

PIANO REGOLATORE



**Comune di
CAMORINO**

NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME
ALLA DECISIONE DEL DT DEL 31.12.2015**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST – Ufficio della pianificazione locale

I.	NORME INTRODUTTIVE	5
ART. 1	BASE LEGALE, LEGISLAZIONE APPLICABILE.....	5
ART. 2	SCOPI, EFFETTO	5
ART. 3	COMPONENTI IL PR.....	5
ART. 4	COMPENSORIO.....	6
ART. 5	OGGETTO	6
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	7
ART. 6	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ DI UN FONDO	7
ART. 7	SITI E PAESAGGI PITTORESCHI E PUNTI DI VISTA PROTETTI DAL CANTONE	7
ART. 8	DEFINIZIONI.....	7
ART. 9	DISTANZE.....	9
ART. 10	CORPI TECNICI.....	11
ART. 11	OPERE DI CINTA.....	11
ART. 12	PIANTAGIONI.....	12
ART. 13	VERDE	12
ART. 14	SERRE.....	12
ART. 15	MANUFATTI INTERRATI	13
ART. 16	MISURE DI SICUREZZA.....	13
ART. 17	NORME SULLA MANUTENZIONE, LA SICUREZZA, L'IGIENE, IL DECORO	13
ART. 17 ^{BIS}	MANUTENZIONE TERRENI	14
ART. 18	FRAZIONAMENTI.....	14
ART. 18 ^{BIS}	COSTRUZIONI SU GRANDI SUPERFICI	14
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	16
	A. PIANO DEL PAESAGGIO	16
ART. 21	AREA FORESTALE	16
ART. 22	ZONA AGRICOLA.....	16
ART. 23	ZONA SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA	16
ART. 23 ^{BIS}	ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA ZPN.....	16
ART. 23 ^{TER}	ZONA DI PROTEZIONE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO ZPNP	17
ART. 23 ^{QUATER}	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO ZPP.....	17
ART. 23 ^{QUINQUES}	OGGETTI NATURALI PROTETTI.....	17
ART. 24	SORGENTI, CAPTAZIONI E ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE	18
ART. 26	PAESAGGI CON EDIFICI ED IMPIANTI DEgni DI PROTEZIONE	18
ART. 27	MONUMENTI CULTURALI	22
ART. 28	ZONA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO A VIGANA	22
ART. 29	DEPOSITI	22
	B. PIANO DELLE ZONE.....	23
ART. 30	FINALITÀ.....	23
ART. 31	TERRITORIO FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI.....	23
ART. 32	ZONE EDIFICABILI	23
ART. 33	OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELLE ABITAZIONI.....	23
ART. 34	ZONA DEL NUCLEO VECCHIO DI CAMORINO NV1	24
ART. 34 ^{BIS}	ZONA DEI NUCLEI TRADIZIONALI	27
ART. 35	ZONA DEL NUCLEO VECCHIO DI VIGANA NV2.....	28
ART. 36	ALTRI NUCLEI VECCHI NV3, NV4, NV5	30
ART. 37 ^{BIS}	NUCLEO SPECIALE DEI MONTI A DESTINAZIONE VITI-VINICOLA NSM.....	31
ART. 37 ^{TER}	ZONA DEI GRUPPI DI EDIFICI ZGE.....	33
ART. 38	ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA R4.....	33
ART. 39	ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA R3.....	34
ART. 40	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2A.....	34
ART. 41	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R2B.....	35
ART. 42	ZONA A CARATTERE COMMERCIALE ZC.....	35
ART. 42 ^{BIS}	ZONA RESIDENZIALE-COMMERCIALE RC3	35
ART. 43	ZONA ARTIGIANALE AR.....	36

C. PIANO DEL TRAFFICO	37
ART. 44 STRADE, PIAZZE DI GIRO E POSTEGGI PUBBLICI.....	37
ART. 45 POSTEGGI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO AD UBICAZIONE VINCOLATA.....	37
ART. 46 STRADE PRIVATE	37
ART. 47 PERCORSI PEDONALI.....	38
ART. 48 ACCESSI.....	38
ART. 49 AUTORIMESSE E POSTEGGI.....	38
D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO	40
ART. 50 ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (AP-EP).....	40
ART. 52 EDIFICAZIONE MISTA D'INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO (EP-M)	40
E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE	41
ART. 53 GRADI DI SENSIBILITÀ.....	41
SCHIZZI ILLUSTRATIVI	42

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LE	Legge edilizia cantonale (19 febbraio 1973)
RALE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (22 gennaio 1974)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
DEPT	Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (29 gennaio 1980)
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque (8 ottobre 1971)
LALIA	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (2 aprile 1975)
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
I.s.	Indice di sfruttamento
I.o.	Indice di occupazione
I.e.	Indice di edificazione
SUL	Superficie utile lorda

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), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento d'applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 Scopi, effetto

1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
 - a. l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
 - b. la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
 - c. un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
 - d. la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.
2. Il PR crea con la sua adozione la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3 Componenti il PR

Il piano regolatore si compone:

a. di rappresentazioni grafiche, ossia:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ piano del paesaggio | scala 1:5'000 |
| ▪ piano delle zone | scala 1:2'000 |
| ▪ piano del traffico | scala 1:2'000 |
| ▪ piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico | scala 1:2'000 |
| ▪ piano dei gradi di sensibilità | scala 1:2'000 |
| ▪ piano indicativo dei servizi tecnologici
(piano generale canalizzazioni, acquedotto) | |
| ▪ Nucleo Camorino (NVI) – piano dell'edificazione | scala 1:500 |
| ▪ Nucleo Camorino (NVI) – piano degli spazi pubblici | scala 1:500 |

- | | |
|--|---------------|
| ▪ Nucleo Vigana (NV2) – piano dell'edificazione e piano degli spazi pubblici | scala 1:500 |
| ▪ Nucleo Comelina (NV3) – piano dell'edificazione e piano degli spazi pubblici | scala 1:500 |
| ▪ Nucleo Al Secco (NV4) – piano dell'edificazione | scala 1:1'000 |
| ▪ Nucleo Noverasca di Sotto (NV5) – piano dell'edificazione | scala 1:1'000 |
| ▪ Nucleo speciale dei Monti (NSM) – piano dell'edificazione | scala 1:1'000 |

- b. delle presenti norme di attuazione;
- c. della relazione tecnico-economica;
- d. dell'inventario degli edifici fuori dalla zona edificabile.

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 alla utilizzazione del territorio ed 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 Legge federale sulla pianificazione del territorio).

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

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale.

Art. 8 Definizioni

1. Definizioni contenute nella legge edilizia

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

2. Lunghezza della facciata

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

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di:

- ml 6.00 nella zona R4 e
- ml 4.00 nella zona R3, RC3, R2a, R2b

dalla facciata considerata (vedi schizzo illustrativo in appendice).

3. Lunghezze delle costruzioni

La lunghezza massima delle costruzioni nelle zone R4, R3, R2a e R2b è stabilita in ml 40.00.

4. Linea d'arretramento

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

4^{bis}. Allineamento

La linea di allineamento comporta l'obbligo di disporre le costruzioni sulla linea stessa.

5. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

- a. Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
- b. Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle aziende 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 della relativa legislazione di applicazione

I gradi di sensibilità, giusta l'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), sono stabiliti nel Piano dei gradi di sensibilità e sono ripresi nelle disposizioni di zona.

Attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

6. Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
- non siano più alte di ml 3.00 alla gronda e ml 3.50 al colmo e non superino la lunghezza di ml 10.00 per lato della particella (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore).

7. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

8. Trasformazione

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

9. Ricostruzione

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

10. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

11. Indice di edificazione

L'indice di edificazione (I.e.) è il rapporto tra il volume esterno della costruzione (calcolato secondo le norme SIA formulario no. 116) e la superficie edificabile del fondo.

$$\text{I.e.} = \frac{\text{volume esterno della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$$

12. Riporto degli indici

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

Due o più proprietari di fondi adiacenti ed assegnati alla medesima zona di PR possono accordarsi per operare un riporto di indici, consistente nella parziale o totale utilizzazione dell'indice di sfruttamento o di occupazione di uno dei fondi vicini.

La relativa convenzione dovrà essere approvata preliminarmente dal Municipio ed iscritta nel registro degli indici.

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.

Per tali edificazioni, che devono rispettare le normative di zona dove avviene la costruzione, è possibile il riporto degli indici (calcolato in modo proporzionale alle superfici, quelle di nucleo escluse).

Art. 9 Distanze

1. Distanze tra edifici

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

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

1.1 Caso particolare

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

2. Distanze da confine

Laddove non specificato diversamente nelle singole norme di zona, la distanza minima di un edificio dal confine è così stabilita:

- a. nelle zone residenziali
se la facciata non supera i ml 25.00 di lunghezza (vedi art. 8.2. Definizioni):
 - ml 3.00 per edifici fino a ml 7.50 di altezza (H);
 - ml 4.00 per edifici fino a ml 9.50 di altezza (H);
 - ml 5.00 per edifici fino a ml 12.00 di altezza (H);
 - per facciate superiori a ml 25.00 supplemento di distanza di ml 1.00.
- b. nel territorio fuori delle zone edificabili
dovrà essere mantenuta una distanza minima di ml 4.00.

