale artigianale o commerciale;
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non siano più alte di ml 3,00 e non superino la lunghezza di ml 10,00 per lato della particella (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore).

⁷ Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

⁸ Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

⁹ Ricostruzione

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

¹⁰ Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

Distanze

Art. 9

¹ Distanze tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale (v. schizzo illustrativo in appendice).

1.1 Caso particolare

La distanza verso un edificio sorto prima dell'adozione del PR deve essere di almeno ml 6,00 ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.

Deroghe alla distanza di ml 6,00 possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui venga preclusa o resa difficile l'edificazione del fondo.

2 Distanze da confine verso fondi privati

La distanza minima di un edificio da confine è così stabilita:

- se la facciata non supera i ml 16,00 di lunghezza (vedi art. 8.2 Definizioni):
 - ml 3,00 per edifici fino a ml 8,50 di altezza (H);
 - ml 4,00 per edifici fino a ml 10,00 di altezza (H);
 - ml 5,00 per edifici fino a ml 12,00 di altezza (H);
 - $\frac{2}{3} H$ per edifici di altezza superiore a ml 12,00;
- se la facciata supera i ml 16,00 di lunghezza le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di ml 0.30 ogni metro di maggior lunghezza, fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza dell'edificio;
- per facciate di lunghezza superiore ai ml 30,00, vale quale distanza minima da confine la misura uguale all'altezza dell'edificio;
- per gli edifici situati nella zone dei nuclei valgono le distanze dell' art. 30, mentre per gli interventi su quelli fuori delle zone edificabili interessati dall'Inventario sono riservate le norme dell'art. 15;
- per gli edifici situati nella zona Ar valgono le distanze dell'art. 35.

2.1 Edificazione a confine, contiguità e costruzione a gradoni

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra gli edifici.

L'accordo con il confinante si intende concluso qualora lo stesso abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non lo vietino.

Nelle terreni in pendenza, le costruzioni in contiguità ad edifici esistenti, costruite su differenti livelli, così pure la costruzione di nuovi edifici su differenti livelli (costruzioni a gradoni), sono ammesse a condizione che la somma delle altezze degli stabili così collegati non risulti superiore al 150% dell'altezza limite definita nella zona rispettiva.

Queste costruzioni dovranno risultare convenientemente inserite nel paesaggio, seguendo la pendenza originale del terreno.

Una eventuale limitata sovrapposizione può essere tollerata.

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui, rispettivamente delle case a gradoni.

2.2 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario contiguo che assume la minor distanza sì da garantire quella tra edifici.

2.3 Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazione di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del P.R. nelle zone R 8,5 PP, R 7,5 e R 7,5 PV, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alle condizioni che:

- siano rispettate tutte le altre disposizioni di P.R.;
- siano rispettate le seguenti distanze minime:
 - ml 1,50 verso un fondo aperto se vi sono aperture;
 - ml 3,00 verso un edificio senza aperture;
 - ml 4,00 verso un edificio con aperture.

3 Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o a una distanza minima di ml 1,50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) da edifici esistenti su fondi confinanti:
 - ml 3,00 o in contiguità da edifici principali;
 - ml 1,50 o in contiguità da altri edifici;
- b) non sono necessarie distanze particolari per edifici sullo stesso fondo ad eccezione delle accessorie facenti parte di un complesso edilizio che è oggettivamente destinato a più proprietari o inquilini le quali devono rispettare le distanze prescritte al cpv. a);
- c) nelle zone NV e Ar valgono le distanze degli art. 30 e 35.

4 Distanze per piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno ml 1,50.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

5 Distanze dall'area pubblica

5.1 Edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (edificio pubblico, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

5.2 Strade, piazze, posteggi, sentieri

- a) La distanza verso strade e piazze con linee d'arretramento è quella stabilita sui piani grafici.
- b) La distanza verso strade e piazze senza linee d'arretramento è di ml 4,00 dal ciglio stradale o marciapiede.

- c) La distanza dal ciglio dei percorsi pedonali è di:
 - ml 1,50 per le costruzioni accessorie;
 - ml 3,00 per gli altri edifici, riservato il rispetto di maggiori distanze verso il fondo prospiciente;
 - le costruzioni interrato possono sorgere a confine.
- d) La distanza dai posteggi pubblici è di ml 4,00.
- e) per le strade della valle e della collina (SS 3,5, SS e senza destinazione) il Municipio può imporre un arretramento di ml 0,50 per la formazione di siepi vive, piccoli manufatti di delimitazione, cinte metalliche, ecc., al fine di garantire la viabilità e la possibilità di un regolare sgombero della neve.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati in casi eccezionali, specialmente nel caso di trasformazione o di riattamento di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne le distanze dalle strade cantonali.

Le distanze di cui sopra non si applicano alle zone dei nuclei.

^{5.3} Corsi d'acqua

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, deve essere di almeno ml 6,00.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento dell'ambiente.

⁶ Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare al minimo ml 10,00 dal "limite del bosco" accertato dalla competente autorità.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6,00, salvo possibili casi particolari stabiliti dall'Autorità forestale.

Interventi sugli edifici esistenti, (rinnovazioni, trasformazioni, ampliamenti) sono ammessi in deroga alle distanze sopra citate, riservate eventuali disposizioni dell'Autorità competente.

Corpi tecnici **Art. 10** 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, torrini 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.

