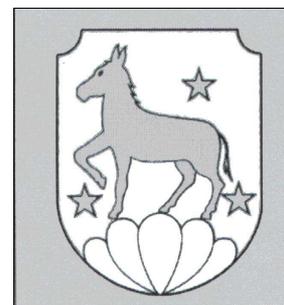


Comune di Brione s/Minusio



Norme Di Attuazione Piano Regolatore (NAPR)

Stesura: dicembre 1994

Aggiornamenti:

gennaio 1996

settembre 1998

aprile 1999

giugno 1999

aprile 2001

gennaio 2002

giugno 2005

aprile 2010

giugno 2013

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 945 del 09.03.2004

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 4032 del 29.08.2006

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 587 del 25.01.2011

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 908 del 08.02.2011

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 1859 del 03.04.2012

Approvazione del Consiglio di Stato con Risoluzione no. 451 del 30.01.2013

INDICE

INDICE3

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI	5
CAPITOLO 1: NORME INTRODUTTIVE	6
ARTICOLO 1 BASE LEGALE, SCOPI E PRINCIPI.....	6
ARTICOLO 2 OGGETTO D’APPLICAZIONE DEL PR.....	6
ARTICOLO 3 COMPONENTI.....	6
ARTICOLO 4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.....	7
CAPITOLO 2: DISPOSIZIONI GENERALI	8
ARTICOLO 5 CONDIZIONI PER L’EDIFICABILITÀ DI UN FONDO.....	8
ARTICOLO 6 DISTANZE.....	8
ARTICOLO 7 ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	10
ARTICOLO 8 ALTEZZA DEI LOCALI D’ABITAZIONE.....	11
ARTICOLO 9 TRACCIAMENTI.....	11
ARTICOLO 10 MURI DI SOSTEGNO E DI CONTRORIVA, MANUFATTI DI CINTA.....	11
ARTICOLO 11 INDICI E LORO UTILIZZAZIONE.....	12
ARTICOLO 12 MANUTENZIONE DEI TERRENI, PIANTAGIONE DI SIEPI, DISCARICHE, DEPOSITI.....	12
ARTICOLO 13 VISIBILITÀ E ACCESSI.....	13
ARTICOLO 14 POSTEGGI.....	14
ARTICOLO 15 PERCORSI PEDONALI.....	15
ARTICOLO 16 STRADE PRIVATE.....	15
CAPITOLO 3: PRESCRIZIONI DI ZONA	17
3.1: ZONE EDIFICABILI	17
ARTICOLO 17 ZONE DEI NUCLEI DI VILLAGGIO NV.....	17
ARTICOLO 18 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA RSI.....	24
ARTICOLO 19 ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA RSE.....	24
ARTICOLO 20 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA RE.....	26
ARTICOLO 21 ATTREZZATURE E EDIFICI D’INTERESSE PUBBLICO EP-AP.....	26

3.2:	TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI.....	29
ARTICOLO 22	CONTESTO PAESAGGISTICO DEI NUCLEI DI VILLAGGIO DI TENDRASCA, TECITT E VIONA SOGGETTO A REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE	29
ARTICOLO 23	UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	29
ARTICOLO 24	ZONA FORESTALE	30
ARTICOLO 25	ZONA AGRICOLA.....	30
ARTICOLO 26	ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO.....	31
ARTICOLO 27	ZONE DI RISPETTO E PROTEZIONE DEL PAESAGGIO	32
ARTICOLO 28	SINGOLE COMPONENTI NATURALI DEL PAESAGGIO DEGNE DI PROTEZIONE.....	33
ARTICOLO 29	EDIFICI SITUATI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI	35
CAPITOLO 4:	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	43
ARTICOLO 30	DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI D'ABITAZIONE.....	43
ARTICOLO 31	RISTRUTTURAZIONE DI STABILI ESISTENTI IN ZONA EDIFICABILE, IN CONTRASTO CON LE NORME DI PR	43
ARTICOLO 32	PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DALLE EMISSIONI DI RUMORI.....	44
ARTICOLO 33	AREA VERDE	44
ARTICOLO 34	ZONE SOGGETTE A PERICOLO NATURALE	45
ARTICOLO 35	PUNTI DI VISTA E TRATTI PANORAMICI	45
ARTICOLO 36	SORGENTI, CAPTAZIONI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE	46
ARTICOLO 37	MONUMENTI CULTURALI	46
ARTICOLO 38	BENI ARCHEOLOGICI	47
ARTICOLO 38BIS	ZONA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	48
ARTICOLO 39	ZONE DI PERICOLO BALISTICO.....	48
ALLEGATO 1	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	49

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LAC	Legge d'applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero del 18.4.1911
LALIA	Legge cantonale d'applicazione della LIA del 2.4.1975
LALPT	Legge cantonale d'applicazione della LPT del 23.5.1990
LE	Legge edilizia cantonale del 13.3.1991
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8.10.1971
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7.10.1983
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.6.1979
LFO	Legge forestale cantonale del 4 ottobre 1991
OIF	Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico del 15.12.1986
OPT	Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 2.10.1989
PR	Piano regolatore
RALE	Regolamento d'applicazione della LE del 9.12.1992
RLALPT	Regolamento d'applicazione della LALPT del 29.1.1991

Capitolo 1: NORME INTRODUTTIVE

Articolo 1 Base legale, scopi e principi

Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio comunale in conformità alle disposizioni della LALPT e della LPA, perseguendo gli scopi e i principi definiti dagli articoli 1 e 3 della LPT.

Articolo 2 Oggetto d'applicazione del PR

Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico e delle caratteristiche morfologiche dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni, i riattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti e le demolizioni, nonché tutti gli interventi che riguardano l'utilizzazione del suolo e la protezione del paesaggio.

Articolo 3 Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - * *piano del paesaggio*, rappresentante tutto il territorio comunale in scala 1:2'000,
 - * *piano delle zone edificabili*, in scala 1:2'000,
 - * *piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico*, in scala 1:2'000,
 - * *piani dei comparti soggetti a regolamentazione particolare*:
 - *comparto del nucleo di villaggio di Brione* in scala 1:1000,
 - *comparti in località Tendrasca - Viona* in scala 1:1000,
- b) delle presenti *norme di attuazione*;
- c) del *rapporto di pianificazione* che comprende anche il *compendio dello stato dell'urbanizzazione* ai sensi dell'articolo 21 OPT, le relazioni specialistiche concernenti le componenti naturali del paesaggio, la situazione agricola e il programma di attuazione delle opere previste dal PR.

Articolo 4 Suddivisione del territorio in zone.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:

- zone dei nuclei di villaggio **NV**
- ~~zone residenziali semi intensive~~ **Rsi**
- zone residenziali semi estensive **Rse**
- zone residenziali estensive **Re**
- aree con edifici e attrezzature di interesse pubblico **EP / AP**
- aree di posteggio
- aree di circolazione pubblica
- zone forestali
- zone agricole **AG**
- zone con ambienti ed elementi naturali protetti

Capitolo 2: DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative definite dall'articolo 67 della LALPT:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone edificabili);
- b) se è urbanizzato ai sensi dell'articolo 77 della LALPT.

Articolo 6 Distanze

1. Distanze dal confine verso i lotti privati

- a) La distanza di un edificio dal confine verso un lotto privato non deve essere inferiore a m 3.00.

Per gli edifici situati nelle zone dei nuclei di villaggio valgono le distanze prescritte dall'articolo 17 delle presenti norme.

- b) Le costruzioni accessorie possono essere costruite a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno m 1.50 se con aperture, alle seguenti condizioni:
 - l'altezza della costruzione, misurata a monte, non deve superare m 3.00;
 - la lunghezza delle facciate non deve superare m 6.00.

Verso edifici principali esistenti sui fondi confinanti deve essere, in ogni caso, rispettata la distanza di m 3.00 da facciate senza aperture e di m 4.00 da facciate con aperture.

Quali costruzioni accessorie s'intendono quelle al servizio di un fabbricato principale (anche esistente su un altro lotto), indipendenti da quest'ultimo in quanto a funzione, non destinate all'abitazione o al lavoro e non utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali.

- c) L'edificazione a confine o l'edificazione in contiguità con un edificio situato su un altro fondo, così come l'edificazione a distanze da confine inferiori a quelle sopra prescritte sono possibili con l'accordo del confinante, che deve firmare il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.
- d) Dal confine della zona dei nuclei di villaggio deve, in ogni caso, essere rispettata la distanza minima di m 3.00.