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 si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

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

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici

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

2.2 Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare 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 con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2.3 Deroghe per l'esecuzione di rivestimenti isolanti

Ad eccezione delle zone dei nuclei è permessa l'esecuzione di un rivestimento isolante sulle costruzioni esistenti (al massimo 10 cm) in deroga alle distanze.

2.4 Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici mono o bifamiliari sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alle condizioni che:

- siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona;
- siano rispettate le seguenti distanze minime:
 - ml 1.50 verso fondo aperto se vi sono aperture;
 - ml 4.00 verso un edificio esistente.

2.5 Riattamento, sistemazione di edifici esistenti o di terreni in aree soggette agli obblighi di arretramento

1. Ogni riattamento o sistemazione di edifici esistenti e qualsiasi altra opera entro i limiti di arretramento o non conforme all'obbligo di allineamento sono soggetti a speciale autorizzazione del Municipio, rispettivamente del Dipartimento competente. Sono considerate opere anche l'ampliamento e la modificazione degli accessi esistenti, i cancelli e le cinte, le piantagioni, i pali, la posa di cartelli pubblicitari, i muri o altre opere che ostacolano la visibilità.
2. L'autorizzazione ad eseguire le opere di cui al cpv. 1 è rifiutata quando possa derivare un pericolo alla circolazione o un pregiudizio ai valori ambientali.
3. L'autorizzazione del municipio è comunque accordata in via eccezionale ed a titolo precario ed è revocabile in ogni tempo senza compenso alcuno.

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:

3.1 Da edifici esistenti su fondi confinanti:

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

3.2 Le costruzioni accessorie non soggiacciono all'obbligo di distanza minima verso altre costruzioni sullo stesso fondo.

4. Distanze per piscine

Le piscine interrato o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno ml 1.50. Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

5. Distanze dall'area pubblica

5.1 Edifici ed attrezzature pubbliche

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

5.2 Strade (pubbliche e private), sentieri, piazze e posteggi

- a. La distanza verso strade con linee di arretramento e allineamenti è quella stabilita sui piani grafici.
- b. La distanza verso strade senza linee di arretramento è di ml 5.50 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di ml 3.00 dal ciglio stradale o marciapiede.
- c. La distanza dal ciglio dei sentieri, fatta eccezione per le costruzioni accessorie è di ml 3.00.
- d. La distanza verso piazze e posteggi è di ml 4.00.

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

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

Le distanze di cui sopra (b-c-d) non si applicano alle zone dei nuclei e dei gruppi di edifici.

5.3 Corsi d'acqua:

La distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti, sono le seguenti:

- ml 6.00 dai corsi d'acqua non sistemati;
- ml 3.00 dai corsi d'acqua già sistemati.

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

6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno m. 10.0 dal bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi esterni.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di m. 8.00.

Art. 10 **Corpi tecnici**

Vanno considerati in deroga alle altezze quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, tornini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.

Art. 11 **Opere di cinta**

Le opere di cinta possono sorgere a confine con il fondo privato e con l'area pubblica.

Le opere di cinta non sono tenute a rispettare i limiti di arretramento fissati dal PR.

Recinzioni previste a confine con strade di cui il PR prevede un allargamento potranno essere eseguite normalmente.

In casi particolari il Municipio potrà concedere l'esecuzione dell'opera a titolo precario.

Il Municipio può richiedere l'iscrizione a RF della convenzione.

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

I. Altezze

a. verso le strade pubbliche o private

I muri di cinta verso le strade pubbliche e private non devono superare ml 1.00 di altezza; allo stesso può essere aggiunta una cancellata di ferro o di altro materiale idoneo (salvaguardata la visuale per il traffico) nei limiti di un'altezza complessiva massima di ml 1.60.

Le siepi vive non potranno superare l'altezza di ml 1.25 verso le strade pubbliche e private.

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

Il Municipio può imporre misure più restrittive rispetto a quelle fissate dal presente articolo o eventualmente ordinare la rimozione di quelle recinzioni che ostacolano la visuale se la sicurezza del traffico lo esige.

b. tra fondi privati

▪ le recinzioni tra fondi privati situate nelle fasce di arretramento previste dal piano viario sono soggette alle disposizioni del precedente capoverso (I I. I.a.);

▪ l'altezza massima delle opere di cinta (muro o siepe viva) verso fondi privati potrà essere al massimo di ml 2.00.

Sono riservate le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero.

Art. 12 Piantagioni

1. Per le piantagioni che interessano la proprietà privata fanno stato le disposizioni della legge di applicazione e complemento del Codice Civile Svizzero (LAC).

2. Le piante su proprietà privata, che per il loro sviluppo recassero danno, limitazione di linee di visuale e di estetica, verso strade o piazze pubbliche, possono essere fatte rimuovere dal Municipio, indipendentemente dal tempo di esistenza delle stesse.

3. Il Comune ha diritto di eseguire sulle aree pubbliche piantagioni anche a distanze inferiori a quelle previste dalla LAC.

Art. 13 Verde

Nella zona residenziale deve essere riservata un'occupazione minima del 20% della superficie edificabile del fondo da mantenere a prato.

Art. 14 Serre

Le serre al servizio dell'agricoltura in genere, sia ancorate al terreno che semoventi, dovranno distare dal confine privato o dall'area pubblica almeno ml 3.00.

Verso le strade pubbliche o aperte al pubblico dovranno essere mantenuti gli arretramenti previsti dal PR (art. 9.5.2. delle presenti norme).

L'altezza viene misurata dal terreno sistemato al punto più alto e non potrà superare i ml 6.00.
Per la formazione di serre ancorate nel terreno in zona urbanizzata valgono le singole prescrizioni di zona circa l'indice di occupazione. Non è ammessa la costruzione di serre nelle zone NV.

Art. 15 Manifatti interrati

1. La costruzione o la posa sull'area pubblica o entro le linee di arretramento di manufatti interrati quali bacini di chiarificazione, fosse biologiche, pozzi perdenti, separatori di olio e di benzina, impianti di canalizzazione, cisterne per combustibili e carburanti, pozzi a luce, ecc. è concessa solo nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità tecnica (entro limiti ragionevoli di spesa) di collocare gli stessi in altro loco.
2. La relativa istanza deve essere inoltrata al Municipio contemporaneamente alla domanda di costruzione; alla stessa devono essere allegati l'estratto di mappa indicante l'ubicazione ed i limiti del manufatto e di piani di costruzione e di posa.
Una copia dei piani è ritornata all'istante con la comunicazione della decisione municipale.
In caso di concessione dell'autorizzazione, viene stipulata una convenzione. L'autorizzazione è concessa a titolo precario e può essere revocata senza indennizzo di sorta da parte del Comune.
In casi particolari per l'entità e la natura del manufatto interrato il Municipio si riserva la facoltà di procedere all'iscrizione della relativa servitù a RF a spese del concessionario.
3. Ogni modifica che si impone ai manufatti interrati nell'ambito della sistemazione di strade, marciapiedi, piazze, reti dei servizi comunali (fognatura e acqua potabile) deve essere eseguita dal concessionario a proprie spese.

Art. 16 Misure di sicurezza

Durante i lavori di costruzione, riattamento o manutenzione dei fabbricati prospicienti l'area pubblica o privata, l'esecutore dei lavori deve provvedere ad ogni misura destinata a garantire la sicurezza e l'incolumità del pubblico e ad evitare ogni molestia al vicinato.

In particolare è fatto obbligo di:

- a. recintare il cantiere di lavoro mediante un assito o analogo riparo di aspetto decoroso;
- b. posare segnali adeguati.

Il Municipio può nell'interesse pubblico, imporre misure particolari; esso può segnatamente imporre protezioni per tutta l'altezza dell'edificio.

Sono inoltre richiamati i disposti degli art. 26 e 27 RALE, nonché le prescrizioni federali concernenti la prevenzione degli infortuni nelle costruzioni edili emanate dall'INSAI.

Art. 17 Norme sulla manutenzione, la sicurezza, l'igiene, il decoro

È data facoltà al Municipio di obbligare i proprietari ad eseguire quelle opere di sistemazione e manutenzione che si rendessero necessarie per l'abitabilità degli stabili, per il pubblico decoro e l'estetica, per la tutela dell'igiene, per la pubblica sicurezza ed incolumità, per le esigenze di traffico, per il buon funzionamento delle tombature private, ecc.

In caso di rifiuto o di ritardo da parte dei proprietari, il Municipio, riservata l'applicazione della penalità prevista dalla legge (art. 56 e seguenti RALE) provvederà all'esecuzione delle opere necessarie a rischio e spese del proprietario.

Art. 17^{bis} Manutenzione terreni

I fondi devono essere tenuti puliti e/o coltivati.

Nelle zone edificabili o nei lotti confinanti con fondi edificati situati fuori delle zone edificabili, nel caso in cui non si proceda almeno una volta all'anno alla manutenzione del terreno, il Municipio richiama il proprietario, esigendo che il fondo sia pulito o coltivato entro un congruo termine. In caso di inadempienza entro il termine fissato, il Municipio può fare effettuare gli interventi di manutenzione necessari, addebitando la spesa al proprietario.

Art. 18 Frazionamenti

I nuovi frazionamenti devono essere approvati dal Municipio. In tutti i casi non possono eludere le presenti norme.

Sono richiamate le disposizioni cantonali in materia per quanto riguarda l'utilizzazione ed il controllo degli indici nel caso di frazionamenti.