**Formazione
di aree di
svago**

Art. 11 Nelle zone destinate alla residenza per case con più di 4 appartamenti deve essere prevista una superficie di terreno pari al 15% della superficie del fondo, convenientemente attrezzata, da riservare al gioco dei bambini.

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

**Costruzioni
su grandi
superfici**

Art. 12 ¹ Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi ed economicamente e socialmente interessanti nella zona R13, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può autorizzare realizzazioni su grandi superfici e accordare le seguenti condizioni speciali:

- a) deroghe alle distanze fra edifici all'interno del complesso edilizio;
- b) deroghe all'altezza degli edifici;
- c) abbuono dello 0,1 sull'indice di sfruttamento;
- d) ulteriore abbuono dello 0,1 sull'indice di sfruttamento per la realizzazione di negozi, alberghi e ristoranti.

² Per l'ottenimento delle suddette condizioni devono essere osservati i seguenti criteri di realizzazione:

- a) la superficie del fondo deve essere di almeno mq 6'000;
- b) l'edificazione deve costituire un insieme armonico, opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico della regione.

In particolare si deve tener conto:

1. concentrazione razionale dei posteggi; almeno la metà dei posti auto devono essere sotterranei;
2. separazione del traffico pedonale e veicolare;
3. area per il gioco dei bambini, lo svago e il verde alberato, di forma regolare e in posizione molto soleggiata, lontana dal traffico veicolare.
Superficie minima 25% della superficie edificabile del fondo;
4. eventuali esigenze supplementari a richiesta del Municipio.

³ La superficie del fondo così come costituita al momento della presentazione della domanda di costruzione non potrà essere diminuita e neppure edificata con costruzioni all'infuori di quelle concesse con la licenza di costruzione.

⁴ Le concessioni suddette possono essere accordate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune.

Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

⁵ Gli aspetti costruttivi come pure l'organizzazione spaziale degli edifici devono essere caratterizzati da un'ottimale

concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche.

In particolare si terrà conto:

- dell'orientamento in funzione dei venti dominanti, dell'orografia e della durata dell'insolazione;
- della concezione architettonica, che dovrà permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche come pure un'ottimale sfruttamento dell'irraggiamento solare attivo e passivo.

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Zona forestale

Art. 13 La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.

In caso di dissodamento all'interno della zona edificabile, oltre eventuali disposizioni dell'Autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Territorio fuori delle zone edificabili

Art. 14 ¹ Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.

² L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano del paesaggio.

³ L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla Legislazione cantonale d'applicazione (DEPT).

Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione (inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)

Art. 15 Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili, definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione", devono mirare alla salvaguardia, al rispetto ed alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici fuori zona edificabile sono stati attribuiti alle seguenti 4 categorie fondamentali:

¹ Edifici meritevoli di conservazione

- a) edifici rustici, finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo, per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) e casine originali non ancora completamente trasformate;
- b) edifici rustici diroccati per i quali è ammessa la ricostruzione-cambiamento di destinazione in quanto fanno parte di un nucleo o di un gruppo di edifici dei monti meritevole di conservazione.
Si tratta dei diroccati interessanti i seguenti nuclei - gruppi: Costa, Corte Cani, Eus, Cognora e Forno;
- c) edifici rustici particolari (tradizionali-culturali) che vanno mantenuti (camane, sprügh, cantinini, grotti,

ecc.);

d) edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale fintantoché ancora necessari all'agricoltura.

² Edifici diroccati non ricostruibili

Edifici diroccati per i quali non esiste un interesse pubblico alla loro ricostruzione, in quanto non appartengono a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione.

³ Edifici rustici già trasformati e abitazioni tradizionali (meritevoli)

Edifici rustici già trasformati e meritevoli di conservazione, dato che è ancora ben visibile la tipologia originaria, e abitazioni tradizionali, particolarmente interessanti per quanto attiene all'integrità strutturale, per i quali sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di recupero di parti originali.

⁴ Altri edifici rilevati

Altri edifici ed impianti rilevati interessanti costruzioni realizzate in tempi recenti e quindi non facenti parte del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico. In questa categoria sono inclusi anche edifici originariamente rustici, ma che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristiche.

La scheda dell'inventario e la "tabella riassuntiva 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 risultasse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1 e 3) è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

A livello normativo generale valgono le seguenti disposizioni:

1. Per il riattamento, la trasformazione o la ricostruzione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 1b, 1c e 1d).

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 rispettivamente in quella dei fabbricati tradizionali limitrofi per le ricostruzioni.

a) modalità d'intervento

- il riattamento e la trasformazione delle costruzioni esistenti deve riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio;

- è ammessa la ricostruzione, entro gli ingombri esistenti, degli edifici diroccati o in avanzato stato di degrado indicati nei documenti.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici del luogo, tenuto conto delle presenti norme. Per quanto riguarda la volumetria, la stessa deve adattarsi a quella riscontrabile nelle costruzioni del comprensorio o del rustico preesistente se documentato. La ricostruzione del diroccato, entro il sedime originale, può avvenire senza il bisogno di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici;

- la trasformazione dei edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 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 renda manifestamente impossibile la trasformazione.

Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori dalle Zone edificabili dalla LPT e dalla Giurisprudenza.

In caso di ampliamenti devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo m. 4.00 da edifici con aperture;
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o ad una distanza minima di ml. 1.50.