2. Distanze dall'area pubblica

a) Verso lotti destinati ad edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza minima di una costruzione verso un'area pubblica (destinata ad edificio o attrezzatura d'interesse pubblico) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista al cpv. 1 del presente articolo.

b) Verso strade, percorsi pedonali, piazze e posteggi

Le linee di arretramento definite nel piano del traffico e degli EAP e nel piano delle zone edificabili stabiliscono il limite fino al quale è possibile costruire. Il Municipio può concedere deroghe alle predette linee fino ad un arretramento minimo di m 0.50 per la realizzazione di costruzioni accessorie, pergolati, posteggi, manufatti esterni, a titolo precario e purché esse non siano di ostacolo alla sicurezza stradale. Le deroghe vanno iscritte nel registro comunale degli indici.

Laddove non sono indicate linee di arretramento la distanza verso strade, piazze e posteggi, misurata dal ciglio del campo stradale o – dove presente – del marciapiede, deve essere almeno di m 3.00 verso le strade comunali e di m 4.00 verso le strade cantonali per costruzioni principali e di m 0.50 da tutte le strade per costruzioni accessorie.

La distanza dal ciglio dei sentieri è di m 1.50.

Queste distanze si applicano anche a eventuali costruzioni nella zona forestale.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati all'interno della zona edificabile in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico; resta riservato il preavviso delle istanze cantonali competenti per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

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

c) Verso corsi d'acqua

La distanza per edifici, impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno deve essere almeno m 6.00 dal filo esterno degli argini e di almeno m 10.00 dal limite dei corsi d'acqua non corretti.

Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del territorio.

3. Distanze dal bosco

- a) La distanza dal bosco, il modo di misurarla e i casi di deroga devono essere adeguati alle direttive emanate dalla Sezione Forestale sulla scorta dell'articolo 29 della LPT.
- b) Tutte le nuove costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco.
- c) In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe fino a ml 6.00 dal limite del bosco.

4. Distanze per costruzioni interrato

Le costruzioni interrato devono rispettare le linee di arretramento definite nel piano del traffico e degli EAP e nel piano delle zone edificabili. Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari e validamente motivati. Esse possono essere costruite fino al confine rispetto ai fondi privati; restano riservate le prescrizioni del cpv. 3 del presente articolo concernenti le distanze dal bosco e le disposizioni dell'articolo 13 delle presenti norme concernenti le distanze di posteggi e porte d'autorimesse dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito.

5. Distanze per piscine

Le piscine interrato o fuori terra devono rispettare le linee di arretramento definite nel piano del traffico e degli EAP e nel piano delle zone edificabili. Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari e validamente motivati. Esse possono essere costruite a confine rispetto ai fondi privati, riservate le disposizioni dell'articolo 10 relative all'altezza dei manufatti di sostegno, di controriva e di cinta.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Articolo 7 Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata conformemente agli articoli 40 e 41 della LE.

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

I corpi tecnici (quali vani per scale d'accesso al tetto, vani d'accesso dal tetto a corpi scale, torrini per ascensori, comignoli, uscite di sicurezza, collettori solari, antenne e parabole di ricezione) non sono computati nell'altezza; le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro utilizzazione.

Articolo 8 Altezza dei locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di m 2.30; per i sottotetti fa stato l'altezza media.

Altezze inferiori possono essere ammesse nei piani ammezzati e in caso di riattamento, ristrutturazione e trasformazione d'edifici con locali d'altezza inferiore.

Articolo 9 Tracciamenti

Nell'ambito della procedura d'autorizzazione di una nuova costruzione, sono richiesti il rilievo delle quote del terreno originale e il tracciamento del fabbricato eseguiti dal geometra revisore; i costi sono a carico dell'istante.

Articolo 10 Muri di sostegno e di controriva, manufatti di cinta

1. Muri di sostegno e di controriva

- a) I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di m 3.00 verso le strade e di m 2.50, dal terreno sistemato, in tutti gli altri casi; per i muri di controriva l'altezza massima dal terreno sistemato è di m 5.00. Quando, verso un lotto privato, i muri di controriva superano i m 2.50 d'altezza devono rispettare, dal confine situato a valle degli stessi, le distanze minime degli edifici prescritte dalle norme.
Sopra i muri potranno essere posati parapetti, d'altezza non superiore a m 1.25.
- b) Il Municipio può concedere deroghe alle altezze massime di cui sopra, quando vi sono motivazioni tecniche che rendono impossibile realizzare in altro modo la sistemazione del terreno, o quando vi sono scelte progettuali che intendono conferire al muro di sostegno particolari valori espressivi.
In tali casi, i muri di sostegno che superano i m 2.50 d'altezza sono considerati "fabbrica" (cfr articolo 134 della LAC) e devono quindi rispettare le distanze minime degli edifici prescritte dalle norme.
- c) Se la distanza di un muro di sostegno o di controriva dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a m 3.00, l'altezza del muro è computata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.
- d) La distanza di un muro di sostegno o controriva dal successivo muro a valle o a monte non dovrà essere inferiore a m 3.00.

- e) Allo scopo di evitare pericoli di natura idrogeologica, il Municipio può esigere la posa di un drenaggio, munito di canaletto di raccolta e relativo scarico delle acque d'infiltrazione.

2. Manufatti di cinta

- a) I manufatti di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato. Per le distanze dall'area pubblica valgono le prescrizioni dell'art. 6. La realizzazione di manufatti di cinta nella zona agricola è concessa solo nei casi in cui viene dimostrata la necessità per la protezione dei fondi.
- b) Verso il lato a valle delle strade pubbliche o private e dei percorsi pedonali, i muri di cinta non devono superare m 1.00 d'altezza; agli stessi possono essere aggiunte balaustre di ferro o d'altro materiale idoneo nei limiti di un'altezza complessiva massima di m 1.60. In tutti gli altri casi, l'altezza massima dei muri di cinta è di m 2.50; se i terreni di due fondi contigui non sono sistemati alla medesima quota l'altezza è misurata dalla quota più elevata.
- c) Le siepi vive, a confine con un altro lotto, non potranno superare l'altezza di m 1.25, misurata dalla quota del terreno più alto; in caso d'accordo tra confinanti può essere ammessa un'altezza di m 2.00. Sono riservate le disposizioni della LAC. Per giustificati motivi d'interesse pubblico il Municipio può chiedere l'adeguamento alle prescrizioni del precedente capoverso per le siepi esistenti.

Articolo 11 Indici e loro utilizzazione

- a) Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento, tenendo conto dei manufatti esistenti che vengono mantenuti.
- b) In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della o delle nuove particelle nella misura in cui eccedono il limite consentito nelle frazioni residue; una copia dei piani di frazionamento, prima dell'iscrizione a registro fondiario, deve essere trasmessa al Municipio che può richiedere eventuali modifiche.

- c) La restrizione d'uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore d'altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari, da iscrivere nel registro comunale degli indici. Detta traslazione degli indici è possibile unicamente su lotti confinanti o su lotti vicini interessati da relazioni funzionali.

Articolo 12 Manutenzione dei terreni, piantagione di siepi, discariche, depositi

- a) Le superfici non edificate devono essere oggetto di manutenzione (falcio, pascolo, coltivazione a campo, a vigneto, ecc.).
Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio n'ordina l'esecuzione sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese degli obbligati.
- b) Nel caso di piantagione di siepi è auspicabile, per quanto possibile, comporre l'insieme con piante indigene di specie diverse, realizzando una cosiddetta "siepe naturale" con alberi, arbusti, cespugli spinosi.
- c) Nel territorio comunale sono vietate le discariche di materiali di qualsiasi genere.
Eccezioni possono essere accordate dalle istanze cantonali competenti sulla base di una domanda di costruzione.
E' in ogni caso ammesso il livellamento dei fondi a scopo edilizio ed agricolo, rispettando quanto previsto dall'articolo 41 della LE.
- d) Nel territorio comunale sono vietati depositi duraturi all'aperto di materiali, macchinari o attrezzature ingombranti.
Eccezioni possono essere accordate dal Municipio sulla base di una domanda di costruzione.

Articolo 13 Visibilità e accessi

- a) Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60,0 sulle strade cantonali.
Per le strade comunali e in casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

- b) Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. d'accesso a garage o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono essere ubicati ad una distanza di almeno m 4.50 dal ciglio dell'area carrozzabile della strada; in caso d'aperture automatiche può essere ammessa una distanza minima di m 1.50, fatte salve le prescrizioni dell'art. 6 relative alle linee di arretramento.
Per una profondità di almeno m 4.00 dal ciglio stradale, l'accesso all'auto-
rimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.
- c) Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni delle norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).
- d) Qualora, per motivi tecnici, le prescrizioni sopra enunciate non potessero essere rispettate, il Municipio ha facoltà di concedere deroghe alle distanze prescritte.
Per la strada cantonale, la concessione delle deroghe è di competenza cantonale.
- e) Sulle parti di terreno che compongono gli accessi veicolari alle costruzioni, le superfici situate entro il limite corrispondente ad una distanza di m 1.50 dall'area di circolazione pubblica, devono essere asfaltate, delimitate verso l'edificazione da cubotti in granito e lasciate disponibili al pubblico transito quali piazzali di scambio.
Tali aree, pur restando di proprietà privata, sono gestite dal Municipio che ne cura la manutenzione.
Qualora un privato intendesse eliminare l'accesso, decade automaticamente il vincolo relativo alla messa a disposizione dell'area per il pubblico transito dei veicoli.