Art. 18^{bis} Costruzioni su grandi superfici

Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi e interessanti, il Municipio sentito il parere dell'autorità cantonale competente, limitatamente alle zone R3 (ev. R4), può autorizzare costruzioni su grandi superfici alle seguenti condizioni:

1. La superficie edificabile del fondo deve essere almeno di mq 4000.
2. L'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nell'aspetto paesaggistico della zona.
3. In particolare si deve tener conto:
 - a. concentrazione razionale dei posteggi, di cui almeno la metà dovrà essere sotterranea;
 - b. separazione del traffico pedonale da quello veicolare;
 - c. area attrezzata per il gioco dei bambini con una superficie minima pari al 20% della superficie utile lorda, discosta dal traffico;
 - d. eventuali condizioni supplementari richieste dal Municipio.
4. L'aspetto costruttivo come pure l'organizzazione spaziale del volume costruito devono essere caratterizzati da una ottimale concezione del fabbisogno, della distribuzione e delle perdite delle quantità energetiche necessarie al suo funzionamento.

Più precisamente si terrà conto:

- a. della concezione architettonica che dovrebbe permettere di ridurre al massimo le perdite caloriche come pure uno sfruttamento ottimale degli apporti dell'irraggiamento solare sia passivo che attivo;
- b. delle necessità di isolamento termica dell'energia termica alle costruzioni;
- c. dell'altezza e delle possibilità di raggruppamento delle costruzioni così da ridurre le perdite caloriche globali.

Nel rispetto delle condizioni sopra esposte il Municipio può concedere un abbuono dello 0.2 sull'indice di sfruttamento prescritto dalla zona. Sono ammesse deroghe alle distanze tra edifici ed alla lunghezza delle facciate all'interno dello stesso fondo. Non sono ammesse deroghe alle altezze.

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

Le costruzioni suddette possono avvenire anche fra diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune. Il calcolo degli indici di occupazione e di sfruttamento viene allora eseguito sul complesso dei sedimi.

Per interventi su superfici superiori agli 8'000 metri quadrati SEN può essere concesso un ulteriore abbuono sugli indici del 5% (i.s. 0.04, i.o. 1.5%) per misure di pubblico interesse volte ad un'utilizzazione parsimoniosa e razionale delle zone residenziali previste dal PR e nell'ottica di una salvaguardia ambientale generale (aree verdi, gestione del traffico, riduzione delle immissioni foniche sulla zona, ecc.).

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 21 Area forestale

La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
A contatto con le zone edificabili il limite dell'area forestale è accertato definitivamente e riportato nei piani. Per il resto essa è riportata a titolo indicativo.
In caso di dissodamento l'attribuzione ad una zona di PR è soggetta a variante di PR.
Sono inoltre applicabili le norme di protezione naturalistica e paesaggistica previste da leggi speciali e dal piano regolatore.

Art. 22 Zona agricola

La zona agricola indicata nel piano comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 23 Zona senza destinazione specifica

Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.
Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 23^{bis} Zone di protezione della natura ZPN

Le zone di protezione della natura comprendono le aree di particolare valore naturalistico. Esse sono:

ZP 1	Motto Grande
ZP 2	Margine boschivo Vigana
ZP 3	Bacino "Cantarelli"
ZP 4	Fiume Morobbia

I loro contenuti sono integralmente protetti.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.

Eventuali opere di sistemazione del terreno saranno effettuate nel rispetto dei principi di protezione della natura e del paesaggio. L'impatto di queste opere, in fase di attuazione, non dovrà compromettere la funzionalità del biotopo.

La gestione delle zone di protezione della natura e del paesaggio è sorvegliata dal Comune. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del territorio.

Art. 23^{ter} Zona di protezione della natura e del paesaggio ZPNP

Le zone di protezione della natura e del paesaggio comprendono le aree di particolare valore naturale e paesaggistico. Esse sono:

ZPNP 1 Montagna-Corticella

ZPNP 2 Ronchè-Gramosetto

Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche presenti.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette.

Eventuali opere di sistemazione del terreno saranno effettuate nel rispetto dei principi di protezione della natura e del paesaggio. L'impatto di queste opere, in fase di attuazione, non dovrà compromettere la funzionalità dei biotopi.

La gestione delle zone di protezione della natura e del paesaggio è sorvegliata dal Comune. Per ogni intervento è richiesto il preavviso del competente ufficio del Dipartimento del territorio.

Sono vietate grosse modifiche della morfologia o altri interventi con impatto paesaggistico sostanziale.

Art. 23^{quater} Zona di protezione del paesaggio ZPP

Le zone di protezione del paesaggio comprendono le aree di particolare valore paesaggistico della fascia collinare che contorna gli abitati e dei monti.

Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche presenti.

Le superfici prative dovranno essere mantenute mediante sfalci regolari.

Tutti i muri a secco inclusi nelle zone di protezione del paesaggio sono da considerare protetti. Come tali non possono essere manomessi o distrutti.

L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 della LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere corredata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

Art. 23^{quinqies} Oggetti naturali protetti

Sono considerati oggetti naturali protetti gli elementi e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano del paesaggio e specificati nel rapporto di pianificazione:

- gli alberi di valore biologico e/o paesaggistico e i filari di alberi;
- i muri a secco.

Sono inoltre considerati elementi naturali protetti tutti i corsi d'acqua e le loro rive.

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione

e alla manutenzione degli oggetti. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

Le condizioni degli elementi protetti è sorvegliata dal Municipio, il quale può intervenire ad organizzare eventuali interventi di gestione, qualora non lo facessero i proprietari, addebitando le spese agli stessi.

Il restauro dei muri a secco deve avvenire, laddove possibile, secondo le tecniche tradizionali.

Art. 24 Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque

Per le sorgenti, le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LIA e della LALIA, nonché le “Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee” emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977.

Art. 26 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione

Con l'entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP), le aree del territorio comunale che rientrano nei perimetri da esso delimitati soggiacciono alle disposizioni contenute nell'art. 22 delle relative norme di attuazione.

2. Classificazione

Gli interventi su edifici e impianti fuori dalle zone edificabili 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 diverse categorie:

- meritevole di conservazione, per il quale è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a);
- diroccato ricostruibile (categoria 1b);
- oggetto culturale (categoria 1c);
- rustico agricolo (categoria 1d);
- diroccato non ricostruibile (categoria 2);
- già trasformato (categoria 3);
- edificio rilevato (categoria 4).

La classificazione è determinata nella tabella “valutazione degli edifici fuori dalle zone edificabili”.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato degli edifici sia alterato; l'autorizzazione per la trasformazione può in particolare essere negata se le caratteristiche che ne hanno determinato la valutazione iniziale sono venute meno.

3. Destinazioni d'uso

Gli edifici trasformati possono essere destinati unicamente alla residenza secondaria. L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le residenze primarie esistenti possono essere mantenute.

Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso (trasformazione) degli edifici designati come oggetti culturali (cat. 1c) e di quelli idonei all'utilizzazione agricola (cat. 1d).

4. Edifici meritevoli di conservazione (cat. 1)

Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1°-d) valgono le seguenti prescrizioni edificatorie.

- a. I muri perimetrali devono di regola essere mantenuti nella loro forma e struttura originale; gli interventi devono riflettere le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio originario o della tradizione edilizia del luogo.
- b. Le murature in pietra naturale a secco esistenti non possono essere intonacate; è ammesso unicamente il riempimento dei giunti con malta; in tutti gli altri casi sono ammessi unicamente l'intonaco a rasa-pietra o l'intonaco minerale rustico.
- c. I tetti che devono essere sostituiti devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, la sporgenza e le quote preesistenti; la copertura può essere fatta con piode, lamiera e lastre di eternit; è esclusa la posa di lucernari e abbaini.
- d. È possibile ricostruire balconi, logge e terrazze solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio. La tipologia e i materiali devono essere quelli tradizionali.
- e. Di regola finestre e prese luce originali vanno mantenute. Modifiche di apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale, quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. In tal caso le dimensioni, le caratteristiche e la distribuzione in facciata delle nuove aperture devono rispettare la tradizione edilizia del luogo.
- f. I serramenti devono essere in legno con ante e divisioni (piombini) come quelle tradizionali. È possibile la posa di ferratine e antoni di legno al naturale; sono escluse le persiane e le gelosie.
- g. I nuovi comignoli delle stalle e delle cascine devono essere realizzati con tubi di metallo inossidabile; nelle case d'abitazione originarie possono essere realizzati in opera; in tal caso devono rispettare le forme architettoniche e i materiali del luogo e la canna fumaria non può sporgere dal muro perimetrale. L'autorità cantonale verificherà comunque forme e materiali dei nuovi comignoli solo con la presentazione delle domande di costruzione.
- h. È ammessa la posa all'esterno del rustico di pannelli fotovoltaici. Collettori solari e di antenne per impianti ricetrasmittenti; la loro ubicazione non deve alterare l'immagine tradizionale dell'edificio. Altri impianti tecnici visibili all'esterno non sono ammessi.
- i. Gli elementi posticci, estranei all'architettura rurale tradizionale devono essere eliminati, al più tardi in occasione di interventi sugli edifici sostanziali, ammessi in base alle presenti norme.
- l. I dipinti murali, le date, le iscrizioni e eventuali altri elementi particolari d'interesse etnografico e storico-culturale (anche se non segnalati nell'inventario) devono essere mantenuti.