Deroghe di modesta entità e tali da non pregiudicare gli interessi dei confinanti potranno essere concesse dal Municipio qualora la soluzione progettuale, preliminarmente approvata dal Dipartimento, risultasse la più opportuna per l'edificio in questione.

I semplici innalzamenti possono avvenire senza la necessità di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici; le uniche costruzioni nuove ammesse in

vicinanza degli edifici "meritevoli" sono quelle a scopo agricolo o legate a specifiche esigenze d'utilizzazione del suolo, previste dalle Norme di Attuazione, nonché a bisogni particolari riconosciuti dalla LPT;

b) utilizzazione degli edifici

- gli edifici del comprensorio Valle che verranno trasformati a scopi residenziali potranno essere adibiti unicamente a residenza secondaria o ad utilizzazioni analoghe (affitto a scopo di vacanza, agriturismo, ecc).

Questo in quanto il Comune non è intenzionato vista la dispersione degli edifici, l'ubicazione, le difficoltà di servizio, ecc., a fornire le normali prestazioni che vengono assicurate ad un'area insediata in modo permanente. Deroghe potranno essere eccezionalmente autorizzate dal Municipio, sentito il Dipartimento del Territorio e nel rispetto delle Leggi d'ordine superiore, qualora la trasformazione in residenza primaria diventasse un'assoluta necessità del proprietario e contemporaneamente l'Ente pubblico non debba sopportare pregiudizi od oneri eccessivi.

In deroga alla norma generale per alcune località in prossimità degli abitati o già abitati o già abitate permanentemente (v. schede) nonché per il comprensorio Piano non viene sancito l'obbligo della residenza secondaria, ma è possibile l'utilizzazione anche quale abitazione primaria.

Non è ammessa la trasformazione dello stabile a scopi abitativi per la categoria 1c;

- i rustici, stalle - fienili, ancora utilizzati a scopo agricolo (categoria 1d), potranno subire il cambiamento di destinazione unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola (fatta eccezione degli edifici ubicati in zona SAC). In caso di richiesta di cambiamento di destinazione, dovrà quindi essere dimostrato che lo stabile non è più necessario a fini agricoli

sia

da chi l'ha gestito finora sia da altri potenziali utilizzatori rispettivamente non serva all'economia agricola in generale;

- le costruzioni non possono essere adibite a locali per il lavoro a scopo di lucro salvo nei casi dove ciò già avviene. Il recupero agricolo è sempre possibile;
 - è ammessa l'utilizzazione degli edifici per altri usi privati quali depositi, ripostigli, ecc. Non è per contro possibile l'utilizzazione quali garages;
 - per il comprensorio Valle sono riservate le disposizioni della scheda di coordinamento 10.2 del Piano Direttore "Comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall'esodo";
- c) interventi sugli edifici. Aspetti tecnici particolari

edifici singoli di più proprietari

interventi su porzioni di edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente ed in tempi diversi. In questo caso tuttavia qualora l'insieme degli edifici formasse una struttura architettonicamente indivisibile, dovrà essere presentato, assieme alla prima domanda di costruzione, un piano di sistemazione globale che tenga conto, unitariamente e nel rispetto delle normative, degli aspetti esteriori dell'edificio (facciate, tetto, ecc.). Questo documento, firmato da tutti i vari proprietari, è vincolante;

altri edifici in generale

volumetria e facciate: i muri perimetrali devono essere mantenuti o coerentemente completati nella loro forma e struttura originale. In questo senso interventi più marcati sull'edificio sono concessi solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

Per le facciate si deve rispettare la muratura originaria.

Di regola non è ammessa la formazione di nuovi balconi e ballatoi.

È tuttavia permesso il ripristino di balconi e logge per quei casi in cui gli stessi erano riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio;

aperture: di regola finestre e prese luce originali in facciata vanno mantenute. Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue

facciate originarie. La disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali delle costruzioni rurali del comprensorio; ciò vale anche per mazzette, architravi, stipiti, davanzali, ecc;

serramenta: unicamente le porte e le "finestre" possono essere chiuse con ante di legno, le "feritoie" devono rimanere libere.

Le fattezze di porte e antoni devono riprendere quelle della tradizione locale (tavole di legno scuro, parti metalliche con lavorazione semplice). È ammessa la protezione di finestre o feritoie tramite la posa all'interno della facciata di inferriate in ferro secondo schemi locali;

tetto

- tipo e materiali
 - il rifacimento del tetto è ammesso se eseguito nel pieno rispetto della struttura tradizionale locale, nella forma e nelle pendenze originali;
 - le coperture possono essere eseguite:
 - a) in piode o in tegole grigie, brune o rosse per il comprensorio del Piano;
 - b) in piode o in tegole di cemento ondulato grigio per i nuclei-gruppi meritevoli e per le aree limitrofe ai nuclei tradizionali e del fondo-valle della Verzasca;
 - c) in piode, in tegole di cemento ondulato grigio o in lastre piane tipo ardesia per gli altri comprensori. Per le località più in alto o particolarmente discoste o inaccessibili può essere ammesso l'uso di lamiere alle quali potrà venir imposta se del caso la verniciatura;
 - in caso di rifacimento di un tetto valgono le pendenze originali;
 - il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente nonché l'adeguamento del tipo di copertura a quello ammesso dal presente articolo;
 - è vietata la formazione di abbaini,

squarci ed aperture nelle falde del tetto. Può essere ammessa la posa di un lucernario di limitate dimensioni (vetratura massima cm. 50 x 80), qualora non sia garantita una sufficiente illuminazione e aerazione;