Articolo 14 Posteggi

I posteggi pubblici presenti sul territorio sono indicati nel piano del traffico e sono i seguenti:

- P1, nucleo di Brione, capienza 5 posti auto
- P2, nucleo di Brione, autosilo comunale, capienza 66 posti auto
- P3, nucleo di Brione, capienza 8 posti auto
- P4, Val Resa, capienza 6 posti auto
- P5, Val Resa, capienza 14 posti auto
- P6, Val Resa, Capienza 11 posti auto
- P7, Val Resa, capienza 16 posti auto

– P8, Val Resa, capienza 12 posti auto

Per nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli, dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posto auto per ogni 100 m² di superficie utile lorda o frazione superiore a 30 m²;
- Per il calcolo del fabbisogno massimo per uffici, negozi, esercizi pubblici, alberghi e pensioni, locali artigianali e laboratori vale il Regolamento cantonale posteggi privati Rcpc e le indicazioni del "piano tecnico relativo alla qualità del livello di servizio pubblico a Brione s/Minusio", redatto e aggiornato a cura dell'UTC.

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 storico-ambientali dei nuclei.

In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare, per ogni posteggio mancante, un contributo pari al 25 % del costo medio di costruzione di un posto auto, compreso il valore del terreno.

Articolo 15 Percorsi pedonali

I tracciati dei percorsi pedonali indicati negli elaborati grafici di PR sono vincolanti unicamente all'interno delle zone edificabili; i tracciati dei sentieri segnalati nel territorio fuori delle zone edificabili sono, per contro, indicativi.

Articolo 16 Strade private

a) La costruzione di nuove strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta ad autorizzazione municipale.

La domanda di concessione deve essere accompagnata da una relazione tecnica e dai piani dettagliati rappresentanti la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.

Il Municipio può stabilire linee di costruzione o d'arretramento, alla medesima stregua che per le strade comunali, e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.

Il tracciato di una strada privata può essere corretto o la sua esecuzione può essere vietata per motivi di contrasto con gli scopi del PR;

Le strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3.00.

In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di larghezza e piazze di scambio e di giro.

- b) I tracciati delle strade di servizio esistenti di proprietà privata hanno valore vincolante. Essi non possono essere modificati; sono ammessi unicamente interventi di manutenzione o di miglioria.

La superficie delle strade private fa parte integrante delle zone edificabili e può, pertanto, essere presa in considerazione nel computo degli indici d'occupazione e di sfruttamento.

Capitolo 3: PRESCRIZIONI DI ZONA

3.1: ZONE EDIFICABILI

Articolo 17 Zone dei nuclei di villaggio NV

Tali zone comprendono le parti e gli spazi che compongono il tessuto insediativo degli agglomerati tradizionali di Brione, Tendrasca, Tecitt e Viona.

1. Delimitazione e tipi d'intervento

1.1 Le zone dei nuclei di villaggio, delimitate nell'elaborato grafico in scala 1:2000 *piano delle zone edificabili*, sono soggette a regolamentazione particolare.

Detta regolamentazione è costituita:

- dalle prescrizioni del presente articolo,
- dalle indicazioni planivolumetriche e dalle disposizioni risultanti negli elaborati grafici in scala 1:1000 *Comparto del nucleo di villaggio di Brione soggetto a regolamentazione particolare e Comparti soggetti a regolamentazione particolare in località Tendrasca - Viona*;

1.2 Negli elaborati grafici in scala 1:1000, sopra menzionati, risultano specificatamente indicati:

- le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo d'intervento conservativo;
- le ricostruzioni e le nuove edificazioni possibili.

2. Prescrizioni per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento

2.1 Gli edifici sopra menzionati possono essere riattati o trasformati a condizione che gli interventi tendano a valorizzare o comunque salvaguardare le componenti tipologiche o morfologiche originarie.

Riservati i diritti di terzi sono ammessi unicamente gli adeguamenti volumetrici concernenti:

- l'eventuale riordino della configurazione del tetto;
- la sopraelevazione degli edifici per i quali tale possibilità d'intervento è specificatamente indicata nelle tabelle delle *prescrizioni particolari* annesse ai piani in scala 1:1000.

Gli interventi di riordino della configurazione del tetto sono ammessi unicamente nei casi in cui gli stessi tendono a semplificare la forma geometrica della copertura, raccordandosi al tetto della casa contigua se ciò fosse necessario per la suddetta semplificazione.

2.2 Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- a) le facciate principali possono essere oggetto di riordino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti;
- b) le altre facciate possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga chiaramente rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- c) i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, possono essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- d) le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forme analoghe a quelle delle aperture originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forma e dimensione particolari a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute, determinando un adeguato equilibrio espressivo tra "vecchio" e "nuovo";
- e) le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con rolladen o simili;
- f) parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, laminati plastici, ecc.;
- g) i tinteggi delle facciate devono essere preferibilmente eseguiti a calce o al minerale;
- h) i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; vecchi loggiati otturati devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di radicale ristrutturazione degli edifici;
- i) è ammessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici su facciate prospicienti le aree pubbliche e su facciate principali verso corti e giardini a condizione che l'anta è intonacata e posata a filo di facciata.

- l) per la copertura del tetto devono essere utilizzate le piode tradizionali delle costruzioni originarie o lastre di ardesia o tegole di colore grigio; non è ammessa la creazione di squarci o terrazze nonché la posa di pannelli solari e antenne paraboliche sulle falde; abbaini o lucernari devono essere equilibratamente integrati nella geometria del tetto;
- m) nell'ambito di interventi di rifacimento della copertura di edifici che non presentano nel sottotetto elementi costruttivi o decorativi meritevoli di conservazione, il municipio può concedere un rialzamento del tetto fino a un massimo di 40 cm;
- n) la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 50 e l'80%; le sporgenze delle falde dovranno essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare, sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare le sporgenze non devono essere superiori a m 0,30.

3. Prescrizioni per le ricostruzioni e le nuove edificazioni

3.1 Tali prescrizioni valgono per:

- le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti non soggette a vincolo di mantenimento (*edifici esistenti ricostruibili con nuova configurazione planivolumetrica ed eventuale maggiore superficie occupata*);
- le nuove edificazioni previste con l'intento di completare o ristrutturare parti del tessuto edilizio (nuove edificazioni nei *comparti da edificare o ricostruire mediante progetto unitario eventualmente allestito in forma di piano di quartiere ai sensi dell'articolo 56 della LALPT*).
- Gli stabili principali e accessori esistenti sulle particelle 1451, 1453, 1454, 1469, 1619, 1620 e 1622 RFD, vengono classificati come edifici esistenti ricostruibili con nuova configurazione planivolumetrica ed eventuale maggiore superficie occupata. Per favorire la regolarizzazione dell'altezza del fronte, ora ancora frastagliato, è stabilito che le particelle 1451, 1453, 1454, 1460, 1465, 1468 e 1469 RFD hanno una altezza massima di gronda di ca. ml 6,00 per le ricostruzioni, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti di costruzioni esistenti, misurata dal livello della strada cantonale a monte, introducendo una misura massima per la quota di gronda di 434.50 m/slm.

3.2 Una nuova costruzione in sostituzione di un *edificio esistente ricostruibile con nuova configurazione planivolumetrica ed eventuale maggiore superficie* non può avere un'altezza superiore a m 10.50, nel nucleo di Brione e a m 8.00 nei nuclei di Tendrasca e Viona, fatta eccezione per i casi in cui viene mantenuta od adeguata la quota della linea di gronda di un edificio esistente che presenta un'altezza superiore alla misura massima sopra menzionata e riservate le prescrizioni particolari del "comparto del nucleo di Brione soggetto a regolamentazione particolare".

Restano, in ogni caso, vincolati i diritti di terzi.

L'eventuale maggiore estensione della superficie occupata sarà valutata caso per caso dal Municipio; in linea di principio essa è ammessa se persegue almeno uno dei seguenti obiettivi:

- ottenere una configurazione planimetrica geometricamente regolare,
- prolungare le linee di costruzione di edifici contigui o attigui soggetti a vincolo di mantenimento,
- allineare le costruzioni lungo le contrade o i viottoli del nucleo.

Ove la trama edificata ha carattere estensivo la maggiore estensione della superficie occupata può essere cospicua a condizione che gli allineamenti delle facciate siano proposti con precisi riferimenti alle componenti morfologiche del sito.

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: a confine senza aperture, di ml 2,00 con aperture
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3,00
- verso un edificio con aperture: ml 4,00

Il Municipio può imporre caso per caso delle distanze maggiori per favorire un miglior inserimento della costruzione.