Per gli edifici no. 3, 5, 6, 39, 43, 56, 117, 118, 127 e 130 "cassinelli" (cat. I c) valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Gli edifici devono essere salvaguardati nella loro struttura e nella loro funzione. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione o ripristino che mirino alla conservazione dell'edificio. Il Municipio può imporre l'uso di determinati materiali.
- b. All'esterno dell'edificio non possono essere effettuati interventi, quali scavi, colmate, pavimentazioni, che compromettono l'integrità dello stabile e la sua ambientazione naturale.
- c. Il Municipio può imporre le opere di manutenzione o di ripristino nel caso il proprietario non vi provvedesse regolarmente.
- d. Nel caso in cui l'edificio fosse minacciato di abbandono e deperimento, il Municipio, valutando caso per caso, può assumere la proprietà dell'edificio o partecipare alle eventuali spese di sistemazione.

Nel caso di progetti di particolare pregio architettonico, possono essere ammessi dettagli architettonici e costruttivi nonché materiali non tradizionali, per aperture, balconi, comignoli, serramenti e altri elementi accessori. In tal caso le proposte devono essere adeguatamente documentate (con dettagli in scala più grande) nell'incarto per la domanda di costruzione.

5. Ampliamenti e costruzioni accessorie

In linea di principio non sono ammessi ampliamenti e la formazione di costruzioni accessorie. Deroghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale per un solo ampliamento in casi particolari, segnatamente per edifici esistenti di dimensioni ridotte o che presentassero caratteristiche architettoniche originarie particolari.

Nella parte ampliata possono essere inseriti unicamente spazi di servizio (servizi sanitari, ripostiglio, legnaia). La parte ampliata deve essere di volumetria semplice e di dimensioni ridotte rispetto al fabbricato originario. Per il resto valgono le altre prescrizioni edilizie della presente norma.

6. Diroccati (cat. 2)

Non è ammessa la ricostruzione dei diroccati definiti come non ricostruibili (cat. 2).

7. Edifici rustici già trasformati (cat. 3)

Gli edifici trasformati anteriormente, in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme, possono essere riparati e mantenuti senza modifiche sostanziali, né dell'aspetto esterno, né della destinazione.

Gli elementi architettonici alteranti devono essere in ogni caso eliminati in occasione di interventi che eccedono gli interventi di riparazione e manutenzione definiti nel capoverso precedente; gli interventi devono mirare al recupero delle caratteristiche originarie; per il resto sono applicabili le disposizioni dell'art. 26.4 NAPR.

8. Edifici rilevati (cat. 4)

Per gli edifici rilevati sono ammessi interventi volti a migliorarne la qualità e in ogni caso conformemente agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT.

9. Sistemazione esterna

Per le sistemazioni esterne devono essere osservate le seguenti prescrizioni.

- a. I fondi possono essere recintati solo per bisogni agricoli e per la protezione delle coltivazioni.
- b. Possono essere messe a dimora unicamente piante di specie locali.
- c. Le tradizionali recinzioni fatte di pietrame, come pure altri manufatti, quali fontane, piazzali e simili, devono essere mantenuti.
- d. I percorsi storici esistenti non devono essere modificati; se del caso devono essere ripristinati.
- e. L'andamento naturale del terreno non deve essere sostanzialmente alterato.

10. Tutela dell'esercizio dell'agricoltura

La trasformazione degli edifici non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

11. Manutenzione dei terreni

I terreni adiacenti agli edifici trasformati devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno una volta all'anno.

Se i proprietari non vi provvedono direttamente, il Municipio ne ordina l'esecuzione sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato.

12. Smaltimento delle acque luride

Gli edifici dotati di impianti sanitari (cucina, WC, doccia, bagno) devono essere provvisti di un impianto individuale di smaltimento delle acque luride.

La fattibilità di tale impianto, in particolare la compatibilità con l'igiene del terreno circostante e con la protezione della falda freatica, deve essere garantita.

Nel caso di edifici ubicati in prossimità di sorgenti, captate e non , e delle relative zone di protezione, la compatibilità deve essere verificata mediante una perizia geologica a carico dell'istante, da allegare alla domanda di costruzione.

13. Allacciamenti a impianti tecnici

Di regola non sono ammesse nuove linee d'adduzione elettriche, telefoniche o televisive, sia aeree che sotterranee. Quelle esistenti possono essere mantenute.

Nuovi allacciamenti individuali sono ammessi solo se la linea d'adduzione si trova immediatamente in vicinanza dell'edificio.

14. Domanda di costruzione

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

La domanda di costruzione dovrà comprendere:

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

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

Qualora ci fossero elementi storico-culturali particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.

15. Competenze cantonali

L'Autorità cantonale verifica se, al momento della domanda, il progetto è conforme alle disposizioni del diritto federale per le eccezioni fuori dalle zone edificabili giusta l'art. 24 cpv. 2 legge federale sulla pianificazione del territorio e gli art. 23 e 24 ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

Art. 27 Monumenti culturali

I monumenti culturali segnati sul piano sono:

- | | |
|----|---|
| M1 | La chiesa di S. Bartolomeo, mapp. no. 855
(il campanile è monumento iscritto) |
| M2 | La chiesa di S. Martino, mapp. no. 925
(il portale è monumento iscritto) |
| M3 | I “fortini della fame”, mappali no. 628, 665, 671, 683 (monumento iscritto) e 735 |
| M4 | La cappella di S. Maria Annunciata al mappale no. 436 |
| M5 | La cappella di S. Giulio, nella frazione di Vigana, mappale no. 1120 |
| M6 | Il “Ponte vecchio” sulla Morobbia |
| M7 | La cappella di S. Nicolao, mappale no. 868 |

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

Art. 28 Zona d'interesse archeologico a Vigana

Ai sensi del Decreto sulla tutela dei ritrovamenti archeologici, chi dovesse scoprire durante gli scavi fortuitamente oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti ed avvisare immediatamente il sopra accennato ufficio.

Art. 29 Depositi

Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi a cielo aperto, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone che potranno essere appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 30 Finalità

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

Art. 31 Territorio fuori delle zone edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile o zona agricola dai piani grafici.
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. 32 Zone edificabili

Sono stabilite le seguenti zone edificabili:

▪ Zona dei nuclei tradizionali	NV
▪ Zona del nucleo vecchio di Camorino	NV1
▪ Zona del nucleo vecchio di Vigana	NV2
▪ Zona degli altri nuclei vecchi	NV3/4/5
▪ Zona del nucleo speciale dei monti	NSM
▪ Zona dei gruppi di edifici	ZGE
▪ Zona residenziale intensiva	R4
▪ Zona residenziale semi-intensiva	R3
▪ Zona residenziale estensiva	R2a
▪ Zona residenziale estensiva	R2b
▪ Zona commerciale	ZC
▪ Zona residenziale-commerciale	RC3
▪ Zona artigianale	Ar

Le disposizioni specifiche concernenti queste zone sono elencate negli articoli successivi.

Art. 33 Obbligo di destinazione delle abitazioni

1. Le seguenti zone sono riservate all'abitazione primaria:

▪ Zona dei nuclei tradizionali	NV
▪ Zona del nucleo vecchio di Camorino	NVI
▪ Zona del nucleo vecchio di Vigana	NV2
▪ Zona degli altri nuclei vecchi	NV3/4/5
▪ Zona dei gruppi di edifici	ZGE
▪ Zona residenziale intensiva	R4
▪ Zone residenziali estensive	R2a e R2b
▪ Zona residenziale-commerciale	RC3
▪ La porzione di zona residenziale semi-intensiva a valle della ferrovia	R3

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.

2. Il Municipio può accordare delle deroghe se:
 - a. Il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
 - b. Il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;
 - c. Il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
 - d. La natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
 - e. La conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico palesemente eccessivo.
3. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi. In caso di alienazione esse dovranno essere destinate alla residenza primaria, salvo la deroga di cui al capoverso precedente.

Art. 34 Zona del nucleo vecchio di Camorino NVI

1. Delimitazione

La zona NVI comprende l'agglomerato tradizionale del paese di Camorino, come pure le relative aree di immediato contorno.

La delimitazione della zona NVI è indicata nel PR generale.

La delimitazione dei singoli comparti, come pure le specificazioni plano-volumetriche e urbanistiche particolari sono indicate nel piano di edificazione e nel piano degli spazi pubblici del nucleo di Camorino.

2. Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, amministrative-commerciali e alberghiere.

Le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività artigianali le cui immissioni foniche rispettino i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

È pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o ripostigli, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato

inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. In particolare i piccoli fabbricati non possono essere costruiti a filo della strada pubblica. Per il resto fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

3. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento o combinazione degli stessi:

- a. riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- b. nuove aggiunte, ricostruzioni, sopraelevazioni;
- c. nuove costruzioni.

4. Fasce di densificazione dell'edificazione

Nel piano sono indicate lungo le vie principali del nucleo delle fasce di densificazione dell'edificazione.

Gli ampliamenti, le ricostruzioni e i nuovi edifici devono sorgere prioritariamente all'interno di queste fasce.

Non è ammesso demolire edifici senza ricostruirli; la ricostruzione può essere effettuata anche modificando i limiti plano-volumetrici dell'edificio originario, adeguandoli al tessuto edilizio circostante. Resta vincolante la domanda di costruzione per il nuovo edificio.

I fabbricati devono di regola essere costruiti a filo della strada pubblica.

Il Municipio può concedere deroghe per piccole differenze laddove l'andamento irregolare dei confini parcellari non permettesse soluzioni planimetriche razionali.