- gronde
 - il sistema costruttivo ed in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere di tipo tradizionale locale;
 - è possibile la posa di grondaie e pluviali di forma semplice in lamiera zincata o simili purché di colore
- condotte fumarie e comignoli
 - la struttura, l'altezza e la copertura dei comignoli deve essere di tipo tradizionale;

grigio;

impianti tecnici

- le linee elettriche e telefoniche devono essere interrato o posate su pali di legno;
- la posa di collettori solari piani sui tetti non è ammessa;
- è vietata la posa esterna di antenne, parabole, ecc. radio o televisive;

d) risanamento e condizioni particolari
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 alle presenti Norme. Devono inoltre, in tutti i casi, essere ossequiate le eventuali indicazioni o condizioni particolari contenute nelle singole schede dell'Inventario;

e) deroghe
deroghe, agli interventi tecnici del presente articolo, possono essere eccezionalmente concesse dal Municipio, sentito il Dipartimento, unicamente nei casi in cui vi sia una manifesta sproporzione fra gli obblighi imposti e quanto richiesto dagli istanti.

Sono inoltre possibili interventi, anche parzialmente difformi a quanto sovraesposto, a condizione che consentano di mantenere o ripristinare caratteristiche originali dell'edificio o dell'architettura locale. In questi casi dovrà essere presentata un'apposita richiesta corredata dalla necessaria documentazione (rilievi, fotografie, studi storici o altro);

- f) area circostante
- qualsiasi intervento non deve compromettere il carattere ed i valori ambientali presenti nel territorio;
 - i fondi devono essere obbligatoriamente essere gestiti al fine di evitare al bosco di invaderli (è sufficiente uno sfalcio annuale delle superfici non boschive);
 - nelle aree definite dal Piano del Paesaggio "Zona agricola" è prioritaria l'utilizzazione dei fondi a questo scopo. È quindi possibile la concimazione, la lavorazione, il pascolo, ecc. senza che gli utilizzatori delle limitrofe residenze possano avanzare delle rimostranze;
 - nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
 - i seguenti oggetti, indicati nelle schede e/o planimetrie quali sentieri, muri a secco, fontane, alberi particolari d'alto fusto, massi e rocce affioranti, ecc., devono essere mantenuti e non possono essere manomessi.
- Per gli alberi e gruppi di alberi di particolare pregio da proteggere, ci si prefigge la loro conservazione e l'osservazione dell'evoluzione naturale in quanto elementi notevoli di carattere particolare che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio.
- È vietata l'eliminazione fisica di queste alberature così come ogni intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e l'equilibrio biologico presente.
- Il taglio è ammesso solo in casi eccezionali (malattia della pianta, pericolo, ecc.) quando non è oggettivamente possibile nessun altro tipo di intervento atto a salvare la pianta. Lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza municipale;
- non è ammessa la modifica dello stato fisico dei fondi neppure per la realizzazione di "giardini privati". La zona deve rimanere prioritariamente a disposizione dell'agricoltura se così indicato nel Piano del Paesaggio;
 - non è ammessa la formazione di strade d'accesso.

L'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro. I posteggi sono permessi unicamente lateralmente alle strade esistenti e possono essere in terra battuta, ghiaia o in elementi grigliati a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi;

- non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo e per i piccoli orti. Le stesse possono essere eseguite unicamente con sistema di steccato tradizionale, muri a secco o con filo elettrificato;

g) disposizioni particolari

per gli interventi previsti devono inoltre essere ossequiati i seguenti punti:

- definizione del sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e valutazione del rischio idrologico;
- la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua compete al singolo utilizzatore che dovrà garantire la potabilità della stessa.

L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile da parte del Comune, di Consorzi, ecc.;

- nelle "zone soggette a forze naturali - zone pericolose" valgono le disposizioni dell'art. 20 delle Norme di Attuazione per le nuove costruzioni, mentre ogni intervento sugli edifici esistenti, che comporti investimenti sostanziali o che preveda la presenza dell'uomo, deve essere:
 - accompagnato da una perizia geologica che dimostri la mancanza di pericoli o apporti i necessari accorgimenti atti ad annullarli per le zone interessate a smottamenti, caduta sassi o simili;
 - limitato nei costi (manutenzione ordinaria e/o trasformazione di minima entità) e nell'utilizzazione (esclusione dei periodi con presenza di neve) per le aree potenzialmente soggette a pericolo di valanghe. Le stesse, in attesa degli studi di dettaglio sulle aree effettivamente pericolose, interessano le località di

Pincascia, Corte di cima dell'Alpe Fümegna e Corte di fondo dell'Alpe Fümegna.

Ritenuto che i potenziali pericoli sono stati evidenziati, qualsiasi intervento-investimento in queste zone viene effettuato dal privato a sua completa responsabilità;

- h) 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 dovrà comprendere:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio dal quale risulti 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 particolare dovranno essere evidenziate chiaramente le modifiche che si prevedono di apportare all'edificio originario (demolizioni e nuove costruzioni).

Dalla documentazione si dovrà rilevare inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora vi fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali o altro) dovrà esserne fatta espressa segnalazione al momento dell'inoltro della domanda al fine di salvaguardarne il mantenimento.

² Per gli edifici diroccati non ricostruibili

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

³ Per gli edifici rustici già trasformati e le abitazioni tradizionali (meritevoli)

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti). Interventi più complessi sono concessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. 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 renda manifestamente impossibile l'utilizzazione.

Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori dalle Zone edificabili dalla LPT e dalla Giurisprudenza.

In caso di ampliamenti devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo m. 4.00 da edifici con aperture;
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o ad una distanza minima di m. 1.50.

Deroghe di modesta entità e tali da non pregiudicare gli interessi dei confinanti potranno essere concesse dal Municipio qualora la soluzione progettuale, preliminarmente approvata dal Dipartimento, risultasse la più opportuna per l'edificio in questione.

I semplici innalzamenti possono avvenire senza la necessità di rispettare distanze particolari dai confini o da altri edifici.

Per quanto attiene alle normative fanno stato i disposti di del punto 1. paragrafi c), d), e), f), g), h).

Per gli interventi sulle abitazioni tradizionali si deve tener conto delle particolarità architettoniche tipiche delle costruzioni della regione (Piano o Valle), al fine di salvaguardarne le caratteristiche e le peculiarità. Fanno inoltre stato, se compatibili, le normative dei punti sopraccitati.

⁴ Per gli altri edifici rilevati

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a ed art. 24 LPT.

Zona agricola **Art. 16** Il piano del paesaggio definisce il territorio comunale da riservare per la protezione dell'utilizzazione agricola e del suolo.

Nella zona agricola sono in linea di principio permesse solo attività e costruzioni inerenti allo sfruttamento agricolo.

Zona senza destinazione specifica **Art. 17** Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili e nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

Idrografia **Art. 18** Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente devono tener conto degli obiettivi del piano.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Sorgenti e captazione d'acqua potabile **Art. 19** Per la zona di protezione delle sorgenti e delle captazioni d'acqua potabile riportate nei piani, valgono le disposizioni del decreto esecutivo sulla protezione delle captazioni d'acqua potabile dell'11.1.1972, le prescrizioni della LALIA del 2 aprile 1975, nonché le "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977.

Zone soggette a forze naturali (zone pericolose)

Art. 20 Le zone definite come soggette a forze naturali sono tutte quelle interessate a corsi valangari , frane, smottamenti, ecc.

Tali zone, segnalate sul piano con una quadrettatura rossa e a titolo indicativo, sono:

ZP	1	Valanga	-	Mott Goa
ZP	2	Valanga	-	Valegiom
ZP	3	Valanga	-	Oviga di Dentro
ZP	4	Valanga	-	Böcc der Bertola
ZP	5	Valanga	-	Monte del Corgell
ZP	6	Valanga	-	Sasso
ZP	7	Valanga	-	Cava dei Cavalli
ZP	8	Smottamenti, scorrimenti del detrito, scoscendimenti e distacco di blocchi	-	Piantagione delle Motte / Scanduraschia.

In queste zone e nelle altre non specificatamente segnalate è, di regola, proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare uomini o animali, oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Il Municipio ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità, qualora una domanda di costruzione dovesse interessare una di queste zone.

Zone di protezione della natura e del paesaggio

Art. 21 Le zone di protezione della natura e del paesaggio indicate sul piano hanno una funzione di protezione e salvaguardia degli elementi costitutivi della natura e del paesaggio della regione.

In tale zona è proibito in generale qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale ad eccezione di quelle compatibili con gli obiettivi di utilizzazione previsti dal piano.

In particolare sono proibite le linee aeree ad alta tensione, gli impianti di risalita ed in generale qualsiasi tipo di installazione o costruzione che sia in contrasto con gli scopi di protezione.

Può essere imposta l'ubicazione delle costruzioni e delle installazioni al fine di salvaguardare gli obiettivi perseguiti dal PR.

Le zone di protezione della natura e del paesaggio indicate sul piano con tratteggio blu-verde, sono:

N-P	1	Alpi delle Valli d'Agro e Pinchiascia
-----	---	---------------------------------------

- N-P 2 Val Carecc
- N-P 3 Massi e gole del fiume Verzasca
- N-P 4 Parete rocciosa a "Riazzino", che rappresenta lo spazio vitale di specie animali protette.

Monumenti naturali

Art. 22 I monumenti naturali segnati sul piano hanno carattere indicativo.

È proibito qualsiasi intervento che possa modificare il loro stato fisico attuale.

Essi sono:

- MN 1 Cascata di Sgiov
- MN 2 Tratti di roccia emergenti e massi colorati, presso il Ponte dei Salti
- MN 3 Cascata "Froda"
- MN 4 "Sasso Fenduto" e castagno
- MN 5 Cascate di Riazzino

Monumenti culturali

Art. 23 I monumenti culturali segnalati sul piano sono:

- MC 1 Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine degli Angeli
- MC 2 Ponte "romano" a doppia arcata (Ponte dei salti)
- MC 3 Essiccatoio - Forno (mapp. 5 - Valle)
- MC 4 Cappella "Cimitero"
- MC 5 Cappella "Al Ponte"
- MC 6 Forno (mapp. 276 - Valle)
- MC 7 Essiccatoio (mapp. 366 - Valle)
- MC 8 Forno (mapp. 506 - Valle)
- MC 9 Cappella "Alle Posse"
- MC 10 Cappella "Erta"
- MC 11 Impianti idrico di "Revoira" e "Ca' di Dentro"

- a) nr. 6 pozzi (cisterne)
 - b) nr. 34 pire, più precisamente come all'inventario stabilito da Franco Binda nel suo studio "L'ingegnoso impianto idrico di Revoira e Ca' di Dentro
- MC 12 Croci sovrastanti il muro di cinta del cimitero di Lavertezzo - Valle
- MC 13 Massi cuppellizzati (incisioni rupestri)
- a) 4 massi sul Monte Arai in Val d'Agro
 - b) 1 masso sul Monte Costa sopra la frazione di Sambugaro
 - c) 1 masso sul Monte Pregoss sopra la frazione di Verzuolo
 - d) inoltre, tutti i massi cuppellizzati che dovessero essere rinvenuti nel territorio del Comune (e ciò senza una ulteriore revisione delle norme).