- 3.3 Per le nuove edificazioni a completamento e/o ristrutturazione del tessuto edilizio dei nuclei sono vincolanti le disposizioni enunciate nelle tabelle delle prescrizioni particolari annesse ai piani in scala 1:1000.

In un comparto da edificare o ricostruire mediante progetto unitario eventualmente allestito in forma di piano di quartiere ai sensi dell'articolo 56 della LALPT quest'ultimo può essere richiesto come obbligatorio dal Municipio se i proprietari coinvolti non riescono a concordare una soluzione progettuale coordinata; le nuove edificazioni saranno valutate caso per caso dal Municipio, che richiederà il preavviso alle istanze cantonali competenti.

Le distanze da rispettare sono:

- da un fondo aperto: a confine senza aperture, di ml 2,00 con aperture
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3,00
- verso un edificio con aperture: ml 4,00

Il Municipio può imporre caso per caso delle distanze maggiori per favorire un miglior inserimento della costruzione.

- 3.4 Per le ricostruzioni e le nuove edificazioni valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:
- a) in linea di principio tutte le nuove costruzioni devono essere allineate lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei; in caso di arretramento per la formazione di corti o giardini, lungo le suddette aree pubbliche devono essere allineati muri di cinta o di sostegno di altezza non inferiore a m 2,00, fatta eccezione per casi adeguatamente motivati da esigenze progettuali di natura funzionale o ambientale;
 - b) la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;
 - c) il materiale di copertura del tetto deve essere di colore grigio; la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 50% e il 80 %;
 - d) sono ammessi abbaini, lucernari e pannelli solari a condizione che siano equilibratamente integrati nella geometria del tetto;

- e) sono ammesse eventuali parziali coperture con tetti piani, se motivate in termini progettuali, a condizione che riguardino edifici non allineati lungo le contrade e i viottoli dei nuclei; in caso di tetti piani praticabili le altezze massime prescritte vanno rispettate non computando gli eventuali parapetti;
- f) quando trattasi di prospetti allineati lungo le contrade, le piazze e i viottoli dei nuclei, le aperture devono essere compositivamente ordinate con predominanza delle parti piene su quelle vuote; non è permessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.50;
- g) rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni sono ammesse eventuali variazioni se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da esigenze di natura funzionale e/o formale motivate in termini progettuali;
- h) il Municipio valuterà caso per caso i progetti di riattamento o trasformazione di edifici esistenti situati nelle aree ove il piano particolareggiato statuisce che sono possibili ricostruzioni o nuove edificazioni.

4. Costruzioni accessorie

La realizzazione di nuove costruzioni accessorie è ammessa unicamente se essa non risulta in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

La possibilità di realizzare nuovi corpi accessori sarà valutata caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

5. . Manufatti e spazi esterni

5.1 Il Municipio può definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre) e delle pavimentazioni di porticati, cortili o altri spazi liberi da costruzioni.

5.2 I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto di accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante facenti parte della tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

- 5.3 Nei piani in scala 1:1000 sono indicati i muri di cinta e di sostegno aventi un ruolo funzionale o ambientale significativo all'interno della trama del tessuto edilizio tradizionale; trattasi di muri esistenti da conservare, risanare o ricostruire o di muri da realizzare a nuovo.

I tracciati indicati nei piani sono vincolanti. Nuovi accessi ai terreni soprastanti o retrostanti possono essere ricavati lungo detti tracciati se equilibratamente inseriti nel prospetto del muro; lo stesso dicasi per porte di accesso a eventuali locali interrati, nei casi in cui trattasi di muri di sostegno esistenti che presentano un'altezza non inferiore a m 2.50.

In linea di principio i muri in pietrame esistenti, di fattura tradizionale, devono essere mantenuti o risanati.

6. Posteggi

- 6.1 In linea di principio non è ammessa la formazione di posteggi nelle aree non edificate dei lotti (cortili, giardini o altri spazi liberi da costruzioni).
- 6.2 L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso solo eccezionalmente, a condizione che le porte d'accesso alle autorimesse risultino equilibratamente inserite nell'ordinamento compositivo delle facciate degli edifici, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate caso per caso dal Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti.

7. Destinazione degli edifici

Nelle zone dei nuclei di villaggio le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste, riservata l'applicazione delle disposizioni dell'OIF per quanto riguarda le immissioni foniche possibili.

Per attività non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare; per attività poco moleste si intendono quelle che si svolgono solo di giorno e le cui eventuali immissioni hanno frequenza discontinua, limitata nel tempo.

8. Grado di sensibilità al rumore

Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr articolo 32 delle presenti norme).

Articolo 18 Zona residenziale semi-intensiva Rsi

La zona Rsi non è stata approvata (C.d.S. ris. n. 945 del 9.3.2004).

Articolo 19 Zona residenziale semi-estensiva Rse

- a) È permessa la realizzazione d'edifici a carattere residenziale e turistico; nelle costruzioni possono essere inseriti contenuti commerciali non molesti.
- b) L'indice di sfruttamento massimo è 0,5.
- c) L'indice d'occupazione massimo è il 30%.
- d) L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 9.00, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili; l'altezza al colmo non può essere superiore a m 11.00.

Per terreni con pendenza uguale o superiore al 50%, è concesso un supplemento di m 1.00 alle altezze sopra regolamentate; la pendenza del terreno deve essere misurata sull'ingombro dell'edificio.

Verso il confine a monte, nella fascia delimitata da una linea tracciata a m 5.00 dal confine stesso, l'altezza di una costruzione non può, comunque, essere superiore a m 6.00, misurati come segue:

- rispetto alla quota media del terreno naturale rilevata lungo la facciata dell'edificio, quando trattasi di confine tra due lotti edificabili,
 - rispetto alla quota del campo stradale (rilevata nel punto medio del tratto antistante la costruzione) quando trattasi di confine con un'area riservata al pubblico transito.
- e) La superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'articolo 33 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 30% della superficie edificabile del fondo.
 - f) Sulle superfici dei comparti comprendenti i fmn 1306, 1307, 1771 / 1312 / 1326, specificatamente delimitati nel *piano delle zone edificabili*, la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di *piani di quartiere* secondo l'articolo 56 della LALPT.

Ciascun *piano di quartiere* deve indicare la sistemazione generale del terreno del comparto soggetto a vincolo, rispettando le seguenti disposizioni:

- nel comparto dei fmn 1306, 1307 e 1771, la soluzione d'accesso alle costruzioni (in particolare a quelle eventualmente situate nella fascia intermedia) non deve alterare in modo sostanziale la morfologia attuale del terreno; deve, inoltre, essere valorizzata la presenza della cappella segnalata come monumento culturale MC 5 nel piano del paesaggio (cfr. articolo 37 delle presenti norme);
- nel comparto del fmn 1312 deve essere salvaguardata una zona di stacco sistemata a verde tra l'edificazione accessibile dalla strada veicolare che lambisce il terreno a monte e l'edificazione accessibile dalla strada veicolare che lambisce il terreno a valle
- nel comparto del fmn 1326, l'ubicazione dei corpi edilizi, la loro configurazione volumetrica e, in particolare, la loro altezza devono essere tali da non compromettere la visuale dal tratto panoramico indicato nel piano del paesaggio lungo la strada a monte del fondo; quale riferimento indicativo per la determinazione dell'altezza delle costruzioni al colmo deve essere assunta la quota della strada nel punto di imbocco di via Bellavista.

g) Deroghe alle prescrizioni sopra enunciate possono essere concesse dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti, in caso d'allestimento

di un *piano di quartiere* concernente una superficie di almeno 5000 m², coinvolgente uno o più fondi (in zone diverse da quelle enunciate nel paragrafo precedente).

h) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. articolo 32 delle presenti norme).

Articolo 20 Zona residenziale estensiva Re

- a) È permessa unicamente la costruzione d'edifici a carattere residenziale e turistico.
- b) L'indice di sfruttamento massimo è 0.4.
- c) L'indice di occupazione massimo è il 25%.
- d) L'altezza delle costruzioni non può essere superiore a m 7.00, non computando eventuali parapetti in caso di tetti piani praticabili.
- e) L'altezza delle costruzioni al colmo non può essere superiore a m 9.00.
- f) La superficie da destinare a verde, in conformità alle disposizioni dell'articolo 34 delle presenti norme, non deve essere inferiore al 50% della superficie edificabile del fondo.
- g) Per i fmn 768 e 769 l'area verde minima ai sensi del capoverso precedente è indicata nel piano delle zone ed è di ubicazione vincolata. Essa esaurisce l'area verde obbligatoria da realizzare per i due mappali. Essa deve essere mantenuta a prato. È vietata l'edificazione di edifici principali, accessori, sotterranei, di muri di contenimento o di delimitazione; è permessa la recinzione. L'area verde è delimitata da una linea di arretramento definita nel piano delle zone. A monte della linea di arretramento, alla quota di +485.00 msm, il terreno deve essere sistemato a piano per una profondità di 4.00 m. Il livello del terreno a valle deve essere lasciato inalterato.
- h) L'altezza massima delle costruzioni principali sui fmn 768 e 769 è stabilita a 9.00 m alla gronda e a 11.00 m al colmo, in deroga alle prescrizioni sulle altezze di cui al paragrafo d del presente articolo.
- i) La larghezza massima delle facciate delle costruzioni principali sui fmn 768 e 769 è stabilita a 9.00 m misurata ortogonalmente rispetto alla linea di arretramento definita nel piano delle zone.
- j) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II (cfr. articolo 32 delle presenti norme).