Il Municipio può pure imporre allineamenti e arretramenti particolari, laddove ciò migliorasse l'assetto funzionale e urbanistico degli spazi pubblici.

Lungo i fronti delle fasce di densificazione dell'edificazione verso i vicoli vige l'obbligo di continuità. Deroghe possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore. Restano inoltre riservate le disposizioni relative alle distanze fra fabbriche con aperture, stabilite dalla LACC.

5. Edificazione complementare

Nelle aree definite come "edificazione complementare" nuovi edifici, ricostruzioni e ampliamenti sono ammessi fino all'indice di occupazione massimo del 50%. È ammessa la demolizione di edifici senza sostituzione, allo scopo di creare degli spazi liberi.

6. Norme edificatorie

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono:

6.1 Altezza massima alla gronda m 9.50.

6.2 Le distanze da rispettare sono:

- a) verso un fondo aperto o un muro di edificio senza aperture: a confine o m 1.50.
- b) Verso un muro di edificio con finestre o aperture a semplice luce: m 3.00.
- c) Verso un muro di edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m 4.00.

6.3 Il tetto può essere piano se praticabile (terrazza), a falde o di altra forma; nel caso di tetto a falde la pendenza deve essere compresa fra il 50-70%.

6.4 Le parti aperte dei fondi possono essere cintate sul filo stradale da muri con altezza anche superiore a m 1.00.

6.5 Le superfici non occupate da fabbricati devono essere prevalentemente sistemate a corte. È ammessa la formazione di posteggi.

Le superfici pavimentate non devono superare il 50% delle superfici libere. Eccezioni sono ammesse nel caso di fondi di piccole dimensioni.

6.6 Nel caso di trasformazioni e importanti interventi di riattamento, se la formazione dei posteggi richiesti non è possibile, il Municipio è autorizzato a prelevare i contributi sostitutivi in base all'art. 49 NAPR.

6.7 Grado di sensibilità al rumore: II.

7. Linea d'arretramento

Sui mapp.i ni 518, 520, 521 e 523, verso il limite del bosco, è indicata una linea d'arretramento di m 10.00, oltre la quale non possono sorgere nuove costruzioni e non possono sospingersi ampliamenti degli edifici esistenti.

8. Prescrizioni particolari per il comparto Pasquée – zona di completazione del nucleo di Camorino ZCN

Nella zona residenziale speciale di completazione del nucleo di Camorino, formata dai mapp.i ni 354, 355 e 356 in località "Pasquée", l'edificazione è vincolata all'approvazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT. Esso dovrà precisare l'organizzazione spaziale e tipologica degli edifici, l'edificazione sotterranea, la sistemazione degli spazi esterni, comunitari e individuali, la rete degli accessi e dei percorsi pedonali interni.

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, amministrative-commerciali e alberghiere.

Le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Il piano dell'edificazione del nucleo di Camorino fissa l'organizzazione spaziale generale e i requisiti minimi che il piano di quartiere dovrà rispettare, ossia:

- a. il perimetro di edificazione, all'interno del quale soltanto possono sorgere gli edifici; l'occupazione complessiva del perimetro di edificazione con edifici non può oltrepassare il 60%; la parte rimanente va sistemata come giardini individuali o quale parte integrante degli spazi liberi comunitari (corte o percorsi pedonali);
- b. gli allineamenti obbligatori lungo i vicoli del nucleo che contornano il comparto;
- c. i percorsi pedonali e gli accessi pedonali principali, liberamente usufruibili da tutti gli abitanti del quartiere.

Il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale, può concedere deroghe ai tracciati indicati del piano nel caso di progetti con un impianto urbanistico ed un aspetto architettonico valido. Vanno in ogni caso rispettati i contenuti e i parametri quantitativi fissati e devono essere assicurati gli elementi costitutivi richiesti (aggancio agli spazi pubblici del nucleo, percorsi, spazi comunitari, giardini, posteggi sotterranei).

All'interno del comparto deve essere formato uno spazio di relazione comunitario (piazza, corte o contrada), liberamente accessibile a tutti gli abitanti del quartiere, quale spazio d'incontro, di svago e di gioco; l'accesso veicolare vi è consentito unicamente per carico e scarico; non è ammessa la sosta duratura di veicoli.

L'edificazione sotterranea può estendersi a tutta la superficie del comparto, escluse quelle eventualmente attribuite ad area di pubblica circolazione. Gli spazi sotterranei possono essere adibiti a ripostigli, depositi, magazzini, locali tecnici e autorimesse. Non è ammessa la formazione di spazi abitativi, commerciali o di produzione nel piano interrato.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni edificatorie:

8.1 Altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 9.50.

8.2 Il tetto può essere piano se praticabile (terrazza), a falde o di altra forma; nel caso di tetto a falde la pendenza deve essere compresa fra il 50-70%.

8.3 Tutti i posteggi, calcolati in base all'art. 49 NAPR, sono da sistemare nell'autorimessa sotterranea; è esclusa la formazione di posteggi all'aperto e di posteggi coperti fuori terra.

Art. 34^{bis} Zona dei nuclei tradizionali

~~Comprende gli agglomerati tradizionali di Comelina, Camorino, Scarsetti, Margnetti, Al Secco, Vignana e Noverasca.~~

Si applica unicamente alla zona dei nuclei tradizionali (PR 1988) del comparto "Centro civico" del Nucleo Vecchio Camorino.¹

In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività non moleste, possono inoltre essere tollerate aziende artigianali, a carattere locale, poco moleste.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni o riattazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale.

In particolare valgono le seguenti regole:

- il tetto dovrà essere a falde con colmo e adeguarsi alle pendenze e all'aspetto formale dei tetti circostanti;
- la copertura del tetto dovrà essere eseguita con tegole di colore rosso o bruno;
- non è ammessa la manomissione delle falde del tetto, nel senso di formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc. Sono ammessi i lucernari;
- le aperture dovranno essere di tipo tradizionale con prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto. Esse potranno essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- 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.

Possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti.

Dovranno essere salvaguardati piccoli spazi liberi ancora esistenti quali corti, orticelli, ecc.

Per i posteggi valgono le norme dell'art. 49.

Qualora tuttavia la formazione dei 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 i posteggi mancanti, giusto l'art. 49.

Valgono le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a ml 1.50 da confine sul fondo aperto;
- minimo ml 3.00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
- minimo ml 4.00 verso un edificio con aperture.

Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.

Per motivi inerenti alla salvaguardia ambientale o di sicurezza del traffico il Municipio, riservato il parere dell'Autorità cantonale competente, ha la facoltà di imporre degli allineamenti o degli arretramenti verso strade, piazze, posteggi pubblici, ecc.

Nel caso della creazione di attività commerciali nei nuclei il Municipio può autorizzare la nuova formazione di vetrine al piano terreno delle facciate prospicienti strade o vicoli, alle seguenti condizioni:

1. dovrà essere rispettata la trama architettonica originale della costruzione;
2. la lunghezza delle vetrine non dovrà superare il 40% della lunghezza delle facciate.

¹ Conformemente alla decisione CdS no 4864 del 20 ottobre 1998 – parti sospese.

Art. 35 Zona del nucleo vecchio di Vigana NV2

1. Delimitazione

La zona NV2 comprende l'agglomerato tradizionale del nucleo di Vigana, come pure le relative aree di immediato contorno.

La delimitazione della zona NV2 è indicata nel PR generale.

Le specificazioni plano-volumetriche e urbanistiche particolari sono indicate nel piano di edificazione e nel piano degli spazi pubblici del nucleo di Vigana.

2. Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, amministrative-commerciali e alberghiere.

Le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività artigianali le cui immissioni foniche rispettino i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

È pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o ripostigli, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. In particolare i piccoli fabbricati non possono essere costruiti a filo della strada pubblica. Per il resto fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

3. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento o combinazione degli stessi:

- a. riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- b. ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni degli edifici esistenti;
- c. nuove costruzioni, quali completazioni del tessuto edificato esistente, limitatamente agli spazi liberi non altrimenti vincolati.

Piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti.

4. Norme edificatorie

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono:

4.1 Altezza massima alla gronda m 9.50.

4.2 Nel caso di ampliamenti e ricostruzioni i fabbricati devono di regola essere costruiti a filo della strada pubblica.

Il Municipio può concedere deroghe per piccole differenze laddove l'andamento irregolare dei confini particellari non permettesse soluzioni planimetriche razionali. Il Municipio può pure imporre allineamenti e arretramenti particolari, laddove ciò migliorasse l'assetto funzionale e urbanistico degli spazi pubblici.

4.3 Le distanze da rispettare sono:

- a) verso un fondo aperto o un muro di edificio senza aperture: a confine o m 1.50.
- b) Verso un muro di edificio con finestre o aperture a semplice luce: m 3.00.
- c) Verso un muro di edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m 4.00.

4.4 Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 50-70%. Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.

