

COMUNE DI SERRAVALLE

Piano regolatore della
Sezione di Malvaglia



NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA RIS. CdS
n. 2583 del 28 maggio 2014

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.



INDICE

I. NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Base legale, legislazione applicabile	1
Art.2 Scopi, effetto	1
Art.3 Componenti del PR	1
Art.4 Comprensorio.....	2
Art.5 Oggetto.....	2
II. NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
Art.6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo	3
Art.7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	3
Art.8 Definizioni	3
Art.9 Distanze.....	5
Art.9bis Altre deroghe particolari.....	9
Art.10 Corpi tecnici e collettori solari	10
Art.11 Formazione aree di svago	10
Art.11bis Recinzioni	10
Art.11ter Sistemazione del terreno e muri di sostegno	11
Art. 11quater Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro	12
III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	15
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....	15
Art.12 Area forestale	15
Art.13 Zona agricola.....	15
Art.14 Zona senza destinazione specifica.....	15
Art.15 Zone esposte a pericoli naturali (zone di pericolo) ZP	16
Art.16 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA	17
Art.17 Zona di protezione del paesaggio PA.....	21
Art.18 Zona di protezione della natura e del paesaggio PNP	21
Art.19 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione del comprensorio comunale esterno alla Val Malvaglia (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili).....	22
Art.20 Beni naturali BN	27
Art.21 Beni culturali BC.....	27
Art.22 Zone di interesse archeologico.....	28
Art.22bis Tutela dei beni archeologici	29
Art.23 Sorgenti e zone di protezione delle acque	29
Art.24 Depositi.....	29
Art.24bis Estrazioni	29



B. PIANO DELLE ZONE.....	30
Art.25 Finalità.....	30
Art.26 Territorio fuori delle zone edificabili.....	30
Art.27 Elenco delle zone edificabili.....	30
TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE.....	31
Art.28 Zona dei nuclei NV.....	32
Art.29 Zona del nucleo di completazione e delle edificazioni compatte NC.....	34
Art.29bis Zona residenziale commerciale RC3.....	35
Art.30 Zona residenziale semi intensiva R3.....	35
Art.31 Zona residenziale estensiva R2.....	36
Art.32 Zona di complemento Zc.....	36
Art.33 Zona residenziale a carattere primario R2P.....	36
Art.34 Zona di risanamento Ri.....	37
Art.35 Zona dei grotti Gr.....	37
Art.35bis Zona artigianale d'interesse comunale ZAIC.....	39
C. PIANO DEL TRAFFICO.....	40
Art.36 Strade, piazze di giro e posteggi pubblici.....	40
Art.37 Percorsi pedonali.....	40
Art.38 Accessi.....	40
Art.39 Autorimesse e posteggi.....	41
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO.....	42
Art.40 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP.....	42
Art.41 Attrezzature e edifici privati d'interesse pubblico AEPIP.....	43
E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....	45
Art.42 Gradi di sensibilità.....	45

ALLEGATI

Schizzi illustrativi

- Definizioni: lunghezza della facciata - art. 8.2
- Distanze tra edifici - art. 9.1

Oss.:

in colore blu sono inserite delle completazioni / modifiche redazionali per le quali va verificata la necessità di una specifica procedura di modifica formale;
in rosso sono evidenziate delle osservazioni relative alle procedura svolta o in corso.



TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (23 maggio 1990)
RLALPT	Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (29 gennaio 1991)
LE	Legge edilizia cantonale (26 marzo 1991)
RLE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (9 dicembre 1992)
LFo	Legge federale sulle foreste (4 ottobre 1991)
LCFo	Legge cantonale sulle foreste (21 aprile 1998)
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente (7 ottobre 1983)
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico (15 dicembre 1986)
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero
LPAc	Legge Federale sulla protezione delle acque (24 gennaio 1991)
OPAc	Ordinanza sulla protezione delle acque (28 ottobre 1998)
PR	Piano Regolatore
NAPR	Norme di attuazione di Piano Regolatore
I.s.	Indice di sfruttamento
I.o.	Indice d'occupazione
SUL	Superficie utile lorda
SAC	Superfici per l'avvicendamento colturale
atia	Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
SUVA	Istituto nazionale svizzero di assicurazione contro gli infortuni
RF	Registro Fondiario



I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale, legislazione applicabile

1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990 e dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il RLALPT, la LE, il RLE, la LPT e le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali che riguardano direttamente o indirettamente la materia (protezione del paesaggio e della natura, valori storici e artistici, foreste, acque ecc.).

Art. 2 Scopi, effetto

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a. l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
 - b. realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della Legge federale, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
 - c. predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.
2. Il PR crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste.

Art. 3 Componenti del PR

Il piano regolatore si compone degli atti pianificatori relativi:

1. *al comprensorio esterno alla Val Malvaglia:*
 - a. di un rapporto di pianificazione;
 - b. di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio
 - aree del fondovalle scala 1:2'000
 - area montana scala 1:10'000
 - Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili
 - piano delle zone scala 1:2'000
 - piano del traffico scala 1:2'000
 - piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico scala 1:2'000
 - piani indicativi dei servizi tecnologici (piano generale smaltimento acque, acquedotto)



- c. delle presenti norme di attuazione;
- d. di un programma di realizzazione che indica i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

2. *alla Val Malvaglia.*

Art. 4 Comprensorio

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5 Oggetto

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 e alla protezione del paesaggio.



II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo

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 LPT).

Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone

- 7.1 I siti ed i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato.
- 7.2 Le costruzioni, le trasformazioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi soggetti alla protezione cantonale.

Art. 8 Definizioni

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 utile lorda (SUL), 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 disposizioni della LE e del RLE.

(Per casi particolari nel modo di misurare le altezze v. schizzi illustrativi in appendice).

8.2. Lunghezza della facciata

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

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate dall'edificio principale di m. 4.00 (v. schizzo illustrativo in appendice).

8.3. Linee di edificazione

a. Linea di arretramento

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

b. Linee di allineamento

Le linee di allineamento indicate sul piano delle zone e sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.



8.4. Molestia

Si distinguono le 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 e dalla relativa legislazione d'applicazione.

I gradi di sensibilità, giusta l'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), sono stabiliti nelle disposizioni di zona. Aziende incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

8.5. Costruzioni accessorie

Sono accessorie le costruzioni che:

- non sono destinate all'abitazione o al lavoro;
- non hanno funzione artigianale o commerciale;
- sono indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non presentano verso i confinanti un'altezza, compresi gli interventi di sistemazione esterna, superiore a metri 3.00, rispettivamente 4.00 al colmo;
- non sono più lunghe di 10.00 m (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore che, se cumulata con quella d'altri edifici, non può oltrepassare i 15.00 m).

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

8.6. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8.7. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti, oppure qualora l'edificio sia modificato in modo sostanziale dal punto di vista architettonico o dell'aspetto esterno (trasformazione propriamente detta, ampliamento, rinnovazione importante).

8.8. Ricostruzione

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

8.9. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.



8.10. Trasferimenti di quantità edificatorie

Gli indici d'occupazione e di sfruttamento possono essere utilizzati una volta sola.

Due o più proprietari di fondi vicini e assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare dei trasferimenti di quantità edificatorie, consistenti nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o d'occupazione. La relativa convenzione dovrà essere approvata dal Municipio e iscritta nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e 40a RLE).

Edificazioni interessanti un singolo fondo, distribuito su più zone o a cavallo delle stesse, possono essere autorizzate se non vi si oppongono particolari esigenze di pianificazione del territorio. Tali edificazioni devono rispettare le normative della zona dove avviene la costruzione. Gli indici sono conteggiati proporzionatamente alle superfici delle varie zone e cumulabili fra loro.

I locali a uso grottino, giochi, hobby e simili non vengono conteggiati nella SUL se completamente sotterranei.

Art. 9 Distanze

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 o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale (vedi schizzo illustrativo in appendice).

9.1.1 Caso particolare

La distanza verso un edificio principale sorto prima dell'adozione del PR (del 5.12.1989) deve essere di almeno m. 6.00, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.

Nel rispetto della distanza da confine, il Municipio può concedere deroghe alla distanza tra edifici di m. 6.00 nel caso in cui venga resa oggettivamente difficile l'edificazione del fondo.

9.2. Distanze dai confini verso fondi privati

Per tutto il territorio comunale le distanze minime di un edificio dal confine sono così stabilite:

a. in generale

- se la facciata non supera i m. 20.00 di lunghezza (vedi art. 8.2):
 - metri 3.00 per edifici fino a 8.00 d'altezza;
 - metri 4.00 per edifici oltre gli 8.00 d'altezza;
- se la facciata supera i metri 20.00 di lunghezza, le distanze minime di cui al punto precedente devono essere aumentate di un metro;

b. nelle zone dei nuclei e dei grotti valgono le distanze dei rispettivi articoli;

c. nelle zone di lavoro



- per gli edifici situati nelle zone ZAIC e Ca valgono le distanze degli art. 35bis e 35ter;
- d. per gli interventi sugli edifici situati fuori delle zone edificabili del comprensorio comunale esterno alla Val Malvaglia, interessati dall'Inventario, sono riservate le norme dell'art. 19;
 - e. per la Val Malvaglia fanno stato le disposizioni stabilite nella pianificazione specifica.

9.2.1 *Contiguità e edificazione a confine*

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che s'impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo si ritiene concluso qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o tramite altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e art. 40a RLE).

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

La contiguità nelle edificazioni a "schiera" deve avvenire tramite lo stabile abitativo, altrimenti deve essere rispettata una distanza di almeno metri 6.00. Tale contiguità è raggiunta quando le costruzioni hanno in comune almeno la metà della facciata prospiciente e la congiunzione rappresenta un elemento organico e funzionale dal profilo architettonico-strutturale e non un semplice corpo posticcio inteso ad ottenere le facilitazioni concesse dal presente articolo.

Per le zone dei nuclei valgono le norme dei rispettivi articoli.

9.2.2 *Convenzione tra privati*

Il Municipio può derogare, nella misura in cui possono essere garantiti gli spazi minimi che per questioni di salubrità ed igiene sono indispensabili per la pulizia e la manutenzione degli edifici, alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza sì da garantire quella tra edifici. L'accordo si ritiene concluso qualora il confinante abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione o tramite altro atto equivalente. Il Municipio annota l'accordo nel "Registro degli indici" (art. 38b LE e art. 40a RLE).

Per le zone dei nuclei valgono le norme dei rispettivi articoli.

9.2.3 *Distanza da confine per sopraelevazioni e ampliamenti d'edifici nelle zone residenziali*

In deroga alle norme generali sulle distanze verso fondi privati (art. 9.2 cpv. a), sono ammessi i seguenti interventi su edifici sorti prima dell'entrata in vigore del nuovo PR, se non è intervenuto un frazionamento a ridurre le distanze, e a condizione che sono rispettati tutti gli altri parametri pianificatori e edilizi:

- a. sopraelevazioni d'edifici uni o bifamiliari fino a un massimo di metri 8.00 d'altezza. In questo caso devono essere rispettate le seguenti distanze: almeno metri 1.50 da confine ritenuto un minimo di 4.00 verso un altro edificio principale. Per edificazioni contigue la sopraelevazione può avvenire sul filo della contiguità;
- b. ampliamenti da attuarsi su edifici d'abitazione o di lavoro, situati ad una distanza da confine inferiore a quanto prescritto o che a causa della nuova lunghezza della facciata non dispongono per la parte esistente della misura necessaria, sono possibili a condizione che l'aggiunta rispetti la distanza da confine occorrente per il complesso della costruzione.