Articolo 21 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico EP-AP

- a) Nei terreni destinati ad edifici e attrezzature d'interesse pubblico sono ammesse solo costruzioni con contenuti d'interesse pubblico nonché attrezzature pubbliche quali campi da gioco, giardini, piazze.

b) Valgono le seguenti disposizioni:

- **Edifici d'interesse pubblico:**

- **Casa comunale / Scuola elementare:**

Gli edifici esistenti possono essere riattati o ricostruiti senza aumentare la cubatura e l'attuale altezza massima.

- **Autosilo, PTT, rifugio di protezione civile, magazzini comunali:**

La costruzione esistente, di recente realizzazione, può essere oggetto d'interventi di ristrutturazione e ampliamento a condizione di non modificarne sostanzialmente la volumetria fuori terra.

- **Chiesa parrocchiale,**

- **Altre chiese e cappelle,**

- **Centro culturale: sale espositive e di riunioni,**

- **Lavatoio**

Trattasi d'edifici soggetti a vincolo di mantenimento situati nelle zone dei nuclei di villaggio; valgono le disposizioni dell'articolo 17.2 delle presenti norme.

- **Attrezzature d'interesse pubblico di proprietà comunale o d'altri Enti:**

- **Cimitero,**

- **Giardino belvedere e/o area di riposo,**

- **Area raccolta separata rifiuti,**

- **Area attrezzata con caselle postali e albo comunale**

- **Giardino belvedere con cappella,**

- **Serbatoi dell'acqua potabile e microcentrale elettrica**

Il nuovo manufatto dovrà integrarsi al meglio nel paesaggio sulla base dei seguenti principi:

- Inserimento rispettoso nella morfologia del terreno;
- Riduzione al minimo dei muri di sostegno e della volumetria fuori terra;
- Particolare cura della finitura esterna;
- Adozione di misure di accompagnamento al fine di mitigare gli impatti residui sul paesaggio.

Il sentiero di accesso al serbatoio e alla microcentrale in località Zotte è chiuso al traffico privato tramite sbarramento: è percorribile con automezzi autorizzati unicamente agli addetti dell'Azienda Acqua Potabile. È escluso un utilizzo quale strada di servizio per zone edificabili.

□ **Poligono di tiro**

Gli interventi d'assetto o riassetto di tali aree, nonché quelli concernenti gli eventuali sviluppi delle attrezzature saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dall'Ente pubblico o parapubblico proprietario e sottoposti al preavviso delle Istanze cantonali competenti.

Eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.

□ **Sbarramento idroelettrico**

Gli interventi relativi al ripristino dell'impianto idroelettrico in località Tendrasca sono subordinati all'approvazione di uno specifico progetto elaborato sulla scorta dei risultati di uno studio preliminare che verifichi:

⇒ le influenze sulla portata del corso d'acqua della Navegna,

⇒ le modalità d'integrazione del bacino d'acqua del laghetto di Tendrasca nel contesto paesaggistico ambientale (cfr. articolo 28.6 delle presenti norme).

In caso di mancata realizzazione del progetto, la superficie riservata dal PR all'attrezzatura in questione, sarà considerata come parte del *territorio fuori delle zone edificabili*, soggetta alle disposizioni degli articoli del capitolo 3.2 delle presenti norme.

- c) Per le piantagioni ad alto fusto e le siepi sull'area pubblica il Municipio utilizzerà piante indigene.
- d) Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per le zone EP/AP è il grado II (cfr. articolo 32 delle presenti norme).

3.2: TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI

Articolo 22 Contesto paesaggistico dei nuclei di villaggio di Tendrasca, Te-citt e Viona soggetto a regolamentazione particolare

1. Delimitazioni

1.1 Il contesto paesaggistico in oggetto è delimitato nell'elaborato grafico in scala 1:2000 *piano delle zone edificabili*.

La regolamentazione particolare di detto contesto è costituita:

- dalle prescrizioni del presente articolo,
- dalle indicazioni e disposizioni risultanti nell' elaborato grafico in scala 1:1000 *Comparti soggetti a regolamentazione particolare in località Tendrasca - Viona*;

1.2 Nell' elaborato grafico in scala 1:1000, sopra menzionato, risultano specificatamente delimitati i *nuclei di villaggio* soggetti alle disposizioni dell'articolo 17 e i comparti con valenza agricola componenti la zona di protezione della natura e del paesaggio ZPNP-A2.

2. Comparti con valenza agricola componenti la zona di protezione della natura e del paesaggio ZPNP – A2

I terreni dei comparti in oggetto e le singole componenti naturali segnalate nell'elaborato grafico in scala 1: 1000 sono soggetti alle disposizioni degli articoli 26 e 28 delle presenti norme.

Per gli interventi sugli edifici esistenti valgono le disposizioni cantonali e federali in materia.

Articolo 23 Utilizzazione del suolo

L'utilizzazione del suolo nel territorio fuori delle zone edificabili è disciplinata dalle specifiche norme degli articoli che seguono relativi alla zona forestale, alla zona agricola e alle zone di protezione del paesaggio e della natura.

L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dagli articoli sopra menzionati, è disciplinata dall'articolo 24 LPT e dagli articoli 71 e segg. della LALPT.

Valgono inoltre le disposizioni dell'articolo 29 delle presenti norme, inerenti le costruzioni censite nell'*inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili*.

Articolo 24 Zona forestale

- a) La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
- b) I limiti della zona forestale a contatto con aree situate nel territorio fuori delle zone edificabili, sono inseriti negli elaborati grafici di PR a titolo indicativo.
- c) Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ha invece valore vincolante conformemente all'articolo 10 cpv. 2 della LFO.
- d) In caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
- e) Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata nel PR come zona forestale, quest'ultima sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
- f) A fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non fossero in grado di gestire le loro selve è data facoltà al Municipio di intervenire, cedendo lo sfruttamento a terzi.

Articolo 25 Zona agricola

- a) La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola
Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e degli articolo 71 e segg. della LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio
- b) Il Municipio promuove:
 - la gestione delle aree agricole situate all'interno delle zone di protezione della natura e del paesaggio (cfr articoli 26 e 27 delle presenti norme)

- la cura e lo sfruttamento estensivo dei terreni agricoli minacciati dall'imboschimento.

Ai fini d'interesse pubblico, qualora i proprietari non potessero assumersi il compito di curare i loro fondi, il Municipio può intervenire cedendo lo sfruttamento a terzi.

- c) Il grado di sensibilità al rumore per la zona è il III

Articolo 26 Zone di protezione della natura e del paesaggio

1. Le zone di protezione della natura e del paesaggio, statuite dal PR, sono:

- a) le zone di interesse naturalistico particolare

ZPNP 1 Navegna - Parasio

ZPNP 2 Navegna

- b) le zone di interesse naturalistico generale

ZPNP-A1 Zona agricola in località Monda

ZPNP-A2 Contesto paesaggistico dei nuclei di villaggio di Tendra-sca, Tecitt e Viona.

2. In tali zone ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche naturali e paesaggistiche presenti.

Sono pertanto ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti al mantenimento e alla valorizzazione delle strutture morfologiche e naturali e delle loro biocenosi.

Interventi volti al rafforzamento della funzione di svago sono considerati compatibili con gli scopi di protezione qualora non pregiudicano le caratteristiche di base delle aree protette.

3. La gestione agricola estensiva delle aree aperte e di quelle agricole viene considerata come intervento di gestione ai sensi del capoverso precedente; un eventuale cambiamento di gestione (concimazioni, irrigazioni, drenaggi, ecc.) dovrà essere regolato compatibilmente agli scopi di protezione.

Tale gestione è, pertanto, sussidiabile in base ai contributi ecologici previsti dalla legge sull'agricoltura.

4. Eventuali opere di sistemazione del terreno, qualora ammesse dall'autorità competente, dovranno essere compatibili con gli scopi di protezione.

Sono, in ogni caso, vietate modifiche sostanziali alla morfologia del terreno, interventi che modificano il deflusso delle acque (qualitativo e quantitativo) e altri interventi non compatibili con gli scopi di protezione.