Per tutti gli oggetti di importanza culturale sarà allestito un inventario corredato da documentazione fotografica.

Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.

Restano comunque riservati tutti i disposti della Legge per la protezione dei monumenti storici ed artistici (del 15 aprile 1946).

Punti di vista **Art. 24** I punti di vista segnalati sul piano hanno carattere indicativo. In generale, per la tutela di tutti i punti di vista il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni e imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni.

Depositi **Art. 25** Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone che potranno venire appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

Campeggi **Art. 26** L'eventuale formazione di campeggi deve rispettare gli obiettivi del PR e dovrà conseguentemente essere sottoposta alla procedura di variante del piano regolatore.

Estrazioni **Art. 27** Per l'apertura di nuove zone di estrazione, come pure il rinnovo di concessioni esistenti, deve essere allestito preliminarmente un piano di sfruttamento e di sistemazione (degli accessi, del materiale di scarto, del luogo di estrazione, ecc.).

Alla cessazione dello sfruttamento di zone di estrazione

esistenti, i proprietari dovranno allestire e presentare al Municipio per approvazione un piano di riassetamento di quelle parti della zona in cui è cessato lo sfruttamento.

Nuove estrazioni possono essere aperte solo nel territorio fuori delle zone edificabili; le stesse non devono essere in conflitto con le zone di protezione e il loro esercizio non deve procurare pericoli per le persone e le cose, né essere fonte di immissioni moleste eccessive per le zone edilizie.

Restano riservate le competenze e le disposizioni federali e cantonali in materia.

B. PIANO DELLE ZONE

Finalità **Art. 28** La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Elenco delle zone **Art. 29** Sono stabilite le seguenti:

Zona del nucleo tradizionale	NV
Zona residenziale intensiva	R 13
Zona residenziale primaria del Piano	R 8,5PP
Zona residenziale estensiva	R 7,5
Zona residenziale primaria della Valle	R 7,5PV
Zona artigianale e commerciale	AR
Zona a carattere turistico	ZT

Tabella indicativa delle disposizioni di base per le zone

ZONE	NV	R 7,5	R 7,5 PV	R 8,5 PP	R 13	AR	ZTP	ZTV
Altezza massima dei fabbricati ml	10,00	7,50	7,50	8,50	13,00	13,00	10,00	7,50
Indice di sfruttamento	--	--	--	--	--	--	--	--
Indice di occupazione	--	30	30	30	30	50	30	30

Distanze verso il fondo privato	vedi articoli 30 e 9.2							
Grado di sensibilità	II.	II.	II.	II.	II.	III.	II.	II.
Costruzioni su grandi superfici	no	no	no	no	si	no	no	no
Artigianato molesto	no	no	no	no	no	no	no	no
Artigianato poco molesto	no	no	no	no	no	si	no	no
Artigianato non molesto	si	si	si	si	si	si	no	no

Zona del nucleo tradizionale

Art. 30 Comprende gli agglomerati tradizionali di Aquino, Sambugaro, Verzuolo, Oviga, Lavertezzo e Rancone, che sono segnati sul piano con colore marrone.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

In particolare valgono le seguenti regole:

- il tetto a falde con copertura in piode o tegole di cemento ondulato tipo Redland, grigio scuro;
- la pendenza del tetto dovrà uniformarsi alla tipologia esistente;
- non sono permessi interventi nei tetti ad eccezione dei comignoli e degli abbaini;
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- eventuali balconi con parapetti a ringhiera metallica devono presentare uno schema ad aste verticali; se in legno lo schema dovrà essere di tipo tradizionale;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti. In particolare è vietato l'uso di materiali non idonei ad un opportuno inserimento ambientale quali lastre in cemento - amianto o eternit, lamiere, lastre traslucide,

- ecc.
- l'altezza degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti del nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti.
In ogni caso non deve superare i ml 10.00;
 - per i posteggi valgono le norme dell'art. 39.
Qualora tuttavia la formazione di posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione dei nuclei, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 39.

Valgono le seguenti distanze:

Di regola è permessa la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali) degli edifici esistenti indipendentemente dalle distanze.

- 1) Fra privati:
 - a) verso fondo aperto:
 - a confine o al minimo ml 1,50 se non vi sono aperture;
 - minimo ml 1,50 con aperture;
 - b) verso edifici su fondi confinanti:
 - minimo ml 3,00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
 - minimo ml 4,00 verso un edificio con aperture;
 - c) verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime previste ai punti a) e b).
Deroghe alle distanze di cui ai punti a) e b) potranno essere concesse dal Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante.
Sopraelevazioni di modesta entità (massimo ml 1,00) realizzate nell'ambito di un rinnovamento totale dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi possono essere autorizzati dal Municipio anche senza l'accordo dei confinanti.
- 2) Verso l'area di pubblico transito:
 - a) dove indicati fanno stato gli arretramenti previsti sui piani;
 - b) dove non sono indicati arretramenti il Municipio per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o completazione del tessuto urbano e di sicurezza del traffico e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti, e concedere deroghe alle distanze

fra privati per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.).