9.2.4. *Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti*

È permessa l'esecuzione di un rivestimento isolante (dello spessore massimo di 10 cm) sulle costruzioni esistenti d'abitazione o di lavoro, in deroga alle distanze.

9.2.5. *Deroghe per trasformazioni*

Nel caso di recupero a scopo abitativo di vecchi edifici rustici (ex stalle e simili) nelle zone residenziali, la trasformazione può essere permessa indipendentemente dalle distanze prescritte dall'art. 9.2 a condizione che sia rispettato un valore minimo di metri 4.00 verso un edificio con aperture. Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro d'altezza), realizzate nell'ambito della trasformazione generale dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi, beneficiano dei sopraccitati parametri di distanza. Ampliamenti di simili strutture possono essere effettuati a confine o al minimo metri 1.50 se non vi sono aperture, ritenuto un minimo di metri 4.00 da edifici principali (valore che può essere ridotto a metri 3.00 con l'accordo scritto del confinante). Le deroghe possono essere concesse unicamente se non vi s'oppongono interessi generali d'inserimento ambientale, d'igiene o non vi sia un grave pregiudizio per il confinante, a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni, che la costruzione esistesse prima dell'entrata in vigore del PR (1989) e che non sia intervenuto un frazionamento.

9.3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o ad una distanza minima di ml. 1.50 dallo stesso e devono rispettare le seguenti distanze minime:

9.3.1. da edifici esistenti su fondi confinanti:

- ml 3.00 da edifici principali;
- ml 1.50 o in contiguità da altri edifici;

9.3.2. da edifici principali sullo stesso fondo:

ml 1.50 o in contiguità;

9.3.3. nella zona del nucleo tradizionale NV valgono le distanze dell'art. 28.

9.4. Distanze per piscine

Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno m. 1.50.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

9.5. Distanze dall'area pubblica

9.5.1 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.

9.5.2 Strade, piazze, percorsi pedonali, posteggi

Per tutti i tipi di costruzione o impianti le distanze da rispettare sono le seguenti:

- a. verso le infrastrutture del traffico (strade, piazze di giro e di scambio, posteggi ecc.) con linee di arretramento è quella stabilita sui documenti grafici (piani e legenda);



- b. verso le infrastrutture del traffico senza linee di arretramento è di:
- verso la strada cantonale 4.00 metri dal ciglio stradale o dal marciapiede;
 - a monte dell'ex strada cantonale dalle località Brughei - Ca d Cioch è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica. Qualora motivi di sicurezza del traffico o d'inserimento ambientale lo richiedessero potrà essere imposto un arretramento di 3.00 metri;
 - verso le altre strade 3.00 metri dal ciglio stradale o dal marciapiede;
 - metri 3.00 dai posteggi;
- c. dall'asse dei percorsi pedonali pubblici, fatta eccezione per le costruzioni accessorie (per le quali vale l'art. 9.3) e interrato, è di metri 3.00, riservato il rispetto delle distanze verso il fondo prospiciente.
- Verso i percorsi pedonali passanti su terreno privato (diritto di passo), non è da rispettare nessuna distanza, salvaguardata la possibilità del passaggio.
- d. al fine di garantire la viabilità e la possibilità di un regolare sgombero della neve lungo le strade esterne alla zona edificabile, il Municipio può imporre un arretramento di 50 cm per la formazione di recinzioni ecc.;

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico (visibilità, accessi ecc.), nei seguenti casi:

- interventi su fabbricati esistenti (rinnovazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e cambiamenti di destinazione) come pure se risulta preclusa o resa difficile l'edificazione del fondo. Sia i fabbricati sia i fondi dovevano risultare esistenti (nella loro forma e dimensione) prima dell'entrata in vigore del PR (1989);
- per la realizzazione di posteggi coperti i cui pilastri rispettino la distanza minima di 2.00 metri dal campo stradale, per i cornicioni di gronda è sufficiente un metro. Deve in ogni caso essere garantito lo spazio di manovra del posteggio (norme VSS). Entro le linee d'arretramento, i posteggi devono rimanere aperti;
- per la realizzazione di costruzioni o impianti sotterranei, dove gli stessi non sono altrimenti eseguibili, fino ad un limite massimo di metri 2.00 dal campo stradale;
- per piccole costruzioni in diretta relazione con l'accesso al fondo (pensiline ecc.).

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

Balconi, ante, porte e altre sporgenze non possono occupare o aprirsi verso l'area di pubblico passaggio se presentano un potenziale pericolo per persone o cose.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalla strada cantonale.

9.5.3 Corsi d'acqua

Dove non sia diversamente stabilito per le distanze minime dei nuovi edifici valgono le disposizioni dell'art. 34 RLE unitamente alle direttive federali (OSCA).

Al fine di garantire la protezione contro le piene il mantenimento delle funzioni naturali alle acque, per qualsiasi tipo di costruzione per le modifiche dello stato del terreno deve essere osservata una distanza dai corsi d'acqua da 5 ai 15 metri in base ai grafici di cui all'allegato dell'art. 34 RLE. All'interno di questo spazio di pertinenza, a garanzia della sicurezza idraulica e a tutela delle funzioni ecologiche legate alle acque di superficie, sono vietate costruzioni d'ogni genere, modifiche del terreno, muri di sostegno e opere di cinta, ecc.



Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento, sentito il parere del Municipio, a dipendenza della natura del corso d'acqua e qualora l'imposizione di questo vincolo pregiudichi o limiti fortemente un'edificazione razionale del fondo. Le eventuali opere di arginatura o miglioria che si rendessero necessarie lungo la riva sono in ogni modo a carico dell'interessato e saranno da eseguire secondo le direttive cantonali.

È riservato il rispetto delle normali distanze da confine verso il fondo prospiciente.

9.6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare minimo metri 10.00 dal limite del bosco accertato dalla competente Autorità o indicativo.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza renda di difficile edificazione il fondo. In ogni modo la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6.00 metri, salvo possibili casi particolari stabiliti dall'Autorità forestale.

Art. 9bis Altre deroghe particolari

1. Deroghe per la formazione di accessi a locali interrati

Per la creazione d'accessi a locali interrati o seminterrati quali cantine, autorimesse, depositi ecc. è concesso un supplemento all'altezza massima prevista per la zona di un metro su una lunghezza non superiore a metà della facciata. Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini della distanza dai confini.

Accessi a locali interrati non superiori a metri 1.50 di larghezza e appoggiati lateralmente all'edificio, non sono computati ai fini del calcolo dell'altezza.

2. Deroghe all'indice di occupazione

Nel caso di recupero a scopo abitativo di vecchi rustici (ex stalle e simili) per i quali è oggettivamente necessario un ampliamento può essere concesso un bonus all'indice d'occupazione, pari al massimo a 20 mq di superficie edificata, a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni e che non sia intervenuto, dopo l'entrata in vigore del PR (1989), un frazionamento o un trasferimento dell'I.o.

3. Deroghe all'indice di sfruttamento

Nel caso di recupero a scopo abitativo di superfici esistenti precedentemente non utilizzate (solaio in mansarda, trasformazione rustici ecc.) e per l'utilizzo delle concessioni di cui all'art. 9ter (massimo su due piani) può essere permesso il superamento dell'indice di sfruttamento della zona a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni e che non sia intervenuto, dopo l'entrata in vigore del PR (1989), un frazionamento o un trasferimento dell'I.s.



Art. 10 Corpi tecnici e collettori solari

Vanno considerati corpi tecnici, in deroga alle altezze, quelli sporgenti oltre la copertura che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio come per esempio i vani per ascensori e scale d'accesso al tetto, i comignoli, le uscite di sicurezza ecc. Le dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.

È permessa la posa di collettori solari e simili, da installare sui tetti o al suolo. Nei nuclei la loro concentrazione sulle falde del tetto non deve essere troppo rilevante.

Art. 11 Formazione aree di svago

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

Nel caso in cui la formazione d'aree di svago risulti oggettivamente impossibile, il Municipio applica un contributo compensativo, in conformità dell'art. 12 cpv. 3 RLALPT, nella misura del 25 % del costo della formazione dell'opera stessa incluso il valore del terreno.

Art. 11bis Recinzioni

1. Le opere di cinta, che non sono tenute a rispettare i limiti d'arretramento fissati dal PR, possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Recinzioni previste a confine con strade di cui il PR non prevede un potenziamento potranno essere eseguite normalmente, riservati i disposti dell'art. 9.5.3d. Negli altri casi si dovrà rispettare il limite del previsto allargamento.

Recinzioni imposte per ragioni di sicurezza e in particolare impianti di cantiere non soggiacciono ai disposti della presente norma.

Il Municipio, tenuto conto della sicurezza della circolazione, ha la facoltà di concedere deroghe per casi eccezionali come pure imporre misure più restrittive e ordinare la rimozione di quelle recinzioni che ostacolano la visuale. Quest'ultima deve avvenire a cura e a spese del proprietario indipendentemente dal tempo d'esistenza delle opere.

Sono vietate tutte le cinte potenzialmente pericolose.

Il bosco non può essere recintato

2. Altezze verso le strade pubbliche o aperte al pubblico.

I muri di cinta verso le strade non devono superare l'altezza di un metro (deroghe possono essere ammesse per il completamento di strutture esistenti nei nuclei). Agli stessi può essere aggiunta una cancellata, di ferro o d'altro materiale idoneo (salvaguardata la visuale per il traffico), nei limiti di un'altezza complessiva di 2.00 metri.

I muri di sostegno sono equiparati a quelli di cinta.

Anche le siepi o altre recinzioni che formano barriera per la visuale, non potranno superare l'altezza di un metro. Per le siepi, site lungo i vari tipi di strade di servizio con traffico limitato e/o per quelle in cui si ritiene di intervenire con misure di moderazione, possono essere ammesse deroghe (massimo 2.00 metri), a condizione che non vi siano pregiudizi o pericoli per la circolazione. Il Municipio può in qualsiasi momento richiedere il ripristino di una situazione conforme alle norme di sicurezza.



Le altezze, di cui ai capoversi precedenti, sono misurate dalla relativa quota stradale.

3. Altezze tra fondi privati

- a. le recinzioni tra fondi privati situate nelle aree d'arretramento dalle strade sono soggette alle disposizioni del precedente capoverso, qualora formino ostacolo per la visuale e pericolo per la circolazione;
- b. l'altezza massima delle opere di cinta (muro, siepe viva, cancellate ecc.) tra fondi privati è di 2.00 metri, misurata dal piano del fondo opposto (disturbo al vicino), compresi eventuali muri di sostegno;
- c. le recinzioni devono sorgere a confine o a una distanza tale che l'area rimanente non crei pertugi o piccoli spazi potenzialmente pericolosi dal punto di vista dell'igiene e della salubrità generale.

Qualora motivi di sicurezza lo imponessero è ammessa la formazione di una cinta o parapetto (che non formi barriera per la luce e la visuale) in deroga ai punti sopraccitati. La stessa potrà avere un'altezza massima di un metro oltre i muri di sostegno esistenti e per i casi particolari.

Sono riservate le disposizioni della Legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).

4. Casi speciali

Le recinzioni speciali necessarie per impianti sportivi e simili, la cui altezza dipenderà dalle necessità, possono essere ammesse:

- a. verso le strade pubbliche o aperte al pubblico a una distanza minima di un metro dai futuri allargamenti;
- b. verso i fondi privati a confine o al minimo a metri 1.50 dallo stesso.