- 4.5 Le coperture ammesse sono le piode e le tegole di colore rosso o bruno.
- 4.6 Non è ammessa la manomissione delle falde del tetto, nel senso di formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc. Sono ammessi i lucernari.
- 4.7 Le aperture dovranno essere di tipo tradizionale con prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto. Esse potranno essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili.
- 4.8 Per i muri esterni sono ammesse le seguenti esecuzioni:
- a) in pietra naturale a faccia-vista;
 - b) intonaco con malta di calce, lasciato rustico e naturale;
 - c) intonaco con malta di calce fratazzato, tinteggiato con colori minerali.
- 4.9 Non è ammessa l'affissione di cartelli pubblicitari e la sistemazione di quadri elettrici sulle facciate principali degli edifici.
- 4.10 Le parti aperte dei fondi devono essere cintate sul filo stradale da muri in pietra naturale a faccia-vista, con altezza da m 1.00 a m 2.00. Possono essere lasciate soltanto le aperture necessarie all'accesso pedonale e veicolare dei fondi.
Non è imposto l'obbligo di recinzione per le piccole fasce di terreno private, con larghezza inferiore a m 1.50, situati fra l'edificio e l'area pubblica.
- 4.11 Dovranno essere salvaguardati i piccoli spazi ancora liberi (corti, orti, giardini, ecc.) all'interno del nucleo e negli spazi immediatamente circostanti. La sistemazione del terreno dovrà rispettare lo stato naturale e tradizionale (orti, vigneti, prati, muri di cinta); per eventuali nuove piantagioni (ad alto fusto, coltivazioni e cespugli) si dovrà ricorrere a specie indigene.
La fascia fra la strada cantonale e il nucleo deve obbligatoriamente essere sistemata a orti, giardini, vigna o prato, delimitati con muri di sostegno e di cinta in pietra naturale a faccia-vista.
- 4.12 Non sono ammessi nuovi posteggi privati all'interno del comprensorio NV2. Nel caso di trasformazioni e importanti interventi di riattamento il Municipio è autorizzato a prelevare i contributi sostitutivi in base all'art. 49 NAPR.
Per la copertura del fabbisogno di posti-auto il Comune mette a disposizione posteggi pubblici e individuali a valle della strada cantonale.
- 4.13 Grado di sensibilità al rumore: II.
- 4.14 Le domande di costruzione, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, devono essere completate da una documentazione fotografica, in una copia dell'edificio e delle sue adiacenze.
5. Norme edificatorie particolari per corpi aggiunti
- Nel caso di aggiunte agli edifici esistenti, e nel caso in cui queste siano di altezza inferiore alla gronda dei volumi principali esistenti, in deroga alle norme edificatorie del cpv. 4, valgono le disposizioni che seguono:
- Sono ammessi i tetti piani e la formazione di tetti praticabili (terrazze).
- Sono ammesse deroghe alle forme tradizionali delle aperture.
- Per i muri esterni possono essere impiegati materiali e finiture diversi da quelli prescritti, purché di buona qualità e ben accostati ai materiali tradizionali degli edifici principali.

6. Salvaguardia del contesto urbanistico e paesaggistico dell'Oratorio di San Giulio

L'altezza al colmo delle costruzioni sui mapp.i ni 1119, 1416 e 1429 non può superare la quota di m.s.m 382.00.

Art. 36 Altri nuclei vecchi NV3, NV4, NV5

1. Delimitazione

Le zone degli altri nuclei vecchi comprendono:

- a. l'agglomerato tradizionale e recente del nucleo di Comelina, come pure le relative aree di immediato contorno (NV3);
- b. l'agglomerato tradizionale di Al Secco (NV4);
- c. l'agglomerato tradizionale di Noverasca di Sotto (NV5).

La delimitazione delle zone NV3, NV4 e NV5 è indicata nel PR generale.

Le specificazioni plano-volumetriche e urbanistiche particolari sono indicate nel piano dell'edificazione specifico di ognuno dei 3 nuclei.

2. Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, amministrative-commerciali e alberghiere.

Le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività artigianali le cui immissioni foniche rispettino i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

È pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o ripostigli, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. In particolare i piccoli fabbricati non possono essere costruiti a filo della strada pubblica. Per il resto fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

3. Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento o combinazione degli stessi:

- a. riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- b. nuove aggiunte, ricostruzioni, sopraelevazioni;
- c. nuove costruzioni.

4. Fasce di densificazione dell'edificazione

Nel piano sono indicate lungo le vie principali del nucleo delle fasce di densificazione dell'edificazione.

Gli ampliamenti, le ricostruzioni e i nuovi edifici devono sorgere prioritariamente all'interno di queste fasce.

Non è ammesso demolire edifici senza ricostruirli; la ricostruzione può essere effettuata anche modificando i limiti plano-volumetrici dell'edificio originario, adeguandoli al tessuto edilizio circostante. La demolizione di edifici senza sostituzione, allo scopo di creare degli spazi liberi, è ammessa soltanto al di fuori delle fasce di densificazione dell'edificazione.

Lungo i bordi stradali in corrispondenza delle fasce di densificazione dell'edificazione vige l'obbligo di contiguità. Deroche possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore.

5. Edificazione complementare

Nelle aree definite come “edificazione complementare” nuovi edifici, ricostruzioni e ampliamenti sono ammessi fino ai seguenti indici di occupazione massimi:

- a. zona NV3: 40%;
- b. zone NV4 e NV5: 50%;

6. Spazi non edificabili

Nelle aree definite come “spazi non edificabili” non possono sorgere nuove costruzioni, né principali, né accessorie; nemmeno possono essere invase da ampliamenti di edifici esistenti limitrofi.

7. Norme edificatorie

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono:

7.1 Altezza massima alla gronda m 9.50.

7.2 I fabbricati devono di regola essere costruiti a filo della strada pubblica, oppure arretrati di m 4.00.

Il Municipio può concedere deroghe per piccole differenze laddove l'andamento irregolare dei confini particellari non permettesse soluzioni planimetriche razionali. Il Municipio può pure imporre allineamenti e arretramenti particolari, laddove ciò migliorasse l'assetto funzionale e urbanistico degli spazi pubblici.

7.3 Le distanze da rispettare sono:

- a. verso un fondo aperto o un muro di edificio senza aperture: a confine o m 1.50.
- b. Verso un muro di edificio con finestre o aperture a semplice luce: m 3.00.
- c. Verso un muro di edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m 4.00.

7.4 Il tetto può essere piano se praticabile (terrazza), a falde o di altra forma; nel caso di tetto a falde la pendenza deve essere compresa fra il 50-70%.

7.5 Le superfici non occupate da fabbricati devono essere prevalentemente sistemate a corte, giardino, orto o lasciate prative.

7.6 Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 37^{bis} Nucleo speciale dei Monti a destinazione viti-vinicola NSM

1. Delimitazione

La zona del nucleo speciale dei Monti a destinazione viti-vinicola (NSM) comprende i fabbricati che formano l'azienda viticola “La Minerva” e gli spazi liberi che li collegano e li contornano.

La delimitazione della zona NSM è indicata nel PR generale ed è da intendere quale affinamento del Piano del paesaggio.

La delimitazione delle singole aree di utilizzazione, come pure le specificazioni plano-volumetriche e urbanistiche particolari sono indicate nel piano di utilizzazione della zona NSM.

2. Destinazioni ammesse

La zona è destinata agli spazi necessari allo svolgimento dell'attività viticola ed enologica, in particolare:

- a. abitazioni per il gestore e il personale necessario alla conduzione dell'azienda;

- b. uffici, laboratori, locali di rappresentanza;
- c. locali per la vinificazione, lo stoccaggio e l'imbottigliamento;
- d. depositi, magazzini, rimesse, locali di servizio.

Ogni nuovo intervento è vincolato all'approvazione di un piano di quartiere ai sensi dell'art. 56 LALPT. Esso dovrà precisare l'attribuzione delle funzioni ai diversi edifici esistenti, nuovi e ampliati, il tipo di intervento previsto su ogni edificio, la sistemazione degli spazi liberi esterni e le eventuali tappe di realizzazione con le relative scadenze.

Grado di sensibilità al rumore: III.

3. Localizzazione dei contenuti e degli interventi ammessi

Il piano allegato fissa l'organizzazione spaziale generale e i requisiti minimi che il piano di quartiere dovrà rispettare.

L'edificio principale è destinato ad abitazioni di servizio per il gestore e il personale necessario alla conduzione dell'azienda, uffici, laboratori e locali di rappresentanza.

Sono ammessi riattamenti e trasformazioni, come pure sopraelevazioni fino all'altezza della gronda e del colmo del corpo di fabbrica esistente al sub. A.

Al piano terreno può essere mantenuto e completato il portico esistente.

Per il resto valgono le stesse prescrizioni edificatorie come per gli edifici fuori dalla zona edificabile (art. 26).

L'edificio produttivo è destinato a locali per la vinificazione, lo stoccaggio e l'imbottigliamento, come pure al deposito di macchinari, attrezzi e materiale.

L'edificio (ampliamento di quello esistente o nuova costruzione in sostituzione dell'esistente) deve essere ubicato all'interno del perimetro di edificazione indicato nel piano.

SUL massima ammessa: mq 400, da distribuire su 2 piani.

Altezza massima:

- a. alla gronda: m 7.50;
- b. al colmo: m 9.50;

Il tetto può essere piano, a falde o con altre forme.

Gli edifici rustici sparsi (mapp. 666, sub. G, F, C, H/M e I/N/O), possono essere destinati a depositi o ripostigli; il rustico sub. H/M può anche essere adibito a locale di rappresentanza.

Essi possono essere riattati e trasformati nel rispetto delle volumetrie esistenti.

Per il resto valgono le stesse prescrizioni edificatorie come per gli edifici fuori dalla zona edificabile (art. 26.4).