5. In linea di principio, singoli elementi qualificanti l'aspetto paesaggistico generale (alberi singoli, muri a secco, rocce affioranti, siepi, zone umide) devono essere, per quanto possibile, mantenuti e, se del caso, valorizzati. L'opportunità d'interventi di modifica dovrà essere concordata con l'autorità competente in base alla compatibilità con gli scopi di protezione (protezione, ripristino e compensazione).
6. Sono vietate opere esterne al perimetro della zona che possono direttamente o indirettamente arrecare pregiudizio alle componenti naturali dell'area.
7. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone in oggetto e organizza gli eventuali lavori di gestione.
8. L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni d'eventuali opere edili realizzate ai sensi dell'articolo 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

Articolo 27 Zone di rispetto e protezione del paesaggio

1. Le zone di rispetto e protezione del paesaggio, statuite dal PR, sono:
 - a) le zone di rispetto del paesaggio con insediamenti esistenti:
 - ZPP-I 1** Corona
 - ZPP-I 2** Matro
 - ZPP-I 3** Orec
 - b) le zone di rispetto del paesaggio dei monti
 - ZPP-M 1** Alle Selve-Zotte
 - ZPP-M 2** Corte dei becchi
 - ZPP-M 3** Sira
 - ZPP-M 4** Gaggioi
 - ZPP-M 5** Resa di dentro
 - ZPP-M 6** Fontai

2. Tali zone comprendono aree di particolare pregio paesaggistico; ogni intervento in dette aree deve essere, dunque, compatibile con gli scopi di protezione.
3. Nelle zone ZPP, le aree aperte devono essere mantenute tramite sfalci regolari.
4. In linea di principio, singoli elementi qualificanti l'aspetto paesaggistico generale (alberi singoli, muri a secco, rocce affioranti, siepi, praterie umide) devono essere, per quanto possibile, mantenuti e, se del caso, valorizzati. L'opportunità d'interventi di modifica dovrà essere concordata con l'autorità competente in base alla compatibilità con gli scopi di protezione (protezione, ripristino e compensazione).
5. L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni d'eventuali opere edili realizzate ai sensi dell'articolo 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

Articolo 28 Singole componenti naturali del paesaggio degne di protezione

Nel *piano del paesaggio* sono segnalate le componenti naturali seguenti:

- corsi d'acqua e loro rive;
- siepi naturali e boschetti;
- superfici a vegetazione igrofila e prati umidi;
- prati magri;
- alberi particolari;
- muri a secco;
- laghetto Tendrasca.

La condizione degli elementi protetti è sorvegliata dal Municipio il quale provvede a organizzare eventuali interventi di gestione, qualora non lo facessero i proprietari.

1. Corsi d'acqua e loro rive

E' vietato qualsiasi intervento che alteri il percorso, l'alveo e le rive dei corsi d'acqua, in un'area di rispetto di:

- m 10.0 dal filo esterno della riva naturale dei riali non corretti,
- m 6.0 dal filo esterno degli argini dei riali corretti.

In particolare sono vietati la copertura di tratti a cielo aperto, il restringimento degli alvei e delle rive esistenti, il rivestimento artificiale del fondo o delle rive, l'elevazione di muri di cinta e di sostegno e l'eliminazione della vegetazione ripuale esistente.

Deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale competente, unicamente in caso di pericolo per le persone o le cose.

Interventi su corsi d'acqua, dovranno, per quanto possibile, essere eseguiti con tecniche d'ingegneria naturalistica.

2. Siepi naturali e boschetti

La distanza minima delle costruzioni da questi oggetti è di m 5.0; deroghe possono essere concesse dal Municipio.

L'opportunità d'interventi di modifica dovrà essere concordata con l'autorità competente in base alla compatibilità con gli scopi di protezione (protezione, ripristino e compensazione).

3. Superfici a vegetazione igrofila e prati umidi

In generale è vietato qualsiasi intervento che possa recare danno ai biotopi, alterare la loro composizione o provocare la loro scomparsa (direttamente o indirettamente).

I prati umidi, inseriti nelle zone agricole, sono considerati degni di protezione compatibilmente con gli scopi agricoli.

Qualora la manutenzione dell'area protetta comportasse oneri eccessivi, il proprietario può segnalare il problema al Municipio che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari con l'autorità competente, tenuto conto degli scopi di protezione e di eventuali sussidi concernenti la compensazione ecologica.

4. Prati magri

I prati magri, segnalati nel piano del paesaggio sono considerati oggetti protetti.

Essi devono essere mantenuti tramite sfalci regolari e, se possibile, tardivi.

5. Alberi particolari

Gli alberi di pregio segnalati nel piano del paesaggio sono, in linea di principio, degni di protezione.

Il Municipio ha la facoltà di concedere autorizzazioni d'intervento sugli alberi; l'autorizzazione è comunque condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva, con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

6. Muri a secco

I muri a secco esistenti nel comprensorio comunale, segnalati nel *piano del paesaggio*, devono, in linea di principio, mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per piante e animali.

E' vietata l'applicazione di cemento o altro materiale legante per chiudere gli interstizi tra i sassi.

Qualora la manutenzione del muro a secco comportasse oneri eccessivi, il proprietario è tenuto a segnalare il problema al Municipio, che provvederà ad esaminare il caso e definire gli interventi necessari.

7. Laghetto Tendrasca

L'area del bacino del laghetto Tendrasca sarà oggetto degli interventi di risanamento paesaggistico e ambientale definiti da un *piano particolareggiato* allestito ai sensi dell'articolo 54 della LALPT.

Il suddetto piano particolareggiato potrà proporre:

⇒ il ripristino del bacino d'acqua del laghetto per le necessità dell'adiacente impianto idroelettrico previsto nell'area riservata a tale scopo dal PR (cfr. articolo 22 delle presenti norme), e la valorizzazione, a scopo ricreativo, delle rive, compatibilmente con la funzione di protezione della natura e del paesaggio del comparto;

oppure, nel caso che l'impianto idroelettrico non venga eseguito o richiedesse un bacino d'accumulazione di dimensione ridotta:

⇒ il mantenimento e la valorizzazione, a scopo ricreativo, del complesso alluvionale - igrofilo e delle sue rive, compatibilmente con la funzione di protezione della natura e del paesaggio del comparto.

Articolo 29 Edifici situati fuori delle zone edificabili

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili, definito paesaggio con edifici e impianti degni di protezione, dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, 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, per gli edifici meritevoli di conservazione, dalla loro appartenenza o meno a 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 la classificazione degli edifici attribuiti rispettivamente alla categoria meritevole 1a e trasformato 3 non sanciscono il diritto a poter realizzare e mettere in atto gli interventi ammessi ai sensi dei seguenti articoli normativi che eccedono quelli conformi all'applicazione delle norme di diritto federale.

Il Municipio, a norma dell'articolo 73 della Legge cantonale d'applicazione della LPT, ha allestito l'inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili.

L'inventario si compone di schede descrittive ognuna delle quali documenta le componenti tipologiche e funzionali e le condizioni d'inserimento ambientale di ciascun corpo edilizio.

Le schede descrittive sopra menzionate devono essere intese annesse alle presenti norme d'attuazione di PR, quali atti pianificatori complementari contenenti disposizioni integrate a quelle sancite dal presente articolo e dagli articoli 71 e seguenti della LALPT, nonché dall'articolo 39 della OPT.

Le valutazioni formulate in ciascuna scheda non sono valide a tempo indeterminato; esse potranno essere modificate qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione di trasformazioni di edifici meritevoli di conservazione è necessario che questi ultimi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione e che gli stessi appartengano a un paesaggio con edifici o impianti degni di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del piano direttore cantonale.

Sulla base delle suddette valutazioni gli edifici situati fuori delle zone edificabili sono classificati nelle seguenti categorie:

⇒ categoria 1= fabbricati o manufatti architettonicamente o ambientalmente significativi, meritevoli di conservazione:

- 1a) edifici rustici meritevoli di conservazione finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali è potenzialmente ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) se appartengono ad un

paesaggio con edifici e impianti degli di protezione ai sensi della scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale.

- 1b) edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo o gruppo meritevole per i quali è ammessa la ricostruzione con cambiamento di destinazione;
- 1c) edifici rustici aventi una destinazione particolare (oggetti culturali) che vanno mantenuti nella loro destinazione attuale (cappelle, cassinelli, grotti, fontane, ecc.) nell'interesse generale di salvaguardare il contenuto, la tipicità e l'importanza storica della costruzione;
- 1d) edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale, sino al momento in cui non venga più garantita la continuità dell'azienda o non risulti possibile destinare la costruzione ad attività direttamente legate all'agricoltura, quali ad esempio l'agriturismo.