Nel primo caso sulla cinta non si possono posare teloni o simili, salvo accordo con il confinante.

Art. 11ter Sistemazione del terreno e muri di sostegno

1. La sistemazione del terreno può essere ottenuta mediante terrapieni e muri di sostegno. Gli interventi dovranno, per quanto possibile, integrarsi nella morfologia esistente e non essere semplicemente dei rialzamenti artificiali.
2. I muri di sostegno e i terrapieni, superiori a metri 1.50 d'altezza devono rispettare le normali distanze da confine previste per gli edifici (art. 9.2). Fanno eccezione i seguenti casi per i quali sono ammesse deroghe:
 - a. manufatti per opere particolari o d'interesse pubblico (strade ecc.);
 - b. formazione di un muro di sostegno per posteggi laterali, a valle delle strade, avente una profondità massima di 7.00 metri e un'altezza non superiore a metri 2.50;
 - c. creazione di un muro di sostegno atto a uniformare la quota della sistemazione esterna dovuta a modesti avvallamenti naturali ecc. Lo stesso non potrà oltrepassare i metri 1.50 d'altezza, per più di un terzo della lunghezza, e un massimo di 2.50 m;
 - d. muri di sostegno fino a 2.00 metri d'altezza eseguiti con l'accordo del confinante non chiameranno distanza come edificio, a condizione che venga concessa la posa della recinzione o del parapetto;
 - e. muri che non costituiscono ingombro per il vicino non devono rispettare nessuna distanza;



- f. muri di controriva, indipendentemente dalla loro altezza, non soggiacciono a restrizioni particolari se retrostanti ad edifici e nascosti visivamente dagli stessi, a condizione che rispettino un arretramento di 3.00 metri dalle aperture dei vani d'abitazione;
 - g. sono ammesse piccole differenze per il raccordo dei muri, quando particolari difficoltà d'inserimento lo richiedono.
3. Verso le aree di transito veicolare i muri di sostegno, che riducono la visuale e che possono compromettere la sicurezza del traffico, non devono oltrepassare l'altezza di un metro, misurata dal piano stradale (manufatti esistenti compresi). Su queste opere non possono essere sovrapposte scarpate entro un metro dalla strada.
Per terreni particolarmente in pendenza, in cui è oggettivamente impossibile adottare altre soluzioni, possono essere autorizzati muri d'altezza superiore a condizione che sia salvaguardata la sicurezza della circolazione e la visibilità degli accessi. Questi muri devono essere arretrati al minimo un metro dal campo stradale.
 4. È permesso l'innalzamento di muri esistenti nel rispetto dei precedenti capoversi.

Art. 11quater Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro

È data facoltà al Municipio d'obbligare i proprietari ad eseguire le opere di sistemazione e manutenzione che si rendono necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la sicurezza e l'incolumità, per le esigenze di traffico ecc.

Il Municipio provvederà, in caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari e riservata l'applicazione delle penalità previste dalle Leggi e dai Regolamenti, all'esecuzione delle opere necessarie a loro rischio e spese.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

1. Vani d'abitazione

Sono considerati vani d'abitazione i seguenti locali: sala o salotto, soggiorno, tinello, camere, cucina abitabile.

Il tipo di vano scaturisce dall'ubicazione e dimensione e non da pretesa indicazione di chi chiede la licenza di costruzione.

Ai fini delle presenti normative vengono equiparati a vani d'abitazione anche quei locali che per loro uso necessitano delle stesse protezioni di natura igienica (per esempio uffici, ristoranti ecc.). Sono riservate disposizioni d'ordine superiore.

2. Vani non abitabili

I vani non abitabili si distinguono in:

- a. locali complementari all'abitazione quali retro-cucina, bagno, grottino, sale giochi e hobby, lavanderia, stileria e simili;
- b. locali accessori quali cantine, depositi, archivi e simili.

3. Locali sotterranei

È vietato adibire i locali sotterranei quali vani d'abitazione. Il loro uso, per soggiorno esclusivamente diurno, è ammesso qualora presentino un'altezza netta di metri 2.30 e da un lato sporgano dal terreno almeno metri 1.50. I locali devono essere efficacemente



protetti contro l'umidità e dotati di finestre, che si aprono all'aria libera (in questo senso i pozzi luce non sono accettati).

Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

4. Mansarde

1. Gli appartamenti e le camere, ricavati in mansarde, sono abitabili quando i vani hanno una superficie minima di 8 mq e l'altezza non è inferiore a metri 2.30 per almeno la metà della superficie del pavimento; in ogni caso l'altezza della parete più bassa deve essere di almeno metri 1.20.

Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

2. Le camere di sottotetto possono essere usate quale dormitorio soltanto come complemento ad appartamenti sottostanti.

5. Dimensioni dei vani

1. I vani abitabili devono avere un'altezza non inferiore a metri 2.40 e una superficie minima di 8 mq.

2. I locali destinati a negozio, ritrovo pubblico, sale d'esposizione e simili non possono avere un'altezza inferiore a metri 2.80 riservate le norme federali e cantonali.

3. I vani non abitabili ai sensi del cpv. 2 punto a., comprese le scale e i corridoi, non possono avere un'altezza inferiore a metri 2.20.

4. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

6. Finestre

1. Tutti i vani d'abitazione devono essere arieggiati e illuminati dall'esterno, con luce proporzionata alla dimensione dei locali (di regola non inferiore a 1/10 di quella del pavimento).

2. I locali non abitabili ai sensi del cpv. 2 punto a. devono essere muniti d'aperture (ev. anche tramite pozzo luce).

3. Deroghe possono venire concesse per locali particolarmente ampi o muniti di climatizzazione, per le mansarde, per interventi su edifici esistenti o nei nuclei.

7. Scale e corridoi

1. Le rampe delle scale devono avere una larghezza utile (distanza dalla parete alla ringhiera che sostiene il corrimano) non inferiore a metri 0.90. Per le scale d'accesso alle cantine sono sufficienti metri 0.80.

2. I corridoi d'accesso ai vani d'abitazione devono avere una larghezza minima di metri 1.00, per gli altri sono sufficienti metri 0.90. Gli atri e i corridoi comuni a due o più appartamenti devono avere una larghezza non inferiore a metri 1.20.

3. Possono essere concesse deroghe per interventi su edifici esistenti.

8. Parapetti

1. Le finestre, le scale, i balconi, le terrazze, i tetti praticabili ed ogni altra opera che presenti un pericolo deve essere protetta da un parapetto avente un'altezza minima



di metri 0.90, riservati maggiori bisogni previsti dalle raccomandazioni SIA 358. Ante fisse sono equiparate a parapetti.

2. Per le abitazioni e le infrastrutture aperte al pubblico, la protezione, per la quale possono essere accettate altre forme di premunizione (p. es. siepe viva), deve estendersi anche alla sistemazione esterna.

9. Servizi igienici

1. Ogni appartamento deve essere dotato di gabinetto e di bagno o doccia situati all'interno dello stesso.

Esercizi pubblici, negozi, uffici, laboratori ecc. devono avere un numero di servizi igienici adeguato. Piccole strutture possono eccezionalmente averli in comune, purché di facile accesso.

2. I servizi igienici devono essere illuminati e arieggiati dall'esterno mediante aperture.

Il Municipio può autorizzare deroghe alle aperture unicamente quando le stesse sono tecnicamente impossibili o per interventi su edifici esistenti. In questi casi i locali dovranno essere muniti di dispositivi speciali di ventilazione e d'illuminazione che rispondono alle esigenze igieniche.

10. Sfiatatoi, pluviali ecc. verso aree di pubblico passaggio

1. Nei muri degli edifici prospicienti l'area pubblica o quella destinata al libero passaggio, è vietato:

- far sboccare e costruire lungo le pareti esterne tubi conducenti fumo, vapore o liquidi se posti a un'altezza inferiore a 3.00 metri dal suolo;
- lo scarico dell'acqua dai balconi, pensiline ecc.

2. Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali.

Lungo le aree normalmente interessate dal traffico veicolare, i pluviali possono essere applicati esternamente alle facciate solo da un'altezza minima di metri 4.50 dal suolo; fino a quest'altezza i tubi devono essere inseriti nei muri.

11. Edifici e locali pubblici

Per edifici e locali pubblici (sale riunioni, saloni, empori ecc.), come pure per stabili amministrativi o particolari, è data facoltà al Municipio di impartire disposizioni speciali sull'ampiezza dei locali, sulla costruzione e dimensione delle scale, dei corridoi, delle uscite di sicurezza, sull'illuminazione, ventilazione e climatizzazione.

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



III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 12 Area forestale

1. Quest'area è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale.
2. Essa è inserita nel piano a titolo indicativo, fatta eccezione per le superfici a contatto con quelle edificabili e così indicate nel Piano delle zone, il cui limite è accertato definitivamente giusta l'art. 10 cpv. 2 della Legge federale sulle foreste (LFo).
3. In caso di dissodamento la superficie stralciata dall'area forestale verrà attribuita, per mezzo di regolare pianificatoria, alla zona d'utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere forestale ad una superficie così designata dal PR, le zone d'utilizzazione a contatto con il bosco si estendono o si riducono in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione (art. 4.3 LCFo).

Art. 13 Zona agricola

Questa zona comprende le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) - il cui compenso viene indicato sul Piano del paesaggio tramite un apposita trama -, gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e alla foraggicoltura di prima e di seconda priorità, come pure i terreni agricoli sussidiari che nell'interesse generale devono essere utilizzati dall'agricoltura

Nuove costruzioni e impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

Le eccezioni, in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione, sono ammesse unicamente se non s'oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

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

Art. 14 Zona senza destinazione specifica

Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili e nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

La costruzione, la trasformazione d'edifici o impianti ecc. sono soggetti alle disposizioni dell'art. 24 LPT e alla legislazione cantonale d'applicazione.



Art. 15 Zone esposte a pericoli naturali (zone di pericolo) ZP

Nel piano sono riportate le seguenti zone di pericolo:

- ZP 1a Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi sotto i Monti di Legiuna
- ZP 1b Zona con pericolo di flusso di detrito al delta della Legiuna
- ZP 1c Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi ai lati del Ri di Fragiatorra
- ZP 1d Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi in località Crana
- ZP 1e Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi in località Gheisch
- ZP 1f Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi in località Piotte
- ZP 1g Zona con pericolo di crollo di roccia – caduta sassi nelle gole della Val Malvaglia
- ZP 1h Zona con pericolo di flusso di detrito ai lati del Ri di Zerb – Ri Valserino
- ZP 2a Zona con pericolo di scivolamento profondo sopra il Monte Bello
- ZP 2b Zona con pericolo di scivolamento profondo sul versante montano Plughei-Scateto-Ponteri
- ZP 2c Zona con pericolo di scivolamento profondo sul versante montano sopra ai Grotti di Malvaglia
- ZP 3a Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Or da Pont
- ZP 3b Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Ponte di Qua
- ZP 3c Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Sorairoi
- ZP 3d Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Murica
- ZP 3e Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Ponte
- ZP 3f Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Rurett
- ZP 3g Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Torretta
- ZP 3h Zona con pericolo di caduta sassi – blocchi in località Grotti

All'interno della zona edificabile sono state accertate le zone soggette a pericolo di caduta sassi/crollo di roccia così come riportate nella risoluzione n.5973 del 21 novembre 2007.

Nel comprensorio fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.