Nel caso di importanti interventi di ristrutturazione, che sfruttino le possibilità di ampliamento concesse, gli altri edifici esistente, quali il garage (mapp. 573 sub. D), la piscina (mapp. 666 sub. E) e la tettoia (mapp. 666 sub. K) devono essere demoliti senza essere sostituiti.

4. Sistemazione degli spazi liberi

Le aree prative di contorno e di connessione degli edifici in linea di principio vanno mantenute nella loro destinazione e sistemazione esistenti; piccole modifiche delle altimetrie e delle quote sono ammesse, nel rispetto dell'andamento generale della morfologia del terreno. Non sono ammesse pavimentazioni in duro, al di fuori di piccole superfici necessarie all'accessibilità pedonale dei fabbricati.

Il piano definisce uno spazio antistante il gruppo di fabbricati principali, che può essere sistemato, pavimentato e trasformato quale corte in sintonia con la sistemazione architettonica degli edifici cui è relazionato.

Il piano definisce delle aree d'accesso e di posteggio, che possono essere pavimentate e sistemate come accessi veicolari e posteggi.

Al di fuori di queste superfici non sono ammesse altre aree di circolazione e di posteggio pavimentate.

Art. 37^{ter} Zona dei gruppi di edifici ZGE

La zona dei gruppi di edifici comprende gli agglomerati di Scarsetti e Margnetti.

In queste zone le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33 NAPR). Sono ammesse attività commerciali e artigianali le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Indice di occupazione massimo (IO): 50%.

Onde permettere uno sfruttamento razionale nel caso di trasformazioni, sopraelevazioni e ricostruzioni di edifici esistenti su piccoli fondi, il Municipio può concedere una deroga al rispetto dell'IO massimo. Tale deroga non è concessa per fondi risultanti da frazionamenti effettuati dopo la pubblicazione delle presenti norme.

Altezza massima delle costruzioni alla gronda: m 8.50.

Il tetto può essere piano, a falde o di altra forma; nel caso di tetto a falde la pendenza deve essere compresa fra il 50-70%.

Le distanze da rispettare sono:

- a. verso un fondo aperto o un muro di edificio senza aperture: a confine o m 1.50;
- b. verso un muro di edificio con finestre o aperture a semplice luce: m 3.00;
- c. verso un muro di edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m 4.00.

Verso l'area pubblica (piazze, strade e percorsi pedonali) gli edifici possono sorgere a confine. Per motivi di sicurezza del traffico il Municipio ha la facoltà di imporre in casi specifici degli arretramenti particolari.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 49.

Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 38 Zona residenziale intensiva R4

La zona è destinata alla costruzione di edifici a carattere residenziale, commerciale e di interesse comunale.

In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività non moleste; possono inoltre essere tollerate aziende artigianali, a carattere locale, poco moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.8.

L'indice di occupazione massimo è il 30%.

Supplemento per costruzioni accessorie: 5%.

L'altezza massima è di ml 12.00.

Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.00 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata.

Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini del calcolo della distanza dai confini.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 49.

Sono ammesse "costruzioni su grandi superfici" giusta l'art. 20.

Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 39 Zona residenziale semi-intensiva R3

1. Prescrizioni di zona generali

La zona è destinata alla costruzione di edifici a carattere residenziale, commerciale e di interesse comunale.

Le abitazioni a valle della ferrovia sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Possono essere installate unicamente aziende non moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.6.

L'indice di occupazione massimo è il 30%.

Supplemento per costruzioni accessorie: 5%.

L'altezza massima è di ml 9.50.

Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.00 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata.

Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini del calcolo della distanza dai confini.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 49.

Sono ammesse "costruzioni su grandi superfici" giusta l'art. 20.

Nella zona a valle del tracciato ferroviario non sono ammesse sistemazioni del terreno ai fini del computo dell'altezza massima di costruzione con formazione di scarpate o muri di sostegno superiori a 50 cm.

Grado di sensibilità al rumore: II.

2. Prescrizioni particolari lungo Via Bosciurina

La facciata degli edifici rivolta verso la strada deve obbligatoriamente essere posta sulla linea di allineamento indicata nel piano.

Nel caso di utilizzazione residenziale la fascia di terreno tra la linea di costruzione e la strada deve essere sistemata a giardino; le pavimentazioni sono da limitare al minimo indispensabile per garantire gli accessi pedonali e veicolari; in particolare sono da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica.

Nel caso di utilizzazione commerciale, la fascia di terreno tra la strada e l'edificio di uso pubblico deve essere pavimentata con dadi di pietra naturale o artificiale; tale fascia deve essere liberamente accessibile al pubblico, non può essere recintata e non può essere utilizzata come posteggio pubblico o privato. Il Municipio ha la facoltà di imporre materiale di pavimentazione e eventuali opere di bordura e di delimitazione, onde armonizzare le sistemazioni con quelle dell'area pubblica e dei fondi vicini.

Art. 40 Zona residenziale estensiva R2a

La zona è destinata alla costruzione di edifici a carattere residenziale mono o plurifamiliare o commerciale.

In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Sono ammesse attività non moleste, possono inoltre essere tollerate aziende artigianali a carattere locale, poco moleste.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0.6.

L'indice di occupazione massimo è il 30%.

Supplemento per costruzioni accessorie: 5%.

L'altezza massima è di ml 7.50.

Per la creazione di accessi ad autorimesse o a depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza di ml 1.00 su una lunghezza pari al massimo al 50% della lunghezza della facciata.

Tale supplemento non è conteggiato nell'altezza dell'edificio ai fini del calcolo della distanza dai confini.

Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 49.

Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 41 Zona residenziale estensiva R2b

1. Dal profilo edificatorio valgono le prescrizioni dell'art. 40 (zona R2a) ad eccezione del seguente punto:
 - l'indice di sfruttamento massimo è lo 0.4.
2. In questa zona le abitazioni sono riservate alla residenza primaria (v. art. 33).

Art. 42 Zona a carattere commerciale ZC

La zona è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere commerciale e stabili amministrativi.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza, qualora venga dimostrata la necessità della presenza di tale personale 24 ore su 24.

Aziende artigianali non moleste o poco moleste possono venire installate a condizione che siano di particolare interesse fiscale per il Comune.

Sono vietati i depositi a cielo aperto e i magazzini o depositi coperti non legati ad un'attività commerciale della presente zona.

È ammessa la costruzione di alberghi o ristoranti.

- L'indice di sfruttamento massimo è 2.0;
- l'indice di occupazione massimo è il 50%;
- l'altezza massima è di ml 13.00;
- per i tetti a falde l'altezza massima al colmo è di ml 16.00;
- la distanza minima da confine è di ml 5.00;
- la distanza minima fra costruzioni sul medesimo fondo è di ml 6.00 in deroga all'art. 9.1;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 44;
- deve essere riservata un'occupazione minima del 10% della superficie del fondo, da mantenere a superficie verde;
- sono vietati i negozi con superfici di vendita superiori ai 500 mq;
- le domande di costruzione, presentate a norma della LE e del RALE, devono esemplificare in modo dettagliato i contenuti dei singoli locali e la loro destinazione, il tipo di attività esercitata e la sua eventuale incidenza sul carico ambientale della zona;
- per costruzioni di dimensioni rilevanti va pure presentato un esame completo d'impatto ambientale.

Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 42^{bis} Zona residenziale-commerciale RC3

La zona residenziale-commerciale RC3 è destinata alla costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.

Per quanto riguarda gli indici di sfruttamento e di occupazione, l'altezza massima e le distanze, il grado di sensibilità, sono applicabili le prescrizioni della zona residenziale semi-intensiva R3.

Per l'insediamento di attività commerciali sono concessi i seguenti bonus:

- a. 0.1 sull'indice di sfruttamento;
- b. 10% sull'indice di occupazione;

Sui mapp.i 406, 423 e 1516, nel caso di utilizzazione commerciale, la fascia di terreno fra l'edificio e il bordo stradale verso Via in Arla deve essere pavimentata con dadi di pietra naturale o artificiale; tale fascia deve essere liberamente accessibile al pubblico, non può essere recintata e non può essere utilizzata come posteggio pubblico o privato. Il Municipio ha la facoltà di imporre i materiali di pavimentazione e eventuali opere di bordura e di delimitazione, onde armonizzare le sistemazioni con quelle dell'area pubblica e dei fondi vicini.

Sono vietati i depositi a cielo aperto e i magazzini o depositi coperti non legati ad un'attività commerciale della presente zona.

Art. 43 Zona artigianale Ar

La zona è destinata all'edificazione di costruzioni a carattere artigianale poco molesto o non molesto, nonché a stabili a carattere commerciale.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

L'indice di occupazione massimo è il 50%.

L'altezza massima ammessa è di ml 13.00.

Per i tetti a falde l'altezza massima al colmo è di ml 16.00.

La distanza minima da confine è di ml 5.00.

La distanza minima fra costruzioni sul medesimo fondo è di ml 6.00, in deroga all'art. 9.1.

Deve essere riservata un'occupazione minima del 10% della superficie edificabile del fondo, da mantenere a prato.

Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 49.

Sono vietati i negozi con superfici espositive e di vendita superiori ai mq 500.

Grado di sensibilità al rumore: III.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 44 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:

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

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

Art. 45 Posteggi privati di interesse pubblico ad ubicazione vincolata

La zona definita per posteggi privati di interesse pubblico è segnata sui piani.

La realizzazione di questi posteggi compete al proprietario del fondo che dovrà metterli a disposizione quale uso pubblico. Le condizioni di realizzazione e di uso pubblico saranno definite nell'ambito di una convenzione da istituire con il Municipio.