**Zona
residenziale
intensiva R13**

Art. 31 Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.

È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

- L'indice di sfruttamento massimo è di 0,7.
- Sono ammesse costruzioni su grandi superfici.
- L'indice di occupazione massimo è il 30%.
- L'altezza massima normalmente ammessa degli edifici è di m. 13,00.

Per facilitare la creazione di autorimesse sotterranee, locali accessori, depositi o cantinati, viene concesso un supplemento di ml 1,00, raggiungendo così un'altezza massima di m. 14,00.

Per la misura dell'altezza si definisce la quota 0,00 a livello del terreno sistemato, ritenuto che questo non sia superiore a m. 0,50 della quota della strada di accesso.

- La pendenza massima del tetto è del 50%.
- Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9, punto 2.
- Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39.

**Zona
residenziale
primaria del
Piano R 8,5PP**

Art. 32 Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosa.

È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale, strutture alberghiere e simili (affitto temporaneo di camere).

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

- L'indice di occupazione massimo è il 30%.
- L'altezza massima è di ml 8,50.
- La stessa può essere aumentata ad un massimo di ml 10,00 per la formazione di posteggi per autoveicoli e più precisamente:
 - a) formazione di box sottostanti l'edificio aventi una lunghezza massima di facciata pari a metà di quella dell'edificio stesso;
 - b) formazione di posteggi coperti sovrastanti l'edificio, a condizione che siano completamente aperti ai lati (sono ammesse le

opere di protezione, parapetti).

- Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9, punto 2.

Nei casi particolari dove esistono costruzioni raggruppate a forma e a struttura di nucleo, le cui distanze sono in contrasto con l'art. 9, per cui risulta difficoltosa o compromessa l'edificabilità di un fondo o di una parte di esso, per riattazioni e ampliamenti di edifici preesistenti (esclusa la nuova costruzione), il Municipio può concedere delle deroghe nei limiti delle distanze contemplate all'art. 30.

- Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39.

In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria.

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune. La presente norma si applica alle nuove costruzioni, ai riattamenti, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti.

Le residenze secondarie esistenti possono essere conservate tali dagli attuali proprietari; in caso di alienazione esse dovranno essere destinate alla residenza primaria quando non siano invocabili le deroghe contemplate dal cpv. seguente.

Il Municipio può accordare delle deroghe se:

- il proprietario è cittadino svizzero o straniero con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
- il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
- la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
- la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico palesemente eccessivo.

**Zona
residenziale
estensiva
R 7,5**

Art. 33 Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore arancio chiaro.

È permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.

Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste.

- Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.
- L'indice di occupazione massimo è del 30%.
- L'altezza massima è di ml 7,50.
- Il tetto deve essere a falde avente una pendenza compresa fra il 40% e il 100%.

- Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.
- Sono ammesse coperture in piode, tegole ondulate bruno scuro o grigio scuro.
- Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura.
- Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9, punto 2.
- Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39.

**Zona
residenziale
Primaria della
Valle
R 7,5PV**

Art. 33bis Comprende quella porzione di territorio in località "Gerbione" evidenziata con una bordatura.

1) In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria.

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune (nella zona in esame).

La presente norma si applica alle nuove costruzioni, ai riattamenti e alle alienazioni esistenti.

La residenza secondaria esistente può essere conservata tale dagli attuali proprietari; in caso di alienazione la stessa dovrà essere destinata alla residenza primaria quando non siano invocabili le deroghe contemplate dal cpv. seguente.

IL Municipio può accordare delle deroghe se:

- il proprietario è cittadino svizzero o straniero con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
- la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;

2) Non sono ammesse aziende artigianali.

3) Possono essere realizzate camere per affitto temporaneo ma non strutture alberghiere.

4) Possono essere tollerate piccole attività commerciali-professionali se inserite nel complesso di un'abitazione primaria.

5) Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

6) Dal profilo delle norme edificatorie valgono le prescrizioni dell'articolo 33 (zona R 7,5).

**Zona a
carattere
turistico ZT
(P e V)**

Art. 34 La zona è destinata esclusivamente ad uno sfruttamento turistico-alberghiero ed a tutte le infrastrutture legate direttamente a tale attività.

Non è ammessa la costruzione di edifici a carattere residenziale (tanto primario che secondario).

È ammessa l'abitazione del personale di servizio.

Non è ammessa la formazione di "Aparthotels".

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per la zona in Piano:
 - l'indice di occupazione massimo è il 30%
 - l'altezza massima è di ml 10,00
 - per le distanze da confine valgono le norme dell'articolo 9 punto 2
 - dovrà essere prevista una superficie di terreno pari al 20% della superficie edificabile del fondo da attrezzare convenientemente quale area di svago legata all'infrastruttura alberghiera.
 - per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39
- b) per la zona in Valle:
 - l'indice di occupazione massimo è il 30%
 - l'altezza massima è di ml 7,50
 - il tetto deve essere a falde avente una pendenza compresa fra il 40% e il 100%
 - Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.
 - Sono ammesse coperture in piode, tegole ondulate bruno scuro o grigio scuro.
 - Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura.
 - Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9, punto 2.
 - Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39.