Valgono le seguenti prescrizioni:

1. All'interno della zona edificabile soggetta a elevato pericolo di caduta sassi vige il divieto di nuove edificazioni, di trasformazione edifici esistenti e di ampliamenti in corrispondenza della facciata esposta al pericolo. Sono autorizzati gli ordinari lavori di manutenzione.
2. All'interno della zona edificabile soggetta a medio pericolo di caduta sassi ogni domanda di costruzione, al di là degli ordinari lavori di manutenzione, dovrà essere ac-



compagnata da una perizia geologica che valuti in dettaglio, in funzione del progetto edilizio, l'adozione degli interventi di riduzione del rischio più appropriati (accorgimenti tecnico-costruttivi, misure di premunizione, ecc).

3. All'interno della zona edificabile soggetta a basso pericolo di caduta sassi nuove costruzioni, ricostruzioni, cambiamenti di destinazione, modifiche, ampliamenti e trasformazioni senza cambiamento di destinazione sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità degli edifici (per esempio: limitazione delle aperture lato monte; muri rivolti verso il pendio in cemento armato dello spessore di almeno 30 cm, ecc.).

Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione.

4. Nella zona con pericolo di flusso di detrito:
 - i proprietari, dovranno valutare, tramite specialisti, la reale pericolosità del fondo;
 - le costruzioni non devono, di regola, avere aperture a livello del terreno sui lati interessati dalla potenziale fuoriuscita di materiale o acqua dai riali. Possono essere eseguite delle opere di sistemazione o premunizione atte a deviare il flusso delle acque, a condizione che non provocano un aumento del rischio sui fondi vicini;
 - il Municipio, nell'interesse della sicurezza e sentito il parere dell'IST, può richiedere o imporre interventi o misure speciali;
 - nel caso degli edifici d'interesse pubblico esistenti situati in zona di pericolo di flusso di detrito, di principio sono autorizzate ricostruzioni, cambiamenti di destinazione, modifiche, ampliamenti e trasformazioni senza cambiamento di destinazione, a condizione di adottare accorgimenti tecnico - costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità dell'edificio;
 - se ritenuto necessario, le autorità preposte possono richiedere una perizia specialistica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare eventuali misure di protezione.
5. 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.
6. Sono riservate le competenze cantonali, giusta la Legge sui territori soggetti a pericoli naturali, del 29 gennaio 1990.

Art. 16 Zona di protezione della natura - Elementi naturali protetti NA

- a. Comprendono aree e oggetti di particolare valore naturalistico, effettivo o potenziale, inclusi gli spazi circostanti atti a mantenere e proteggere nel tempo le superfici principali. Il loro contenuto è integralmente tutelato e, laddove possibile, valorizzato.
- b. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni o l'equilibrio biologico presente. Ciò vale anche per le aree limitrofe o che possono influenzare negativamente i biotopi protetti. Deroche possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.



Sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali, come pure nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente presenti nella regione.

Eccezionalmente possono essere eseguiti altri interventi, dietro preavviso delle Autorità competenti ed eventuale studio di compatibilità ambientale. Dovranno in ogni modo essere comprovate l'utilità pubblica superiore e l'ubicazione vincolata. Le opere dovranno, per quanto possibile, essere eseguite con tecniche d'ingegneria biologica.

- c. In queste aree vi è il divieto di nuove costruzioni e impianti, ad eccezione di quelli assolutamente necessari ai fini della protezione delle medesime o per la continuazione delle utilizzazioni esistenti (agricole), così come interventi edili su rustici esistenti ai sensi dell'art. 24 LPT e dell'art. 19 NPR. Ogni attività d'incidenza territoriale è concessa solo se vi è la necessità, debitamente comprovata, e deve essere compatibile con le finalità di protezione e soddisfare i criteri d'integrazione armoniosa nel paesaggio.
- d. Sono vietati tutti gli interventi o le attività che direttamente o indirettamente possono arrecare danni agli elementi naturali e alla struttura paesaggistica. Altre utilizzazioni che, per contro, fossero compatibili con gli scopi della protezione possono essere autorizzate.
- e. Il Comune provvede alla segnalazione delle zone protette, vigila sulle condizioni degli elementi naturali protetti e organizza eventuali interventi di gestione, qualora non lo facciano i proprietari.

In caso di necessità i proprietari fondiari devono tollerare gli interventi di gestione pubblica secondo i disposti dell'art. 18.c della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.

- f. Sono considerate zone di protezione della natura e elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico:
 - NA 1 Zona naturale protetta della Legiuna
 - NA 2 Foce del fiume Orino
 - NA 3 Fiume Brenno al confine con Ludiano
 - NA 4 prati secchi
 - NA 5 zona umida
 - NA 6 fiumi, ruscelli e loro rive
 - NA 7 siti di riproduzione e spazi vitali d'animali protetti (anfibi, rettili, libellule e chironotteri)
 - NA 8 siepi naturali e/o boschetti, nuove siepi naturali
 - NA 9 muri a secco – aree con forte concentrazione di tali manufatti
 - NA 10 piante di gran valore biologico e/o paesaggistico

Valgono inoltre le seguenti normative particolari:

- NA 1 Zona naturale protetta della Legiuna

In quest'area fanno stato le disposizioni del Decreto cantonale di protezione della Legiuna;



- NA 4 prati secchi
- gli oggetti protetti, indicati sui piani, sono:
 - NA 4.1 prato secco in località Mondate
 - NA 4.2 prato secco in località Piughei
 - NA 4.3 prato secco in località Piughei
 - NA 4.4 prato secco in località Piughei
 - divieto di pascolare, irrigare, concimare, arare, trasformare la zona e l'uso di erbicidi e pesticidi;
 - necessità di procedere a cure regolari impedendo l'abbandono;
 - la falciatura deve avvenire annualmente dopo la fioritura, con l'allontanamento del fieno;
 - l'utilizzazione del suolo sarà regolata per mezzo di un contratto di gestione specifico;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di metri 6.00;
- NA 5 zona umida
- gli oggetti protetti, indicati sui piani, sono:
 - NA 5.1 Zona umida in località Cogn
 - NA 5.2 Zona umida in località Buzza
 - necessità di procedere al taglio periodico della vegetazione invadente,
 - divieto di pascolo, di concimazione, dell'uso di erbicidi e pesticidi, d'aratura e di qualsiasi intervento che possa modificare le condizioni idriche del terreno (drenaggio);
- NA 6 fiumi, ruscelli e loro rive
- obiettivo è la conservazione delle caratteristiche naturali o semi naturali che li contraddistinguono. È quindi vietato qualsiasi intervento che alteri il percorso, il letto e le rive. Deroghe possono essere concesse dal Municipio unicamente qualora siano in pericolo vite umane, terreno pregiato o costruzioni. In questo caso gli interventi devono essere eseguiti con tecniche naturali (bioingegneria);
 - la copertura dei ruscelli è vietata su tutto il territorio comunale;
 - per le distanze dei corsi d'acqua valgono le disposizioni dell'art. 34 RLE unitamente alle direttive federali (OSCA) e quanto riportato all. 9.5.3 delle presenti NAPR. All'interno del bosco è da considerarsi area di rispetto tutta la fascia limitrofa che, secondo la morfologia del luogo, può essere considerata quale ambiente naturale connesso con il corso d'acqua;
 - per gli interventi di manutenzione delle vegetazioni lungo le rive si seguano le disposizioni che valgono per le siepi;
 - dovrà essere garantita la pulizia periodica dei corsi d'acqua principali;
 - restano riservate le disposizioni della legislazione sulla protezione delle acque;
- NA 7 siti di riproduzione e spazi vitali d'animali protetti (anfibi, rettili, libellule e chirotteri)
- è vietata ogni manomissione che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche, le funzioni e l'equilibrio biologico presente in questi luoghi. Sono possibili interventi di carattere ecologico;
 - è vietata la cattura o l'uccisione di ogni specie animale e l'uso di erbicidi, pesticidi o altre sostanze pericolose ;
 - per i siti di riproduzione degli anfibi non deve in particolare essere diminuito o modificato l'apparto idrico.
 - i rifugi dei chirotteri inventariati sono:
 - nr. 910, importanza locale, Casa del Beneficio parrocchiale;
 - nr. 912, importanza locale, Casa parrocchiale;
 - nr. 913, importanza cantonale. Chiesa si S. Martino.



- NA 8 siepi naturali e/o boschetti, nuove siepi naturali
- devono essere mantenute e curate. In particolare si deve procedere ad una manutenzione periodica limitata a tagli selettivi estensivi, per favorire la struttura eterogenea. È vietato il taglio raso;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 6.00 metri. In casi eccezionali, tale distanza può essere ridimensionata con un'autorizzazione specifica del Municipio;
 - l'impianto delle nuove siepi dovrà avvenire come indicato sui piani. Le specie arboree e la loro messa a dimora dovrà essere coordinata con il competente ufficio cantonale;
 - sono riservate le disposizioni della legislazione forestale per quanto attiene alle aree interessate anche da questa componente;
- NA 9 muri a secco – aree con forte concentrazione di tali manufatti
- l'eventuale sistemazione di questi oggetti deve avvenire con sistema tradizionale. Le loro caratteristiche attuali devono essere conservate ed eventualmente potenziate, in particolare è vietata l'applicazione di cemento o altri materiali per otturare le fessure fra i sassi. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Municipio solo se motivi d'ordine superiore lo richiedono;
 - in caso di danneggiamento o distruzione, e dove oggettivamente possibile, vale il principio della sostituzione dei muri a secco o nello stesso luogo o nelle immediate vicinanze;
 - nuove costruzioni devono rispettare, verso questi oggetti, una distanza minima di 3.00 metri;
 - nelle aree con forte concentrazione di tali manufatti le possibilità d'intervento devono poter permettere un sufficiente utilizzo del fondo, affinché non ci si trovi di fronte ad espropriazione materiale.
- NA 10 piante di gran valore biologico e/o paesaggistico:
- gli oggetti protetti, indicati sui piani, sono:
 - NA 10.1 Filare di platani (5 esemplari), nella piazza a Malvaglia Ronge, mapp. 578
 - NA 10.2 Gruppo di platani (4 esemplari), nella piazza a Malvaglia Ronge, mapp. 578
 - NA 10.3 Gruppo di noci (2 esemplari), in località Gerre, mapp. 1101
 - NA 10.4 Filare di noci (5 esemplari), in località Gerre, mapp. 1097
 - NA 10.5 Morus alba, in località Gerre, mapp. 32
 - NA 10.6 Noce, in località Gerre, mapp. 32
 - NA 10.7 Filare di noci (21 esemplari), in località Boschetto, mapp. 2363
 - NA 10.8 Gruppo di platani (3 esemplari), in località Malvaglia Chiesa, mapp. 71
 - NA 10.9 Filare di platani (3 esemplari), in località Malvaglia Chiesa, mapp. 71
 - NA 10.10 Ippocastano, in località Malvaglia Chiesa, mapp. 1394
 - NA 10.11 Filare di platani (3 esemplari), in località Malvaglia Chiesa, mapp. 1390
 - NA 10.12 Noce, lungo l'argine del fiume Brenno, mapp. 109
 - NA 10.13 Salice, in località Tiro, mapp. 127
 - NA 10.14 Noce, in località Tiro, mapp. 128
 - NA 10.15 Pero, in località Monda di Scossa, mapp. 1561
 - NA 10.16 Noce, in località Pascolo, mapp. 200
 - NA 10.17 Noce, in località Campaccio, mapp. 378
 - NA 10.18 Pino, in località Favre, mapp. 234
 - NA 10.19 Noce, in località Favre, mapp. 255
 - NA 10.20 Noce, in località Favre, mapp. 227
 - NA 10.21 Noce, in località Favre, mapp. 231
 - NA 10.22 Noce, in località Brughei, mapp. 212
 - NA 10.23 Noce, in località Brughei, mapp. 218



NA 10.24 Gruppo di noci (2 esemplari), in località Brughei, mapp. 220

NA 10.25 Noce, in località Cogni, mapp. 290

- la protezione si prefigge la conservazione e l'osservazione dell'evoluzione naturale;
- 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, pericolo ecc.), quando non è oggettivamente possibile nessun altro tipo di soluzione atta a salvare la pianta; lo stesso è soggetto alla concessione di una licenza comunale.