Verso i posteggi privati d'interesse pubblico la distanza minima per ogni tipo di costruzione è di ml 3.

Art. 46 Strade private

1. Requisiti generali

Per strada privata s'intende il sedime di proprietà privata adibito al traffico veicolare e pedonale in genere, collegante due strade o proprietà pubbliche oppure munita di piazza finale di giro adeguata alle esigenze dei servizi pubblici.

Le strade private devono essere costruite a regola d'arte e concepite in modo tale che, in caso di lottizzazione, tutte le nuove particelle siano convenientemente servite.

Il numero di accessi alle strade pubbliche deve essere limitato al minimo indispensabile.

2. Assunzione di strade private

Il Comune può assumere in proprietà strade costruite da privati se esse sono cedute gratuitamente e corrispondono ai seguenti requisiti:

- a. la loro larghezza deve essere adeguata alle esigenze di PR, in ogni caso non può essere inferiore a ml 3.50;
- b. il loro tracciato deve essere approvato dal Municipio, ritenuto che per le nuove strade tale approvazione deve essere preventiva;
- c. devono essere costruite a regola d'arte, secondo i criteri in uso presso il Comune e dotate di pavimentazione;
- d. devono servire almeno 6 costruzioni principali (esistenti o potenziali).

Art. 47 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. 48 Accessi

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione.

In particolare:

- a. autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- b. cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede;
- c. l'accesso deve essere raccordato alla strada con curve marginali aventi un raggio minimo di ml 3.00 con filo esterno del campo stradale (ev. ml 1.50 dalla proprietà pubblica con il filo esterno del marciapiede); per una profondità di ml 5.50 dalla proprietà pubblica (prevista dal piano), lo stesso deve avere una pendenza massima del 5%. Qualora per motivi tecnici queste disposizioni non possono essere rispettate, 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 e della sicurezza della circolazione;
- d. le porte ed i cancelli devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.

Resta riservato il giudizio delle competenti Autorità per quanto riguarda l'accesso alla strada cantonale.

Art. 49 Autorimesse e posteggi

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

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- per uffici, 1 posto auto ogni 50 mq di superficie utile lorda; ritenuto un minimo di 2 posti auto per singolo ufficio o attività;
- per negozi, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda; ritenuto un minimo di 3 posti auto per singolo negozio o attività;
- 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, ritenuto un minimo di 5 posti auto;
- 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 o 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 storico-ambientali dei nuclei.

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

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 50 Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (AP-EP)

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con color verde.

Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pubblico quali scuole, case dei bambini, uffici amministrativi, attrezzature sportive, la formazione di piazze pubbliche, ecc.

Grado di sensibilità al rumore: II, eccetto che per le infrastrutture particolari a ridosso dell'autostrada (centro manutenzione e diagnostico, uffici cantonali), per le quali fa stato il grado di sensibilità III.

Art. 52 Edificazione mista d'interesse pubblico e privato (EP-M)

La zona per edificazione mista d'interesse pubblico e privato EP-M concerne i mapp.i 407, 862 e 868. Essa è destinata alla costruzione di un edificio a carattere commerciale e residenziale, contenente pure spazi d'interesse pubblico destinati a centro diurno per anziani con spazi d'incontro per la popolazione.

L'edificazione dovrà avvenire secondo un progetto unitario, che definisca anche la sistemazione degli spazi esterni: accessi veicolari e pedonali, posteggi, spazi di relazione pubblici e semi-pubblici, giardini privati. La cappella di San Nicolao (monumento culturale M6) deve essere conservata e gli spazi attigui sistemati in modo da valorizzarne l'aspetto e la fruizione.

Valgono le seguenti prescrizioni pianificatorie:

- a. Superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile: mq 2'200, di cui mq 500 almeno devono essere adibiti a spazi d'interesse pubblico, compresi atrii e spazi di circolazione coperti, pubblicamente accessibili.
- b. Altezza massima dell'edificio: m 13.00, misurati dalla quota del marciapiede in corrispondenza della cappella di San Nicolao; verso monte l'altezza non può comunque superare i m 8.50, misurati dal profilo del terreno naturale esistente.
- c. Distanza minima verso i confini privati: m 5.00.

L'edificazione può essere demandata dal Municipio mediante convenzione ad un promotore privato. Gli spazi privati e gli spazi d'interesse pubblico possono essere separati mediante frazionamento, permuta, diritto di superficie o proprietà per piani.

Grado di sensibilità al rumore: II.

E. PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

Art. 53 Gradi di sensibilità

1. Finalità

Il piano dei gradi di sensibilità al rumore, ai sensi dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), assegna i gradi di sensibilità ai fondi inclusi nelle diverse zone di utilizzazione.

2. Zone esposte ai rumori

Per gli edifici esposti a immissioni foniche superiori ai valori limite, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle rispettive zone, sono esaminati caso per caso gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché nei locali sensibili al rumore tali limiti non siano superati.

In particolare nella domanda di costruzione dovranno essere indicati:

- a. il carico fonico esterno;
- b. l'utilizzazione dei locali;
- c. gli elementi costruttivi esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore, con le rispettive caratteristiche fono-assorbenti.

SCHIZZI ILLUSTRATIVI

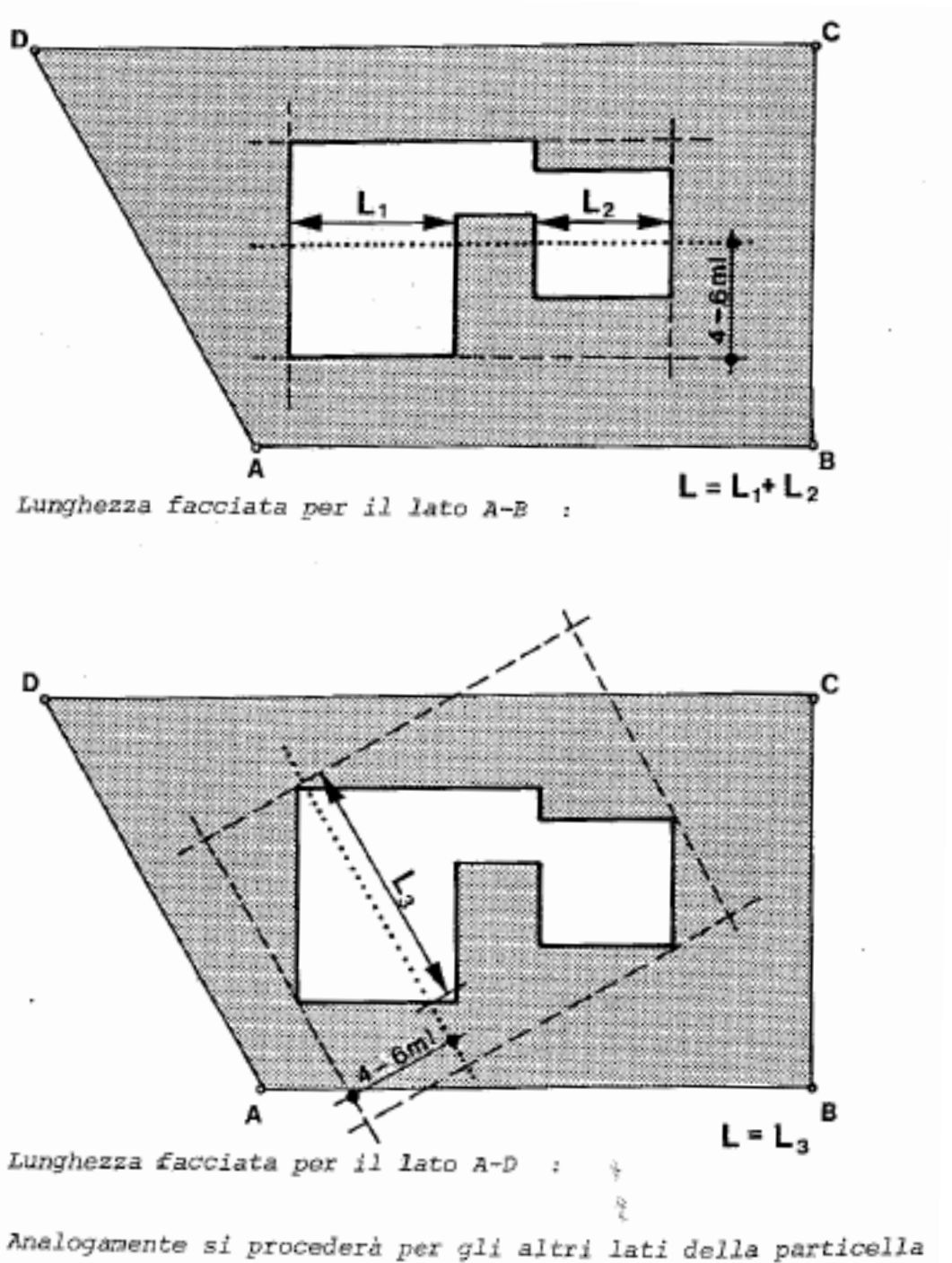
8.2 Lunghezza della facciata (pag. 7)

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 6.00 nella zona R4 e
- ml 4.00 nella zona R3, RC3, R2a, R2b

dalla facciata considerata.



SCHIZZI ILLUSTRATIVI

9.1 Distanze tra edifici (pag. 9)

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

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