- ⇒ categoria 2 = edifici diroccati non ricostruibili in quanto non appartenenti a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione;
- ⇒ categoria 3 = edifici rustici già trasformati per i quali possono essere concessi interventi di manutenzione ordinaria o di recupero delle parti originarie alterate;
- ⇒ categoria 4 = altri edifici rilevati con caratteristiche morfologiche non tradizionali utilizzati a scopo abitativo, agricolo, industriale, artigianale o accessorio (inclusi gli edifici originariamente rustici che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristiche originarie);

1. Prescrizioni di carattere generale

a) Destinazione d'uso degli edifici.

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

Le abitazioni censite quali residenze primarie sui fmn 204, 530 e 770 possono mantenere l'attuale destinazione anche in caso d'alienazione o nuova locazione.

b) Requisiti per la domanda di costruzione

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

La documentazione per la domanda di costruzione deve comprendere:

- la documentazione fotografica raffigurante in modo completo lo stato dell'edificio e delle sue adiacenze, immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e prospetti) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto, nei quali siano chiaramente evidenziate le modifiche che si intendono apportare all'edificio esistente (demolizioni e nuovi manufatti).

Dagli elaborati componenti la domanda di costruzione si dovrà chiaramente comprendere la destinazione d'uso dei corpi edilizi, la configurazione volumetrica di questi ultimi e i materiali che s'intendono utilizzare.

Al momento dell'inoltro della domanda l'istante deve segnalare gli elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) esistenti nell'edificio al fine di permetterne la salvaguardia.

c) Salvaguardia dell'esercizio dell'attività agricola.

I proprietari o gli utenti degli edifici abitati situati in zona agricola o nelle immediate adiacenze di quest'ultima, devono tollerare le immissioni generate da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

d) Sistemazione esterna.

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere l'aspetto e i valori ambientali del contesto in cui la costruzione è situata.

In tal senso:

- non devono essere modificati i percorsi storici esistenti,
- le piante ornamentali devono essere limitate alle specie locali;
- gli oggetti segnalati meritevoli di conservazione quali alberi di pregio o piccoli manufatti particolari, devono essere salvaguardati e valorizzati;
- la formazione di terrapieni, con o senza muri di sostegno o controriva, è ammessa solo nei casi adeguatamente motivati e con le dimensioni minime strettamente necessarie; tali manufatti non possono essere eseguiti con elementi cementizi o laterizi prefabbricati, traversine e simili;
- nei terreni ove sorgono edifici meritevoli di conservazione o edifici rustici già trasformati, eventuali nuove recinzioni (ammesse solo ecce-

zionalmente, se indispensabili per lo sfruttamento agricolo del suolo) devono essere di tipo tradizionale; le cinte esistenti realizzate unicamente con lo scopo di limitare la proprietà nei terreni sopra menzionati, se non sono di tipo tradizionale, in pietrame (da mantenere), devono, in linea di principio, essere rimosse;

- le superfici prative devono essere sfalciate almeno una volta all'anno al fine di evitare l'avanzamento del bosco;
- gli interventi di trasformazione non devono esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (articolo 24 cpv 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non comporta nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

2. Prescrizioni per i fabbricati o manufatti meritevoli di conservazione (categoria 1)

Ciascun corpo edilizio definito meritevole di conservazione può essere oggetto di interventi che tendano a salvaguardare, valorizzare o ripristinare le componenti morfologiche, costruttive e volumetriche connotanti la sua tipologia originaria.

Possono essere trasformati unicamente i fabbricati per i quali è specificamente previsto, nella tabella delle valutazioni, che può essere cambiata la destinazione d'uso dell'edificio.

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici delle costruzioni. Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento del territorio unicamente nei casi in cui il rispetto e l'osservanza delle tipologie dell'edificio renda manifestamente impossibile la trasformazione di quest'ultimo; in particolare, in caso di rifacimento del tetto di un fabbricato la deroga può essere concessa per l'alzamento delle quote delle linee di gronda e della linea di colmo del tetto nella misura dello stretto necessario per rendere agevolmente abitabile il piano sotto tetto dell'edificio.

I fabbricati indicati come oggetti d'interesse culturale (classificati nella categoria 1c) sono meritevoli di conservazione quali testimonianze della tradizione rurale locale; il proprietario che intendesse lasciare allo stato d'abbandono un fabbricato di questo tipo deve coordinare con il Municipio (ed eventualmente, tramite quest'ultimo, con le istanze cantonali competenti) le modalità di gestione per evitarne o rallentarne il degrado.

Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione d'edifici diroccati, la stessa deve essere eseguita sul sedime tracciato dai muri perimetrali esistenti.

Qualora la configurazione volumetrica della costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono essere adeguate a quelle delle costruzioni vicine.

Per l'elevazione dei muri dovranno essere utilizzati nel limite del possibile i materiali esistenti sul posto provenienti dagli edifici diroccati o dalle demolizioni.

Nell'ambito degli interventi possibili nei fabbricati meritevoli di conservazione devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

⇒ volumetria

- La struttura edilizia basilare deve rimanere sostanzialmente immutata. I muri perimetrali dovranno essere mantenuti sistemandoli e rinforzandoli, se del caso, dall'interno; non sono ammesse demolizioni e ricostruzioni e il tipo di esecuzione (faccia a vista) deve essere mantenuta. Piccoli completamenti di parti mancanti della muratura dovranno uniformarsi esternamente con quella esistente.

⇒ facciate

- le facciate con pietrame a vista devono rimanere tali;
- eventuali muri perimetrali pericolanti non possono essere demoliti e ricostruiti; essi possono essere unicamente oggetto di interventi di consolidamento;
- gli intonaci e i tinteggi già esistenti delle facciate, in caso di rifacimento, devono essere eseguiti a calce o al minerale, con colori tradizionali locali; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità vivaci e violente, come pure il bianco calce;

⇒ aperture

- in linea di principio le aperture originarie delle facciate vanno mantenute;
- sono ammessi interventi di riordino compositivo delle facciate anche mediante la formazione di nuove aperture a condizione che non risultino compromesse le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio;
- le aperture possono essere munite di ante piene in legno o metallo verniciato; non sono ammesse chiusure con gelosie, rolladen o simili;

⇒ balconi e parapetti

- la formazione di nuovi balconi non è ammessa;
- i balconi preesistenti, di tipo tradizionale, possono essere ricostruiti; ciò vale anche per parapetti e ringhiere; l'esecuzione deve avvenire con i materiali originali;

⇒ tetti

- in caso di rifacimento di un tetto deve essere mantenuto o ripristinato l'orientamento originario della linea di colmo; quale materiale di copertura dovranno essere impiegate le piode; il Municipio, su preavviso del Dipartimento, può concedere deroghe autorizzando l'utilizzazione di tegole grigie sabbiate o ardesia grigia;
- la pendenza delle falde deve essere analoga a quella dei tetti originari delle costruzioni presenti nella zona; le gronde dovranno essere a filo della facciata;
- il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente; è in ogni caso vietata la formazione di lucernari;
- è vietato aumentare lo spessore originario delle parti sporgenti delle falde, le autorità comunali e cantonali competenti si riservano il diritto di richiedere i disegni dei dettagli costruttivi;

⇒ impianti tecnici

- la posa di pannelli solari o antenne paraboliche è ammessa unicamente se essa non altera l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui quest'ultimo appartiene; detti impianti dovranno comunque occupare una superficie limitata e dovranno essere ubicati nella posizione visivamente meno apparente, e possibilmente integrati nel contesto della sistemazione esterna;
- i quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate principali delle costruzioni dovranno essere integrati nello spessore della muratura e non dovranno alterare la configurazione formale delle facciate;
- negli atti allegati alla domanda di costruzione devono essere specificati il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la scelta del sistema di approvvigionamento di acqua potabile

le; l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento;

- le linee elettriche e telefoniche devono essere interrato o posate su pali di legno.

3. Prescrizioni per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria 2)

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici mancando un interesse pubblico che motivi la loro riedificazione.

4. Prescrizioni per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3) e gli altri edifici rilevati (categoria 4) che possono essere oggetto d'interventi miranti a mantenerli o qualificarli.

Gli edifici rustici già trasformati possono essere oggetto di interventi di manutenzione miranti a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti, senza modifiche apprezzabili. Sono ammessi interventi più complessi solo se finalizzati al ricupero o ripristino delle parti originarie; nell'ambito di tali interventi gli elementi costruttivi o decorativi deturpanti devono essere soppressi.

Le altre costruzioni rilevate possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi conformi alle disposizioni dell'articolo 24 della LPT e degli articoli 71 e seguenti della LALPT; tali interventi dovranno in ogni caso tendere a qualificare il fabbricato equilibrandone la configurazione planivolumetrica e/o l'ordinamento compositivo delle aperture.

Capitolo 4: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Articolo 30 Destinazione degli edifici d'abitazione

- a) All'interno della *zona residenziale semiestensiva Rse*, in ogni singola costruzione abitativa plurifamiliare con tre o più appartamenti o in ogni singolo complesso residenziale formato da due o più case monofamiliari, almeno il 50% della superficie utile lorda deve essere destinata ad abitazione primaria.
- b) Tale disposizione si applica solo per le nuove costruzioni e le ricostruzioni nonché per i cambiamenti di destinazione d'edifici costruiti dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.
Le strutture alberghiere o para-alberghiere non rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo.
- c) 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 lavoro o di studio.
- d) Le prescrizioni del presente articolo non si applicano:
- se il proprietario acquisisce l'alloggio in via ereditaria, e intende utilizzarla quale residenza secondaria per uso proprio;
 - se la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo, accertabile da un'adeguata documentazione;
 - se il proprietario di una residenza primaria che ha vissuto nel comune, è obbligato a trasferirsi altrove per motivi di forza maggiore, e intende utilizzare l'abitazione quale residenza secondaria per uso proprio;
 - in caso di temporaneo cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria, per un periodo non superiore a due anni;

Articolo 31 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile, in contrasto con le norme di PR

- a) Nelle zone edificabili, sono ammessi la ristrutturazione e il cambiamento parziale o totale di destinazione di stabili esistenti che per la loro mole comportano il superamento degli indici e/o il mancato rispetto delle distanze da confine e delle altezze prescritte.

- b) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione deve essere integralmente mantenuta la muratura perimetrale esistente.
- c) Sono ammessi interventi di ampliamento realizzati nel rispetto delle norme di PR.
- d) Per il cambiamento di destinazione è riservata l'applicazione dell'articolo 30 delle presenti norme.

Articolo 32 Protezione degli edifici dalle emissioni di rumori

- a) Il rilascio dell'autorizzazione di costruire per nuovi edifici o riattamenti importanti in zone esposte al rumore è soggetto all'articolo 31 dell' Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986.
- b) In particolare, nelle zone dei nuclei di villaggio (NV), nelle zone residenziali semi-intensive (Rsi), nelle zone residenziali semi-estensive (Rse), nelle zone residenziali estensive (Re) e nelle zone per edifici e attrezzature d'interesse pubblico (EAP) devono essere rispettati i valori limiti d'esposizione previsti per il grado di sensibilità II statuito dall'articolo 43 dell'OIF.

Nelle altre zone devono essere rispettati i valori limiti previsti per il grado di sensibilità III.

Articolo 33 Area verde

- a) Per tutte le nuove costruzioni situate nelle zone edificabili esterne al perimetro dei nuclei di villaggio è obbligatoria la formazione di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.
- b) L'area verde deve essere costituita da una superficie unitaria, non pavimentata, possibilmente alberata, la cui destinazione deve essere vincolata nel Registro Fondiario.
Essa non potrà essere utilizzata in nessun caso come posteggio o deposito.
- c) Le superfici minime dell'area verde sono specificate nelle prescrizioni di zona.

Articolo 34 Zone soggette a pericolo naturale

- a) Il Piano del paesaggio riporta le zone che, in base ad accertamenti preliminari o ad approfondimenti di dettaglio, risultano potenzialmente soggette a pericoli naturali, segnatamente a caduta di sassi, scivolamenti superficiali, instabilità delle sponde e straripamento.
- b) All'interno delle zone soggette ad erosione dovuta ad attività torrentizia o ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza e indichi, se necessario, le misure costruttive di protezione più adeguate.
- c) All'interno della zona soggetta a trasporto di massa del Riale "Cappella Rotta" sono ammesse nuove costruzioni a condizione che siano adottati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità (rinforzo muri. rinuncia ad aperture. ecc.).
- d) All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è soggetto al preavviso della competente Autorità cantonale che può, all'occorrenza, richiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

Articolo 35 Punti di vista e tratti panoramici

- a) I punti di vista e i tratti panoramici segnalati sul *piano del paesaggio* devono essere salvaguardati.
- b) Nei terreni situati a valle dei punti di vista il Municipio ha la facoltà di porre opportune condizioni per l'ubicazione di eventuali costruzioni o impianti, di limitare l'altezza delle costruzioni al colmo, nonché di imporre restrizioni per quanto riguarda le piantagioni e di definire i tipi di coltura.
- c) Nei terreni edificabili situati a valle dei tratti panoramici, la configurazione volumetrica delle costruzioni deve essere tale da lasciare libera e valorizzare, su ogni singolo lotto, almeno una visuale significativa lungo ciascun tratto di fronte stradale panoramico avente una lunghezza uguale o inferiore a m 22.00 o frazione di lunghezza superiore a tale misura.

Articolo 36 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque

Per le sorgenti, le captazioni d'acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LPac e dell'OPac, 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 per la protezione dell'ambiente nell'ottobre del 1977 e rivedute nel 1982.

Il piano di protezione, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale per le zone di protezione delle sorgenti d'acqua potabile sono parte integrante del PR.

Articolo 37 Monumenti culturali

a) Nel piano sono indicati i seguenti edifici e manufatti di valore architettonico e d'interesse culturale:

- MC 1 Chiesa parrocchiale e portico sul fmn 1414,
- MC 2 Lavatoio comunale con fontana pubblica, datata 1848, sul fmn 1335,
- MC 3 Oratorio della Beata Vergine del Monte Carmelo sul fmn 1733,
- MC 4 Cappella sul fmn 1318,
- MC 5 Cappella con affresco sul fmn 1317,
- MC 6 Cappella con affresco sul fmn 1307,
- MC 7 Cappella con crocifissione in bronzo sul fmn 1513,
- MC 8 Cappella con affresco di G.A. Vanoni, datato 1875, sul fmn 1790,
- MC 9 Cappella sul fmn 1532,
- MC 10 Cappella degli angeli, con affresco, sul fmn 1534,
- MC 11 Cappella con affresco sul fmn 1522,
- MC 12 Cappella con affresco sul fmn 1745,
- MC 13 Cappella sul fmn 1721,
- MC 14 Cappella, detta Cappella Rotta, con affresco sul fmn 1704,
- MC 15 Dipinto murale sullo stabile del fmn 1412,
- MC 16 Dipinto murale sullo stabile del fmn 1405,
- MC 17 Dipinto murale sullo stabile del fmn 1395,
- MC 18 Cappella con affresco sul fmn 245,

- MC 19 Cappella cimiteriale, affrescata da G.A. Vanoni nell'anno 1874, sul fmn 1345,
 - MC 20 Casa tardo-medioevale, sul fmn 1553,
 - MC 21 Forno da pane (XVIII secolo), sul fmn 1460,
 - MC 22 Cappella sul fmn 300 a Viona,
 - MC 23 Casa medioevale sul fmn 334 a Viona,
 - MC 24 Casa tardo-medioevale con affresco sul fmn 167 a Tendrasca,
 - MC 25 Abitazione unifamiliare progettata dall'arch. R.Neutra sul fmn 530 (esempio d'architettura razionalista del dopoguerra)
 - MC 26 Ponte romanico a Tendrasca,
 - MC 27 Dipinto murale sullo stabile fmn 1588,
- b) Qualsiasi intervento sugli edifici e manufatti sopra elencati da MC 1 a MC 24, dovrà tendere a salvaguardare e valorizzare le loro componenti tipologiche e morfologiche, in particolare consolidando o ripristinando gli elementi costruttivi e architettonici originari.
- Il Municipio si riserva il diritto di chiedere il parere dell'Autorità cantonale competente, o di porre opportune condizioni per l'ubicazione delle nuove costruzioni nelle aree circostanti i suddetti edifici e manufatti.
- c) Il vincolo di tutela della casa d'abitazione MC 25, ha valore cautelativo.
- In linea di principio quest'edificio deve essere mantenuto; possono essere accettate parziali richieste d'ampliamento solo se il progetto prevede una volumetria indipendente da quella dell'edificio principale e se, in contropartita, quest'ultimo sarà oggetto d'interventi tendenti a valorizzare le caratteristiche morfologiche e costruttive che conferiscono tipicità alla costruzione.

Articolo 38 Beni archeologici

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

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997 art. 15, cap. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997 art. 15, cap. 3).

Art. 38bis Zona d'interesse archeologico

La zona di interesse archeologico (allegato 1) è protetta dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Articolo 39 Zone di pericolo balistico

Nel piano del paesaggio sono segnalate le seguenti zone di pericolo derivanti dalla presenza del poligono di tiro in località Monda:

- zona 1 : campo di tiro
- zona 2: terreno adiacente laterale
- zona 3: terreno discosto laterale

Valgono le seguenti disposizioni:

nelle zone 1 e 2 è vietato ogni tipo di edificazione,

eventuali costruzioni nella zona 3 ed eventuali nuove piantagioni nelle zone 1 e 2 sono subordinate a verifiche di compatibilità concordate con gli organi competenti del Dipartimento militare federale.

Allegato 1 Zone d'interesse archeologico