Art. 17 Zona di protezione del paesaggio PA

1. La zona di protezione del paesaggio riguarda la Gola del fiume Orino.
2. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche morfologiche e dell'armonia ambientale esistenti.
3. È proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi d'utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi necessari per bisogni oggettivi devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili per un opportuno inserimento. È vietata la costruzione di nuovi elettrodotti, antenne, teleferiche e impianti similari.
4. Deroghe sono ammesse in presenza d'interventi atti a garantire l'incolumità delle persone o per opere particolari d'interesse pubblico. In questi casi dovranno esser previsti interventi di compensazione ecologica.
5. Possono essere imposte condizioni particolari al fine di un corretto inserimento ambientale.

Art. 18 Zona di protezione della natura e del paesaggio PNP

1. La zona di protezione della natura e del paesaggio inserita nel PR concerne i Monti di Legiuna e Camena, aree di particolare valore paesaggistico e ambientale.
2. In questa zona si auspica il mantenimento delle utilizzazioni attuali, le attività agricole di tipo estensivo sono ammesse e promosse. Modifiche sono possibili se compatibili con le finalità di protezione e dopo verifica della compatibilità con la situazione esistente.
3. La gestione delle varie componenti del comprensorio deve essere improntata a principi di tutela naturalistica e paesaggistica (sono per esempio vietati dissodamenti estesi, sono ammessi tagli selettivi di protezione; sono vietate opere d'incanalamento non improntate all'ingegneria naturalistica e simili). Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente Ufficio del Dipartimento del Territorio.

Possono essere imposte condizioni particolari, al fine di un corretto inserimento ambientale e a salvaguardia dei valori naturali, e concesse deroghe per interventi atti a garantire l'incolumità delle persone o per opere particolari d'interesse pubblico. In questi casi dovranno esser previsti interventi di compensazione ecologica.

4. Normative particolari:
 - è proibita la modifica dell'aspetto fisico attuale, ad eccezione di quelle ammissibili con gli obiettivi di utilizzazione previsti dal piano. Eventuali interventi necessari per bisogni oggettivi



tivi o di protezione devono essere eseguiti in materiali tradizionali o compatibili con un opportuno inserimento;

- non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle a scopo agricolo, peraltro da eseguire unicamente con pietrame a vista, sistema di stecato tradizionale o con filo elettrificato. Sono pure vietate le delimitazioni con siepi vive;
- eventuali nuove piantagioni sono ammesse unicamente con specie indigene;
- non è ammessa la formazione di strade private d'accesso;
- è vietata la posa di linee elettriche, teleferiche e impianti similari.

Art. 19 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione del comprensorio comunale esterno alla Val Malvaglia (Inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili)

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

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

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 cascine originali non ancora completamente trasformate;
- b. edifici rustici diroccati per i quali è ammessa la ricostruzione in quanto fanno parte di un nucleo o di un gruppo d'edifici dei monti meritevole di conservazione. Casi non riscontrabili nel Comprensorio;
- c. edifici rustici particolari (tradizionali-culturali) che vanno mantenuti (cantinini, grotti, canvetti 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.

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 e di recupero di parti originali.

4 - Altri edifici rilevati

Altri edifici e impianti, 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 "tabella riassuntiva della valutazione" fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato. Essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (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 la rinnovazione e la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (categorie 1a, 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.

a. modalità d'intervento:

- la rinnovazione e la trasformazione delle costruzioni esistenti deve riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio;
- la trasformazione non deve comportare l'esecuzione di un edificio sostitutivo, che non sia necessario (art. 39 OPT);
- una possibilità d'ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quelle situazioni in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rendono manifestamente impossibile la trasformazione. Sono inoltre riservate le possibilità d'ampliamento permesse fuori delle Zone edificabili dalla LPT e dalla Giurisprudenza.

In questi casi devono essere rispettate, salvo accordo tra i proprietari, le seguenti distanze:

- minimo 4.00 metri da edifici con aperture (le semplici porte non sono da considerare come aperture);
- verso edifici senza aperture e verso fondi confinanti è ammessa l'edificazione in contiguità o ad una distanza minima di metri 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, risulti 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 e a bisogni particolari riconosciuti dalla LPT;

b. utilizzazione degli edifici:

- gli edifici che saranno trasformati a scopi abitativi, potranno essere adibiti unicamente a residenza secondaria o ad utilizzazioni analoghe (affitto ad uso 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, nel rispetto delle Leggi d'ordine superiore, qualora la trasformazione in residenza primaria divenga un'assoluta necessi-



tà 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 abitate permanentemente (v. schede) 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 (fatta eccezione degli edifici ubicati in zona SAC) unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola. 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. Sono riservate le disposizioni dell'OPT. Il recupero agricolo è sempre possibile;
- è ammessa l'utilizzazione degli edifici per altri usi privati quali depositi, ripostigli ecc. Non è per contro consentita la trasformazione in autorimesse;

c. interventi sugli edifici:

aspetti tecnici particolari:

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

Le facciate devono, di regola, rimanere in pietrame a vista. È ammessa la sigillatura dei giunti a rasapietra e l'intonacatura, se necessaria per la completazione di facciate già così realizzate. Le impermeabilizzazioni sono ammesse se eseguite con prodotti trasparenti.

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.;

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

Le fattezze di porte e ante devono riprendere quelle della tradizione locale (tavole di legno scuro, parti metalliche con lavorazione semplice).

È ammessa la protezione di finestre o feritoie mediante la posa, all'interno della facciata, d'inferriate secondo schemi locali;

tetto:

i) tipo e materiali:

- le coperture devono essere eseguite in piode o in tegole di cemento ondulato grigio; al fine di rispettare l'uniformità di copertura esistente nel singolo stabile o in gruppi d'edifici, può essere imposto l'uso dell'opportuno materiale o possono essere accettati degli altri. Sono di regola, vietati gli eternit ondulati, le lamiere e simili;



- il rifacimento del tetto è ammesso. In questo caso si deve adeguare il tipo di copertura, secondo quanto prescritto dal presente articolo, e prevedere la correzione d'eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente;
- è vietata la formazione di abbaini, squarci e aperture nelle falde del tetto. Può essere ammessa la posa di un lucernario di limitate dimensioni (massimo cm 50 x 80) qualora non sia garantita una sufficiente illuminazione e aerazione;

ii) gronde:

- il sistema costruttivo e in particolare materiali, forme e sporgenze devono essere di tipo tradizionale locale;
- è possibile la posa di grondaie e pluviali di forma semplice;

iii) condotte fumarie e comignoli devono tenere conto dell'esigenza di un valido inserimento nel contesto dell'edificio

scale esterne, pianerottoli e parapetti: possono essere eseguiti scale esterne e pianerottoli. L'esecuzione deve avvenire secondo gli schemi tradizionali: incastro nella parete, appoggio su mensole o sottomuratura tutto eseguito con pietra naturale. E' ammessa la posa di parapetti di legno trattato al naturale con disegno semplice;

impianti tecnici:

- la posa di collettori solari sui tetti non è ammessa;
- la posa di pannelli foto voltaici di limitate dimensioni è ammessa;

d. *risanamenti 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.

Tutti gli interventi devono tenere conto dell'esigenza di un valido inserimento nell'ambiente.

e. *deroghe:*

deroghe, agli interventi tecnici del presente articolo, possono essere eccezionalmente concesse 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 esposto, 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;
- sentieri caratteristici, terrazzamenti., muri a secco, fontane, alberi particolari d'alto fusto, massi e rocce affioranti ecc., devono essere mantenuti e non possono essere manomessi;
- i fondi devono 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. E' 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;
- 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;
- riservati i disposti della LPT, possono essere concesse deroghe agli ultimi tre punti per bisogni oggettivamente dimostrabili interessanti abitazioni tradizionali e/o primarie;

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 idrogeologico;
- la scelta del sistema d'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 d'acqua potabile o d'altre infrastrutture tecniche (elettricità, telefono) e servizi pubblici da parte del Comune, di Consorzi ecc.;
- nelle "Zone soggette a pericoli naturali - zone pericolose" e in eventuali altre, non specificamente segnalare, fanno stato le disposizioni dell'art. 15. In particolare ogni intervento sugli edifici, che comporti investimenti sostanziali o che preveda la presenza dell'uomo, deve essere accompagnato da una verifica che dimostri la mancanza di pericoli o apporti i necessari accorgimenti atti ad annullarli. La trasformazione in abitazione può essere concessa solo in mancanza di gravi pericoli;
- interventi su porzioni d'edifici appartenenti a più proprietari sono possibili anche separatamente e 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;

h. requisiti per la domanda di costruzione:

a complemento delle 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 (eventualmente 1:100 se gli interventi sono minimi o non richiedono precisazioni particolari) necessari alla completa com-



preensione del progetto. Le modifiche, che s'intendono apportare all'edificio originario (demolizioni e nuove costruzioni), devono essere evidenziate chiaramente;

- qualora vi siano 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 ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (intese a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti). Interventi più complessi sono concessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario. Ampliamenti possono essere autorizzati dal Dipartimento se adempiono alle condizioni stabilite dalla LPT e dalla Giurisprudenza per interventi fuori delle Zone edificabili e se conformi alla tipologia locale. Per le distanze valgono le indicazioni del punto 1 paragrafo a.

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

Per gli interventi sulle abitazioni tradizionali si deve tenere conto delle particolarità architettoniche tipiche delle costruzioni della regione. Per i materiali e le caratteristiche sono di regola applicabili le normative della "zona dei nuclei" (art. 28 NPR) rispettivamente, se compatibili, le normative dei punti sopraccitati.

4. Per gli edifici rilevati

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

Art.20 Beni naturali BN

È proibito qualsiasi intervento che possa modificare lo stato fisico ed estetico, comprese le aree circostanti.