**Zona
artigianale e
commerciale
AR**

Art. 35 Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore viola.

La zona è destinata principalmente a costruzioni artigianali poco moleste ed a costruzioni a carattere commerciale, nel senso di locali per esposizioni, padiglioni, uffici, ritrovi pubblici, ecc.

Sono vietati depositi coperti ed a cielo aperto, i capannoni ed i magazzini che non siano strettamente al servizio di una azienda installata nella zona ed attiva nella produzione o nel commercio giusto il cpv. precedente.

Le costruzioni esistenti e destinate attualmente ad abitazioni possono essere riattate o trasformate entro le volumetrie esistenti.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III.

- L'indice di edificazione (= rapporto tra volume utile greggio e superficie utile lorda) è di:
 - per locali destinati all'artigianato: 4 mc/mq
 - per locali commerciali e per quelli destinati ad uffici: 3 mc/mq
- l'indice di occupazione massimo è il 50%:
- l'altezza massima degli edifici normalmente ammessa è di ml 13,00;
per facilitare la creazione di autorimesse sotterranee,

locali accessori, depositi o cantinati, viene concesso un supplemento di ml 1,00 raggiungendo così un'altezza massima di ml 14,00;

- la distanza minima da confine è di ml 5,00 per piccole particelle, aventi una dimensione fino a mq 1'000, con una tolleranza fino a + 25% a dipendenza della configurazione della particella, onde migliorare l'utilizzazione del fondo, il Municipio può concedere:

1. che la distanza minima da confine su un lato venga ridotta a ml 4,00, a condizione che la

minor

distanza concessa vada in aggiunta alla distanza sul lato opposto della costruzione portando quest'ultima a ml 6,00;

2. che una costruzione possa sorgere a confine a condizione che il confinante si assuma la maggior distanza (in totale al minimo ml 8,00) o che questi si accordi per eseguire lui pure la sua costruzione a confine (costruzione contigua). Anche in questo caso la minor distanza concessa (- ml 5,00) va ad aumentare la distanza sul lato opposto, portando questa ad un minimo di ml 10,00.

Costruzioni sul medesimo fondo possono sorgere ad una distanza minima di ml 8,00.

- Il Municipio può concedere il permesso per l'installazione di depositi a cielo aperto per il materiale necessario all'attività dell'azienda, a condizione che gli stessi vengano mantenuti in stato decoroso e ordinato. Tale concessione potrà essere revocata qualora questa condizione non venga rispettata.
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39;
- il 20% della superficie edificabile del fondo deve essere destinata ad area verde; almeno la metà di questa superficie deve essere alberata con piante d'alto fusto, in ragione di una pianta per ogni 25 mq; posteggi realizzati con grigliati, formanti tappeto verde e alberati con piante d'alto fusto nella proporzione sopra descritta, sono conteggiabili ai fini del mantenimento dell'area verde sopra esposta.

C. PIANO DEL TRAFFICO

- Strade** **Art. 36** Le strade previste dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:
- strade di collegamento principale (SCP)
 - strade di raccolta (SR)
 - strade di servizio (SS)
- Il tracciato delle nuove strade sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.
Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.
- Percorsi pedonali** **Art. 37** All'interno delle zone edificabili i tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti.
Il Municipio, tenuto conto delle condizioni locali, stabilirà la loro larghezza caso per caso.
Il tracciato dei percorsi pedonali (sentieri) situati all'esterno delle zone edificabili è indicativo.
- Accessi** **Art. 38** Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio.
Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade principali.
Resta riservato il giudizio delle competenti Autorità cantonali.
Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione.
In particolare:
- a) autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5,50 al limite esterno del campo stradale o marciapiede;
 - b) cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5,50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
 - c) per una profondità di ml 5,50 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
Qualora per motivi tecnici questa pendenza non può essere rispettata, 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.
- Autorimesse e posteggi** **Art. 39** Per costruzioni, ricostruzioni e trasformazioni è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).
In particolare:

- per appartamenti: le necessità vengono valutate per singoli appartamenti. Il fabbisogno è di un posto auto ogni 100 mq di SUL; ogni frazione superiore viene computata per un ulteriore posto auto;
- per uffici: un posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per negozi: un posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
- per artigianato, industrie, laboratori: il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda: di regola vale la norma di un posto auto ogni due addetti;
- per esercizi pubblici quali ristoranti o bar: un posto auto ogni quattro posti a sedere;
- per alberghi e pensioni: un posto auto per ogni camera. Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte, il computo del numero di posteggi od autorimesse deve essere fatto in senso cumulativo;

- per tutti 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 o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali dei nuclei tradizionali.

In tale 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 D'INTERESSE PUBBLICO

Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico AP-EP

Art. 40 La zona definita per attrezzature ed edifici di interesse pubblico comprende tutte le aree destinate a tale scopo. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste su piani o compatibili con la destinazione indicata.

- Per le distanze da confine verso fondi privati fanno stato le norme dell'art. 9 punto 2.
Se la natura della costruzione o dell'impianto o motivi di inserimento lo giustificano possono esser concesse deroghe purché le stesse non pregiudichino in modo evidente i confinanti.
- Le edificazioni pubbliche devono inserirsi armoniosamente e correttamente con le zone circostanti, e rispettare di regola le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe.

SCHIZZI ILLUSTRATIVI
ART. 9 DISTANZE (PAG. 4)

***1. Distanze
tra edifici***

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.
Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.