Gli oggetti protetti sono:

- BN 1 Gola dell'Orino
- BN 2 Gola della Legiuna

Art.21 Beni culturali BC

1. I beni culturali segnalati nel piano sono:

Beni culturali d'interesse cantonale ai sensi della Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997

- BC 1 Chiesa parrocchiale di S. Martino, mappale 1390
- BC 2 Cappella di S. Apollinare, ossario, colonna di S. Carlo e Via Crucis sul sagrato della Chiesa parrocchiale, mappale 1390
- BC 3 Cappella di S. Dionigi, mappale 1860
- BC 4 Palazzo dei "Landfogti", mappale 773
- BC 5 Stemma visconteo sulla facciata della casa Canzali, mappale 679



BC 6 Ponte di Lavù, mappale patriziale

Beni culturali d'interesse locale

- BC 7 Chiesa di S. Antonio, mappale 657
- BC 8 Oratorio della natività della Beata Vergine, Campaccio, mappale 1600
- BC 9 Cappella di S. Luigi, mappale 543
- BC 10 Cappella del Sacchett, mappale 640
- BC 11 Cappella di Rurett, mappale 1124
- BC 12 Cappella a Orino, mappale 1041
- BC 13 Cappella a Fierata, mappale 1133
- BC 14 Cappella da Port, mappale patriziale
- BC 15 Cappella di San Nicolao, mappale 1223
- BC 16 Cappella del S. Cuore a Tagnugna, mappale patriziale
- BC 17 Cappella a Ponte di Là, mappale 2301
- BC 18 Case dei Pagani, mappale 1223
- BC 19 Vecchio ponte per Pontironetto, mappale 1714
- BC 20 Lavatoio pubblico in località Ronge, mappale 578
- BC 21 Lavatoio pubblico in località Chiesa, mappale 1975
- BC 22 Sentiero-scalinata in località Tarant, mappale 1113
- BC 23 Affresco sulla casa Notari in località Tagnogna, mappale 1802
- BC 24 Giazzera (ghiacciaia) in località Grotti, mappale 524
- BC 25 Ponte vecchio sul fiume Orino, mappale 1096

2. La protezione, la conservazione e gli interventi su questi oggetti e nelle loro immediate adiacenze, al fine di non ostacolarne la vista o deturparne l'ambiente circostante, sono regolati dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
3. Gli oggetti d'importanza comunale devono essere mantenuti e sono vietate le manomissioni o asportazioni. Per gli edifici, l'intervento deve mantenere le particolarità storiche e architettoniche che stanno alla base della protezione. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali (sproporzionalità del vincolo o simili) sentito il parere dell'Autorità cantonale competente.
4. Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
 - BC 1 Complesso della Chiesa parrocchiale di San Martino
 - BC 2 Cappella di San Dionigi
 - BC 3 Palazzo dei "Landfogti"

Art. 22 Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico denominate "Torretta", "Casa dei Pagani" e "Chiesa parrocchiale" sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 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 portare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

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



Art. 22bis Tutela dei beni archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù della Legge sulla protezione dei beni culturali.

Chiunque scopra dei beni culturali (reperti archeologici mobili, reliquie di tombe o d'altre costruzioni antiche ecc.) deve informare immediatamente il Municipio o il competente Ufficio cantonale. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione d'opere costruttive, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

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, art. 15, cpv 3).

Art. 23 Sorgenti e zone di protezione delle acque

1. Per le sorgenti, le captazioni d'acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della Legge federale sulla protezione delle acque 24 gennaio 1991 (LPAC), della relativa Ordinanza (OPAC) del 28 ottobre 1998, della legislazione cantonale di applicazione, delle "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 (e successivi aggiornamenti) e dei Regolamenti delle zone di protezione delle sorgenti comunali.
2. Ai sensi dell'art. 31 dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC) chi, in corrispondenza del settore Au di protezione delle acque, costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque, deve adottare le misure di protezione imposte dalle circostanze, in particolare deve:
 - adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2 OPAC;
 - predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

Art. 24 Depositi

Sono in linea di principio vietati i depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere, salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

L'esecuzione, anche provvisoria, di depositi o la formazione di discariche è soggetta a Licenza di costruzione, giusta gli art. 1 LE, 1 e 4 RLE.

Art. 24bis Estrazioni

Su tutto il comprensorio comunale sono, di regola, proibite le estrazioni.

Interventi di questo tipo devono, in ogni caso, rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.



B. PIANO DELLE ZONE

Art. 25 Finalità

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.

Art. 26 Territorio fuori delle zone edificabili

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 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.

Art. 27 Elenco delle zone edificabili

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

◇ Zona dei nuclei	NV
◇ Zona del nucleo di completazione e delle edificazioni compatte	NC
◇ Zona residenziale commerciale	RC3
◇ Zona residenziale semi-intensiva	R3
◇ Zona residenziale estensiva	R2
◇ Zona residenziale a carattere primario	R2P
◇ Zona di risanamento	Ri
◇ Zona dei grotti e relativa zona di correlazione	Gr
◇ Zona artigianale d'interesse comunale	ZAIC
◇ Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico	AP-EP
◇ Zona per attrezzature ed edifici privati d'interesse pubblico	AEPiP

Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi e nel capitolo "D. Piano delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico".



TABELLA INDICATIVA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE

(Valgono le disposizioni espote nelle Norme delle singole zone)

ZONE	NV	NC	RC3	R3	R2	Zc	R2P	Ri	Gr	ZAIC
Altezza massima dei fabbricati ml.	10.00	10.00	10.00	10.00	8.00	---	8.00	8.00	---	10.00
Indice di sfruttamento massimo	---	---	0.6	0.6	0.4	v. art. 32	0.4	0.6	---	---
Indice di occupazione massimo	---	v. art. 29	35 %	35 %	35 %	---	35 %	35 %	---	* 50 %
Distanze verso il fondo privato	v. art. 28	v. art. 29	** vedi art. 9.2						v. art. 35	v. art. 35bis
Artigianato molesto	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Artigianato poco molesto	no***	no***	sì	no***	no***	no	no***	sì	no	sì
Artigianato non molesto	sì	sì	sì	sì	sì	sì	sì	sì	no	sì
Gradi di sensibilità art. 43 OIF	II	II	III	II	II	II	II	III	III	III

* sul complesso della zona (v. anche art. 35bis)

** v. anche art. 29bis

*** possono essere tollerate aziende artigianali a carattere locale

N.B.

La zona ZAIC è stata approvata dal CdS il 21.2.2006 (ris. no. 841).

La zona Ca non è stata approvata dal CdS il 21.2.2006 (ris. no. 841) e sarà oggetto di una pianificazione speciale mediante variante ordinaria (art. 32 ss LALPT).



Art. 28 Zona dei nuclei NV

1. Comprende i vecchi agglomerati tradizionali e più precisamente:
 - quelli del fondovalle e del limite pedemontano adiacenti alle zone residenziali: Ron-
gie, Ca d'Cavargna, Orin, Grùssa, Sassella, Pianezza, Cregua, ca d'Chiröu, Chiesa,
Ponteri, Sorairoi.
 - quelli delle zone alte della collina: Tagnugna, Scatet, Ponte di Qua, Ponte di Là, Pa-
stinei.

2. Possibilità d'intervento
 - a) *per i nuclei del fondovalle, ecc*
 - sono ammessi i riattamenti , le trasformazioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti a
condizione che mantengano le caratteristiche nel nucleo;
 - nuove costruzioni possono essere ammesse solo laddove contribuiscono a com-
pletare la trama urbanistica del nucleo.

 - b) *per quelli delle zone alte della collina*
 - sono ammessi i riattamenti, le ricostruzioni e le trasformazioni delle costruzioni
esistenti;
 - ampliamenti sono eccezionalmente possibili solo se necessari ai bisogni familiari o
per adeguare le costruzioni ai moderni standard di vita;
 - nuove costruzioni sono ammesse unicamente qualora contribuiscono a completa-
re la vecchia trama dei nuclei tramite la ricostruzione di diroccati. Sono inoltre
ammesse piccole costruzioni accessorie se oggettivamente necessarie.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le disposi-
zioni dell'art. 42 NAPR.

3. In particolare valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) devono essere rispettate le strutture architettoniche tradizionali come pure le caratte-
ristiche tipologiche originarie;
 - b) la zona è destinata ad edifici a carattere prevalentemente residenziale in cui sono
ammessi contenuti commerciali e di servizio non molesti e aziende artigianali poco
moleste compatibili con la destinazione residenziale.
 - c) sono ammesse coperture in pioda, lastre piane di eternit nero tipo ardesia, tegole di
cemento ondulate colore grigio scuro e tegole brune;
 - d) in particolare il numero di abbaini e lucernari deve essere ridotto al minimo indispen-
sabile e riprendere il ritmo delle aperture dalle facciate; non è ammessa la formazio-
ne di squarci nelle falde del tetto;
 - e) possono essere ammesse strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili)
a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio all'edificio o al
complesso dell'agglomerato;
 - f) sono ammesse deroghe per casi particolari dove il rispetto integrale delle normative
crea pregiudizi o potrebbe essere inattuabile. In queste situazioni possono essere
accolte soluzioni alternative a condizioni che rispettino gli obiettivi generali di prote-



zione delle caratteristiche ambientali del nucleo e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente;

- g) le aperture devono mantenere la tipologia tradizionale tanto per forma e dimensione quanto per la distribuzione nelle facciate (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- h) le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie) possibilmente in legno. Non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- i) 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 essa non deve superare i m. 10.00;
- j) per gli interventi visibili dall'esterno, dovranno essere impiegati dei materiali tradizionali;
- k) possono essere imposte particolari misure di carattere estetico, al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio, segnatamente per quanto riguarda il colore dell'intonaco e dei serramenti;
- l) la posa esterna di antenne, parabole, ecc. radio o televisive non dovrà deturpare il paesaggio;
- m) per i posteggi valgono le norme dell'art. 39. Qualora tuttavia la formazione di posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusta l'art. 39;
- n) valgono le seguenti distanze:

di regola è permessa la demolizione – ricostruzione (entro le volumetrie attuali) di edifici abitativi esistenti indipendentemente dalle distanze.

Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni:

1. fra privati:

- a) verso fondo aperto:
 - a confine o al minimo m. 1.50 se non vi sono aperture
 - minimo m. 1.50 con aperture
- b) verso edifici su fondi confinanti:
 - minimo m. 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità
 - minimo m. 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 al Municipio, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento ambientale, con l'accordo scritto del confinante.

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo m. 1.00 non oltre i m. 10.00 d'altezza) realizzate nell'ambito di un rinnovamento totale dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi possono essere autorizzate dal Municipio, in deroga ai punti a) e b), 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 alla completazione del tessuto urbano, alla 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, piazze, posteggi pubblici, percorsi pedonali, ecc.)
4. Commissione di consulenza:
- a) Composizione:
3 membri, di cui un rappresentante del Cantone (preferibilmente della Commissione del paesaggio), un architetto qualificato e il pianificatore comunale in qualità di presidente.
 - b) Nomina:
il presidente sentito il parere del Municipio, propone i membri; il Municipio dovrà ratificare la nomina; la Commissione è nominata all'inizio della legislatura e resta in carica per 4 anni.
 - c) Scopi:
la Commissione ha il compito di informare i privati e di esaminare e preavvisare le domande di costruzioni inerenti tutti i progetti pubblici e privati all'interno del nucleo.

Art. 29 Zona del nucleo di completazione e delle edificazioni compatte NC

- 1. Comprende le aree di contorno alle parti edilizie del nucleo vecchio e altri comparti con edificazioni compatte.
- 2. Possibilità e condizioni d'intervento:
 - a) sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti;
 - b) l'edificazione ivi ammessa deve essere intesa come completamento della trama urbana originaria del nucleo;
 - c) tutti gli interventi devono essere rispettosi dell'architettura tradizionale e del paesaggio di questi luoghi, caratterizzati da spazi liberi adibiti a vigneti;
 - d) il Municipio ha la facoltà di concedere motivate deroghe alle presenti disposizioni per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli che si inseriscono in maniera confacente nella trama urbanistica del nuclei di completazione e concorrono alla loro valorizzazione.
- 3. In particolare valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) valgono quelle definite per la zona dei nuclei all'art. 28 cpv.3;
 - b) gli edifici vanno allineati a filo del ciglio stradale; in casi giustificati il Municipio può concedere una deroga, per gli edifici principali esistenti che non sono paralleli allo spazio pubblico, purché la pavimentazione antistante la facciata sia sistemata in modo consono e qualificante il nucleo;



- c) inoltre gli edifici vanno ubicati entro una fascia profonda fino a 12 ml misurata dall'allineamento dal filo della strada pubblica;
 - d) l'indice di sfruttamento non dovrà superare il valore di 0,7. Per fondi liberi fino a 200 mq è ammesso uno sfruttamento massimo di 150 mq di SUL, a condizione che non vengano pregiudicati i valori paesaggistici preponderanti e che siano rispettati tutti gli altri parametri pianificatori e edilizi;
 - e) a complemento dell'art. 28 cpv.3 lett. i), vale un'altezza minima di m. 8.00.
4. Commissione di consulenza:
valgono le prescrizioni dell'art. 28 cpv.4.
5. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42.

Art. 29bis Zona residenziale commerciale RC3

È permessa la costruzione d'edifici a carattere prevalentemente commerciale in cui sono ammessi contenuti residenziali.

Sono ammesse attività non moleste e aziende artigianali a carattere locale poco moleste. In tutti i casi sono escluse attività potenzialmente inquinanti.

È vietata la realizzazione d'edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza. La formazione d'aree di deposito a cielo aperto può essere autorizzata unicamente se indispensabile ad un'attività commerciale presente nella zona e a condizione che sia tenuta in modo decoroso.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR. Nel caso d'esposizione all'inquinamento fonico di stabili ad utilizzazione mista, le parti delle abitazioni sensibili ai rumori devono essere posizionate dal lato opposto alla strada cantonale.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.6.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

L'altezza massima è di metri 10.00.

Per le distanze da confine privato valgono le norme dell'art. 9.2.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 30 Zona residenziale semi intensiva R3

È permessa la costruzione d'edifici a carattere prevalentemente residenziale in cui sono ammessi contenuti commerciali e di servizio non molesti. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza.



Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.6.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

L'altezza massima è di metri 10.00.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 31 Zona residenziale estensiva R2

È permessa la costruzione d'edifici a carattere prevalentemente residenziale in cui sono ammessi contenuti commerciali e di servizio non molesti. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia e per utilizzazione si dissociano dalla normale residenza.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR.

L'indice di sfruttamento massimo è 0.4.

L'indice d'occupazione massimo è il 35 %.

L'altezza massima è di metri 8.00. Sono ammesse deroghe atte ad uniformare l'altezza degli ampliamenti su costruzioni esistenti che presentano dei valori superiori.

Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 32 Zona di complemento Zc

Articolo stralciato con ris. CdS n. 1656 del 2 aprile 2008.

Art. 33 Zona residenziale a carattere primario R2P

1. Valgono le prescrizioni dell'art.31 per la zona R2 per quanto attiene a indici, altezze, distanze e posteggi.
2. È ammessa unicamente la costruzione di edifici di abitazione primaria.
3. Deroghe possono essere concesse dal Municipio (dopo la realizzazione dell'edificio) per motivi gravi, quali la partenza per ragioni di lavoro, rapporti particolarmente stretti con il Comune o simili.
4. Le residenze primarie esistenti all'entrata in vigore del PR (5.12.1989) devono essere mantenute tali, salve le deroghe citate al capoverso 3.
5. Le residenze secondarie esistenti all'entrata in vigore del PR (5.12.1989) possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi.
In caso di alienazione devono essere destinate alla residenza primaria, salvo le deroghe previste al capoverso 3.



6. Sono ammesse attività non moleste.
7. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR.

Art. 34 Zona di risanamento Ri

Comprende le zone già edificate nelle quali non si vuole aumentare la quantità edificatoria.

- Nuove costruzioni possono essere ammesse unicamente in sostituzione di quelle esistenti attualmente. In tale caso valgono le norme della zona R2.
- E' ammesso il riattamento e la trasformazione degli edifici esistenti.
- Sono ammessi piccoli ampliamenti se la crescita dell'economia domestica o esigenze per un normale standard di vita lo richiedono.
- Sono ammesse costruzioni accessorie.
- L'indice d'occupazione massimo è del 30 %.
- Per i posteggi valgono le disposizioni dell'art. 39.

Art. 35 Zona dei grotti Gr

Comprende i grotti di Malvaglia (Grotti di Valserino) e l'area circostante denominata zona di correlazione, ed è indicata sul piano con strisce marroni (per i grotti) e con un contorno a tratti (per la zona di correlazione).

Gli interventi devono salvaguardare tutti gli aspetti paesaggistici e l'equilibrio ambientale.

La trasformazione di strutture edilizie esistenti è ammessa a condizione che siano rispettati i disposti della LALPT (art. 71 e seguenti) e che non vengano pregiudicati gli obiettivi di protezione del complesso dei Grotti. Non sono di regola ammesse nuove costruzioni.

Per le distanze fanno stato le seguenti disposizioni:

1. fra privati:

- a confine o al minimo metri 1.50 se non vi sono aperture;
- minimo metri 1.50 da confine con aperture;
- in tutti i casi verso edifici su fondi confinanti:
- minimo metri 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
- minimo metri 4.00 verso un edificio con aperture;
- verso le altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti;

2. verso l'area di pubblico transito:



è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati.

Il Municipio per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o al completamento del tessuto urbano, alla 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 (vicoli, percorsi pedonali ecc.).

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR.

Non è ammessa la formazione di aree di parcheggio pubbliche o private.

Valgono le seguenti disposizioni particolari:

a) Zona dei grotti

Racchiude gli stabili e gli interspazi che formano il gruppo dei grotti.

Sono ammessi gli interventi di tipo conservativo senza cambiamento di destinazione e la ricostruzione degli stabili diroccati.

Devono essere riproposti tutti quei particolari costruttivi ed architettonici degli edifici del posto, quali:

- numero delle falde del tetto e relative pendenze;
- copertura in piode;
- tipo e dimensione dei comignoli;
- orientamento del colmo;
- struttura e sporgenza delle gronde;
- dimensione e tipo delle aperture;
- serramenti in legno di tipo tradizionale;
- tipo della muratura, dell'intonaco e dei tinteggi.

In ogni caso i dipinti murali, le scritte e le decorazioni devono essere conservati.

La sistemazione esterna deve salvaguardare i collegamenti pedonali e riproporre gli stessi tipi di scale, di muri di sostegno e di recinzione, le cinte e gli spazi organizzati per il ristoro.

Devono essere mantenuti gli alberi singoli o i gruppi di alberi ad alto fusto indispensabili per la conservazione delle condizioni ambientali e l'ombreggiatura dei grotti.

Il taglio di questi alberi deve essere autorizzata dall'autorità forestale competente e di regola la pianta tagliata deve essere sostituita.

b) Zona di correlazione

Racchiude l'area circostante ai gruppi di grotti ritenuta di fondamentale importanza per l'esistenza dell'insieme delle caratteristiche ambientali.

Essa comprende:

- Bosco pubblico e privato



Esso deve essere trattato in modo da garantire la protezione del pendio contro l'erosione superficiale, l'alimentazione della falda freatica e di eventuali sorgenti, la conservazione delle condizioni ambientali e l'ombreggiatura dei grotti. Ogni intervento selvicolturale deve essere autorizzato dall'autorità forestale competente anche per il bosco di proprietà privata.

- Edifici esistenti (nella zona di correlazione)

Per gli stabili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e trasformazione con piccoli ampliamenti giustificati da motivi t-funzionali, giusta gli art. 24 LPT e 41 e 44 DEPT e relative prescrizioni della LALPT.

Inoltre la sistemazione del terreno circostante a questi stabili deve avvenire nel pieno rispetto del complesso ambientale; in particolare per quanto concerne la costruzione delle scale esterne, dei muri di sostegno e di recinzione, le cinte, le alberature. Queste ultime devono essere eseguite con le tipiche specie vegetali del luogo. Se la sistemazione interessa l'area boschiva è d'obbligo il consenso dell'autorità forestale.

Art. 35bis Zona artigianale d'interesse comunale ZAIC

La zona artigianale d'interesse comunale interessa un'area in località "Bulastro" per la quale fanno stato le seguenti prescrizioni:

a) dal profilo edificatorio:

- è permessa la costruzione d'edifici a carattere artigianale poco molesto;
- 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 siano mantenuti in stato decoroso e ordinato. Tale concessione potrà essere revocata, qualora questa condizione non fosse rispettata;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR;
- l'indice di occupazione massimo del complesso della zona non dovrà oltrepassare il 50 %;
- l'altezza massima è di m. 10.00;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39;
- il verde, le distanze (da confine e tra edifici) e le altre indicazioni di carattere urbanistico necessarie (p. es. allineamenti, tipologia edilizia, ecc.) saranno stabilite dal piano di quartiere;

b) dal profilo giuridico dovranno essere elaborati un piano di quartiere ed un "Regolamento" da presentare, al più tardi, con l'istanza relativa al primo intervento da realizzare nell'area. Il regolamento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- Il piano di quartiere deve fornire le indicazioni principali circa le modalità d'urbanizzazione, di parcellazione e d'edificazione, le distanze, la linea di allineamento degli edifici lungo la strada cantonale, ecc.;
- il "Regolamento" deve contenere i dati circa l'attribuzione dei sedimi ed i loro costi, le modalità temporali ed economiche di realizzazione, ecc.



C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 36 Strade, piazze di giro e posteggi pubblici

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strada di collegamento principale (SCP)
- strade di raccolta (SR)
- strade di servizio (SS)

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Art. 37 Percorsi pedonali

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.

Art. 38 Accessi

Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di raccolta e di servizio.

Eventuali accessi sulla strada principale possono essere concessi solo previa autorizzazione dell'ufficio cantonale competente.

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 5.00 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.
- b) Cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5.00 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.
- c) Per una profondità di ml 5.00 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.



Art. 39 Autorimesse e posteggi

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:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per negozi, 1 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 1 posto auto ogni 2 addetti;
- per esercizi pubblici quali ristoranti o bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere;
- per alberghi e pensioni, 1 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.

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 E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 40 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP

1. Sono ammesse le costruzioni e le infrastrutture a carattere pubblico espressamente previste sui piani o compatibili con la destinazione indicata.
2. Per le distanze verso fondi privati fanno stato le norme del rispettivo articolo, ad eccezione delle infrastrutture all'interno o limitrofe alle zone dei nuclei per le quali valgono i disposti degli articoli specifici.

Se la natura della costruzione o dell'impianto e motivi d'inserimento lo giustificano, possono essere concesse deroghe a condizione che non pregiudichino in modo evidente i confinanti.

3. Le edificazioni pubbliche devono rispettare, di regola, le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe e inserirsi armoniosamente e correttamente con le stesse e con le infrastrutture esistenti.

Per gli edifici pubblici valgono i seguenti parametri:

- a. opere di culto o simili: sono ammessi interventi dettati da esigenze giustificate;
- b. struttura a scopo sociale: è ammesso l'l.o. del 40 % e l'altezza massima di metri 10;
- c. alloggi comunali: valgono i parametri edilizi della zona nucleo;
- d. deposito comunale: valgono i parametri della zona nucleo di completazione;
- e. scuole elementari, scuole dell'infanzia e rifugi pubblici: valgono i parametri della zona R3;
- f. campo da calcio e zona svago e ristoro: le edificazioni (in relazione alla funzione della zona - spogliatoi, depositi, tribune, servizi igienici, costruzioni multifunzionali per feste, riunioni ecc.) sono ammesse fino ad un'altezza di metri 6.00 e per un l'o. massimo del 10% (circa 2'600 mq di superficie edificata);
- g. amministrazione e magazzini comunali: è ammesso l'l.o. del 40 % e l'altezza massima di metri 10;
- h. casa parrocchiale: valgono i parametri edilizi della zona nucleo.

Per le altre attrezzature pubbliche: le edificazioni e gli impianti sono ammessi in funzione delle specifiche necessità. In generale è ammesso un ulteriore l.o. del 20% e un'altezza massima di metri 4.00, con possibilità di deroga all'altezza stessa per esigenze giustificate (impianti tecnici).

4. Qualora destinazioni di Enti di diritto pubblico, senza interessi diretti da parte del Comune, dovessero decadere, le aree così liberate verranno attribuite e assumeranno i parametri della zona d'utilizzazione più affine a esse limitrofa.
5. Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per le superfici AP-EP in cui sono contenuti o previsti locali sensibili al rumore è il II. Per il resto delle AP-EP, dove non vi sono o probabilmente non sorgeranno locali sensibili al rumore, non è attribuito nessun grado di sensibilità.



6. Ove sono indicate “nuove alberature di separazione e riassetto ambientale” il Comune procederà alla realizzazione e manutenzione di tali filari.
7. Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).

Art. 41 **Attrezzature e edifici privati d'interesse pubblico AEPIP**

1. Abitazioni a carattere sociale

È ammessa la costruzione di stabili a carattere residenziale, giuste le disposizioni di Legge (federale e cantonale), che favoriscono la realizzazione di abitazioni ed in particolare quelle a carattere sociale (sussidiate).

Dal profilo edificatorio e normativo valgono le seguenti disposizioni:

- a) il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona e il grado II;
- b) l'indice di sfruttamento massimo è 0.8%;
- c) l'indice di occupazione massimo è 30 %;
- d) l'altezza massima è di m. 11.00;
per la realizzazione di rampe di accesso ad autorimesse o depositi sotterranei è concesso un supplemento di altezza di m. 2.00 su una lunghezza pari al massimo ad 1/3 della facciata;
- e) per le distanze valgono i disposti dell'art. 9. Le distanze fra edifici all'interno dell'edificazione verranno regolate con il piano di quartiere;
- f) per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39;
- g) è istituito l'obbligo del Piano di quartiere, giusta gli art. 56 LALPT e 20-21 RLALPT. Gli obiettivi e i criteri tecnici particolari sono i seguenti:
 - l'edificazione deve costituire un insieme armonico opportunamente inserito nell'aspetto paesaggistico del luogo;
 - l'impostazione progettuale deve concepire già dal primo momento la posizione e l'orientamento degli edifici in relazione alla presenza della strada cantonale quale fonte di rumore affinché sia possibile rispettare i valori limite d'immissione del grado II previsti per la zona;
 - il mappale può essere frazionato ed il vincolo di Piano di quartiere rimane valido sul complesso del mappale originale;
 - all'interno del complesso edilizio possono essere accordate deroghe alle distanze fra edifici;
 - devono essere indicate:
 - la sistemazione generale dall'intero comparto;
 - le tappe e la mobilità degli interventi;
 - il sistema vario interno, l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.);
 - le aree per il gioco, quelle verdi e le alberature;
 - il Piano di quartiere è elaborato dagli interessati all'edificazione.



2. Filovia Monte Dagro

È ammessa la costruzione d'edifici o impianti connessi e necessari allo scopo.

I fondi mappali 518 e 520 sono riservati per l'esecuzione dei posteggi. Possono essere ammessi piccoli edifici di servizio.

Dal profilo edificatorio e normativo valgono le seguenti disposizioni:

- a) il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il III;
- b) l'altezza massima è di metri 6.00, con possibilità di deroga all'altezza stessa per esigenze giustificate (impianti tecnici);
- c) è concessa un'ulteriore superficie edificata massima di 100 mq per edifici principali e 50 mq per strutture complementari (depositi ecc);
- d) valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi ecc.).



E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

Art. 42 Gradi di sensibilità

42.1. Finalità

I gradi di sensibilità al rumore, ai sensi dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), sono assegnati ai fondi inclusi nelle diverse zone d'utilizzazione tramite le rispettive prescrizioni di zona.

42.2. Zone esposte ai rumori

Per gli edifici siti entro l'area esposta ad immissioni foniche superiori ai valori limite d'esposizione al rumore, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle varie zone, si dovranno valutare, già in fase di progettazione, gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché, nei locali sensibili al rumore, tali limiti non siano superati.

Si applicano inoltre l'art. 31 e il capitolo 6 OIF.

In particolare il committente nella domanda di costruzione deve indicare:

- a. il carico fonico esterno;
- b. l'utilizzazione dei locali;
- c. gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore corredati dalle loro caratteristiche foniche;
- d. il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 "La protezione dal rumore nelle costruzioni edilizie".



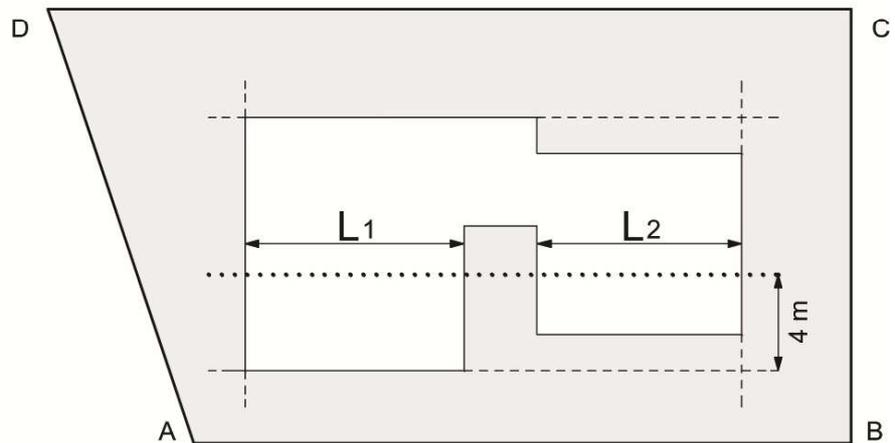
SCHIZZI ILLUSTRATIVI

Art. 8.2. Definizioni

Lunghezza della facciata

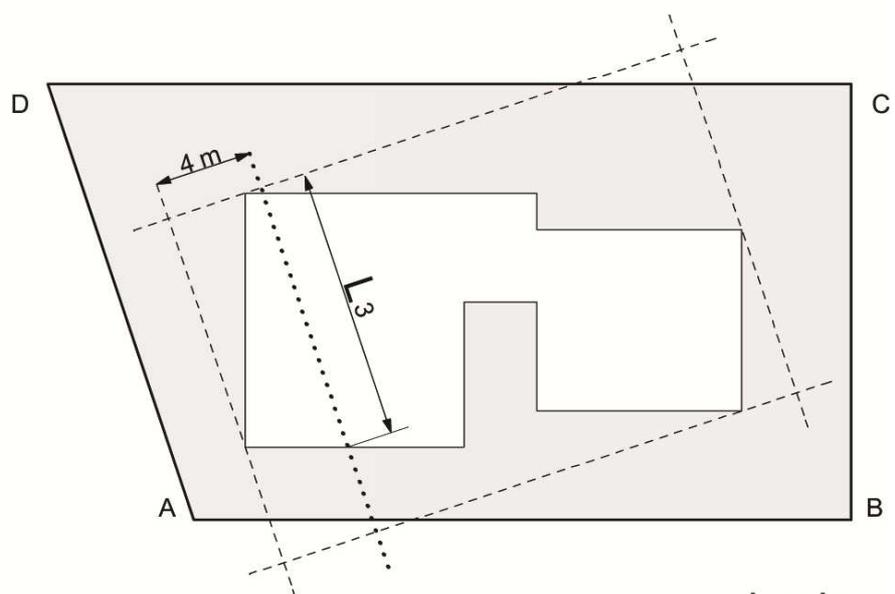
Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di ml 4.00 dalla facciata considerata.



Lunghezza facciata per il lato A-B :

$$L = L_1 + L_2$$



Lunghezza facciata per il lato A-D:

$$L = L_3$$

Analogamente si procederà per gli altri lati della parcella.



SCHIZZI ILLUSTRATIVI

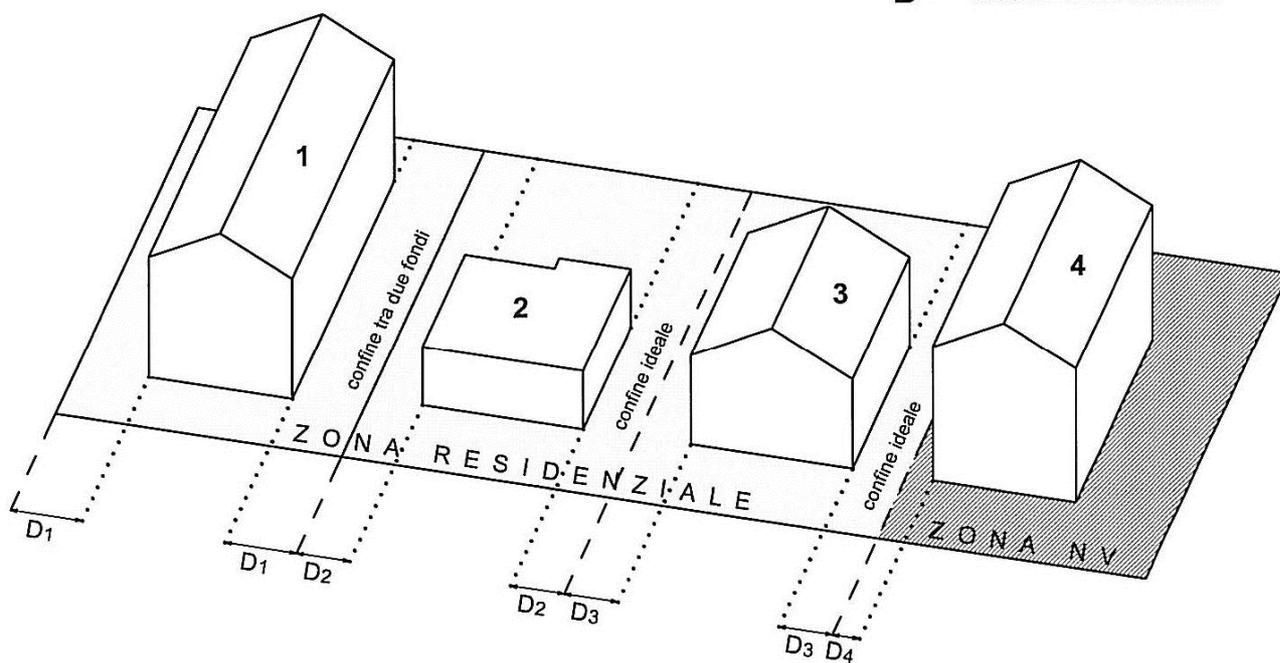
Art. 9 Distanze

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 o siti in diverse zone di PR è da considerare un confine ideale.

D = distanza da confine



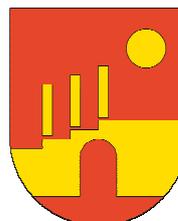


**architettura
urbanistica
territorio
economia**

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI MALVAGLIA

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 9985 il 5 dicembre 1989

SUCCESSIVE MODIFICHE (Revisioni parziali):

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 536	il 5 febbraio 1997
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 841	il 21 febbraio 2006
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 1297	il 11 marzo 2008
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 1656	il 2 aprile 2008 (rettifica)
approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 2583	il 28 maggio 2014 (Variante art.29)

francesca pedrina

architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina

economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu