

**Piano regolatore del**  
**Comune di Maggia**  
**Sezione Someo**

**NORME DI APPLICAZIONE**



versione aggiornata – dicembre 2002

## NORME DI APPLICAZIONE

INDICE		pagina
<b>CAPITOLO I    NORME INTRODUTTIVE</b>		
Art. 1	Base legale	1
Art. 2	Obiettivi	
<b>CAPITOLO II    NORME GENERALI</b>		
Art. 3	Componenti	2
Art. 4	Suddivisione del territorio	
Art. 5	Edificabilità dei fondi	3
Art. 6	Distanze dai confini	
Art. 7	Distanze tra gli edifici	
Art. 8	Altre distanze	4
Art. 9	Sopraelevazione di edifici esistenti	
Art. 10	Costruzioni accessorie	
Art. 11	Residenza primaria	
Art. 12	Limite di immissione fonica	5
Art. 13	Linea di arretramento e di costruzione	
<b>CAPITOLO III    PIANO DEL PAESAGGIO</b>		
Art. 14	Zona forestale	6
Art. 15	Zona agricola	
Art. 16	Zona di protezione della natura ZPN 1	
Art. 17	Zona di protezione della natura ZPN 2	7
Art. 18	Zona di protezione del paesaggio ZPP	
Art. 19	Zona di protezione generale	
Art. 20	Stralciato	
Art. 21	Elementi naturali e strutture protette	8
Art. 22	Zona di pericolo	
Art. 23	Zona di protezione delle sorgenti	
Art. 24	Zona di estrazione	
Art. 25	Costruzioni meritevoli di protezione	
Art. 26	Zona di protezione del monumento	9
Art. 27	Tutela dei ritrovamenti archeologici	
Art. 28	Zona senza particolare destinazione	
Art. 28 bis	Inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili	

#### **CAPITOLO IV    ZONE EDIFICABILI**

Art. 29	Zona residenziale dei nuclei di Someo e Riveo	13
Art. 30	Zona residenziale delle ville	
Art. 31	Stralciato	
Art. 32	Zona residenziale R9 a Riveo e Someo	
Art. 33	Zona per il piano particolareggiato della zona delle cave e della zona industriale a Riveo	14
Art. 34	Zona artigianale speciale	15
Art. 35	Zona delle cave	

#### **CAPITOLO V    PIANO DEGLI EDIFICI E SPAZI PUBBLICI**

Art. 36	Edifici d'interesse pubblico	16
Art. 37	Spazi e aree pubbliche	
Art. 38	Posteggi	
Art. 39	Stralciato	
Art. 40	Edifici privati d'interesse pubblico	

#### **CAPITOLO VI    PIANO VIARIO**

Art. 41	Gerarchia stradale	17
Art. 42	Distanza dalle strade	
Art. 43	Accessi	
Art. 44	Strade private di lottizzazione	18
Art. 45	Posteggi	

#### **CAPITOLO VII    DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 46	Norme transitorie e finali	20
---------	----------------------------	----

**Art. 1  
Base legale**

1. Il Piano regolatore di Someo (P.R.) trova la sua base legale nella Legge federale sulla Pianificazione del territorio del 22 Giugno 1979 (LALPT) e nella relativa Legge di applicazione cantonale del 23 Maggio 1990 (RALALPT).
2. Per quanto non direttamente disposto dal presente regolamento sono applicabili le disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, l'acqua, la protezione dei monumenti storici e naturali e artistici, del paesaggio e dell'ambiente in generale.

**Art. 2  
Obiettivi**

Il Piano regolatore deve permettere un uso parsimonioso del territorio comunale e favorire uno sviluppo armonioso della comunità ponderando nella giusta misura gli interessi di protezione dell'ambiente e della crescita economica a garanzia di una decorosa qualità di vita.

**Art. 3  
Componenti**

Il Piano regolatore é composto dalla seguente documentazione:

1. Documenti con forza legale
  - a. rappresentazioni grafiche
    - piano del paesaggio
    - piano delle zone edificabili
    - piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico
    - piano del traffico
    - regolamento di applicazione
    - inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili
2. Documenti complementari
  - piano dei servizi tecnologici
  - compendio dello stato dell'urbanizzazione
  - inventario delle componenti naturali
  - relazione di pianificazione e programma degli investimenti

**Art. 4  
Suddivisione  
del territorio**

Il Comune di Someo é suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione

- Zona del Nucleo di Someo e di Riveo (ZE)
- Zona residenziale delle Ville (ZE)
- Zona residenziale R9 (ZE)
- Zona per il Piano particolareggiato della zona artigianale (ZE/FZE)
- Zona artigianale speciale (ZE)
- Zona delle cave (ZE)
- Zone per le attrezzature e gli edifici d'interesse pubblico (ZE)
- Zona di protezione del Monumento
- Zone di protezione della natura (FZE)
- Zone di protezione del paesaggio (FZE)
- Zona forestale (FZE)
- Zona agricola (FZE)
- Zona di pericolo (FZE)
- Zona di protezione delle sorgenti (FZE)
- Zona di risistemazione (FZE)

## **Art. 5 Edificabilità dei fondi**

I fondi in zona edificabile sono edificabili nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici sono conformi alla funzione prevista per la singola zona di utilizzazione
- se il fondo é sufficientemente urbanizzato e in particolare esistono
  - . sufficiente accesso pedonale o veicolare
  - . le necessarie condotte dell'acqua potabile
  - . possibilità di evacuazione delle acque luride

Il Municipio é tenuto a realizzare tutte le opere necessarie a rendere sufficientemente urbanizzate le zone edificabili.

Il Municipio elabora il Piano del compendio sullo stato dell'urbanizzazione secondo le prescrizioni dell'Ordinanza federale dell'Ottobre 1989 e lo aggiorna a dipendenza delle opere di urbanizzazione realizzate.

## **Art. 6 Distanze dai confini**

1. La distanza minima verso un fondo aperto o semplicemente cinto (escluse le superfici viarie) é cosi' stabilita:

- nella zona residenziale R9 a Riveo: m 3,00
- in tutte le altre zone residenziali:
  - . a confine se la nuova costruzione non presenta aperture
  - . a m 1,50 se la nuova costruzione presenta aperture

2. Previo accordo tra i confinanti il Municipio concede la deroga alla distanza verso i confini privati. L'accordo deve essere presentato al Municipio in forma scritta e annotato nel registro degli indici.

## **Art. 7 Distanze tra gli edifici**

1. Le distanze minime tra gli edifici sono le seguenti:

- nella zona residenziale R9 a Riveo: m 6,00
- nelle altre zone residenziali
  - . contiguità verso edifici senza aperture posti sul confine
  - . verso edifici senza aperture: m 3,00
  - . verso edifici con aperture: m 4,00

2. Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi per ridurre la distanza tra gli edifici quando é dimostrato un uso più razionale del territorio e in caso di esigenze di carattere architettonico. L'accordo deve essere presentato al Municipio in forma scritta e annotato a registro degli indici.

3. Per quanto riguarda gli interessi tra i privati derivanti dall'applicazione della deroga prevista al capoverso 2 vale quanto previsto dal CCS la cui applicazione é di competenza del giudice civile.

**Art. 8  
Altre distanze**

Distanza verso il bosco: m 10,00  
Distanza verso i corsi d'acqua: m 6,00

- restano riservate le prescrizioni particolari previste dal Piano del paesaggio
- deroghe alle citate distanze sono ammesse solo con il preavviso favorevole della autorità competenti, in particolare la distanza minima dal bosco non potrà essere inferiore ai m 6,00

**Art. 9  
Sopraelevazione  
di edifici  
esistenti**

La sopraelevazione di edifici esistenti posti ad una distanza da confine e tra edifici inferiore a quanto prescritto sono concessi alla condizione che siano rispettate tutti gli altri parametri previsti dalle norme di zona (altezza, indici ecc.).

**Art. 10  
Costruzioni  
accessorie**

Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro. La superficie di tali edifici deve essere limitata alle reali necessità di servizio all'edificio principale

Altezze: alla gronda m 3,00  
al colmo m 4,00

Distanze: . verso un fondo aperto  
. a confine senza aperture  
. a m 1,50 con aperture

In generale la costruzione di un edificio accessorio deve essere integrata architettonicamente con l'edificio principale. Le solette adibite a posteggi scoperti sui terreni in pendenza non vengono computate quale superficie edificata nella misura necessaria per la costruzione dei posteggi secondo le prescrizioni.

**Art. 11  
Residenza  
primaria**

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

Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano regolatore possono essere mantenute.

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

- a. il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria
- b. il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed é seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente
- c. la natura dell'abitazione é palesemente inadatta all'uso quale residenza secondaria
- d. la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo

**Art. 12  
Limite di  
immissione  
fonica**

In base all'ordinanza federale contro le immissioni foniche (OIF) ad ogni zona di utilizzazione viene assegnato un grado di sensibilità al rumore.

In particolare:

- in una zona con grado di sensibilità al rumore II non sono ammesse aziende mediamente moleste o moleste
- in una zona con grado di sensibilità al rumore III non sono ammesse aziende fortemente moleste

Aziende o attività esistenti incompatibili con il grado di sensibilità fissato per ogni singola zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

Nel caso di nuova costruzione all'interno della fascia con probabile immissione fonica superiore al grado di sensibilità II è necessaria la presentazione di una perizia fonica che dimostri come i limiti d'immissione siano rispettati o in caso contrario indichi gli eventuali accorgimenti necessari volti a proteggere l'edificio dai rumori eccessivi.

**Art. 13  
Linea di  
arretramento e  
di costruzione**

1. La linea di arretramento fissa il limite fino dove è possibile l'edificazione delle costruzioni principali e accessorie.
2. La linea di costruzione è la linea lungo la quale devono obbligatoriamente essere allineate le facciate degli edifici.
3. La linea di arretramento e di costruzione sono indicate nel piano di dettaglio allegato alle presenti norme.



## CAPITOLO III

## PIANO DEL PAESAGGIO

### Art. 14 Zona forestale

1. La zona forestale comprende tutti i territori definiti quale superficie boschiva in base alla legge forestale 4 Ottobre 1991.
2. Con l'approvazione del Piano regolatore il Municipio procederà all'accertamento del carattere forestale dei comparti dove le zone edificabili confinano con il bosco.

### Art. 15 Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità sono riservati all'utilizzazione agricola, in particolare sono riportati gli "altri terreni idonei all'agricoltura" secondo il Piano direttore cantonale
2. Nuove costruzioni ed impianti sono autorizzati solo se indispensabili per l'attività agricola
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e del relativo regolamento cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione, l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Grado di sensibilità al rumore: III

### Art. 16 Zona di protezione della natura ZPN1

1. Le zone di protezione della natura ZPN1 comprendono aree di particolare valore naturalistico.  
I loro contenuti sono integralmente protetti e devono essere conservati intatti.
2. In queste zone sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.
3. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura ZPN1 e organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare.  
Per ogni intervento dev'essere richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.
4. Sono vietati in particolare:
  - la raccolta e la manomissione di vegetali
  - l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente
  - ogni forma di occupazione anche temporanea
  - il deposito di materiale di qualsiasi genere

Deroghe per la raccolta di animali o piante a scopi scientifici possono essere concesse dal competente Ufficio cantonale.

5. La zona di risistemazione indicata nel Piano del paesaggio deve fare oggetto di uno studio specifico che definisca le modalità di smantellamento della discarica e di ripristino della situazione antecedente.

**Art. 17**  
**Zona di protezione**  
**della natura ZPN2**

1. Le zone di protezione della natura ZPN2 comprendono le zone cuscinetto attorno alle zone integralmente protette ZPN1.
2. In queste zone sono ammesse soltanto attività agricole, forestali, turistiche di tipo estensivo che non danneggino direttamente o indirettamente le ZPN1 o le ZPN2.
3. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura ZPN2 e organizza i necessari lavori di gestione. Per qualsiasi progetto edile, agricolo forestale o altro deve essere richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
4. Sono di principio vietati
  - la campicoltura
  - l'uso di fertilizzanti
  - l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente
  - grosse modifiche della morfologia del terreno
  - lavori di drenaggio e di bonifica

**Art. 18**  
**Zona di protezione**  
**del paesaggio ZPP**

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve comunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e della armonia presente nel territorio protetto.
2. In particolare modo sono vietate:
  - l'eliminazione di elementi naturali o storico-culturali (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco ecc.)
  - grosse modifiche della morfologia del terreno
  - le coltivazioni in serra
  - i vivai su grandi superfici e la costruzione di nuovi elettrodotti

**Art. 19**  
**Zona di**  
**protezione**  
**generale**

Il Piano del paesaggio indica i limiti della zona generale protetta. La zona generale protetta corrisponde al comprensorio che non è stato oggetto di particolare studi per quanto riguarda i contenuti naturalistici.

Ogni intervento in questa zona implica l'allestimento di una verifica puntuale di compatibilità ambientale che evidenzi le conseguenze dell'intervento previsto.

Deroghe sono concesse dalle autorità cantonali competenti.

**Art. 20**

Stralcio

**Art. 21  
Elementi naturali  
e strutture  
protette**

1. Sono protetti integralmente i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico segnati nel piano del paesaggio
  - i singoli alberi
  - i muri a secco
  - le siepi e i boschetti
  - i corsi d'acqua, le acque stagnanti e le loro rive naturali
2. In generale é vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe possono essere concesse dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliati dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari.  
Ogni intervento va elaborato d'intesa con le Autorità cantonali competenti.

**Art. 22  
Zone di  
pericolo**

Le zone di pericolo delimitano le zone all'interno delle quali sono stati rilevati dissesti geologici idrologici o avvenimenti valangari tali da creare pericolo per le persone, gli animali e le cose. Qualsiasi intervento all'interno delle zone di pericolo deve tenere in considerazione gli aspetti particolari derivanti da detta limitazione.

**Art. 23  
Zone di protezione  
delle sorgenti**

Il Piano 1:2'000 e 1:10'000 riporta i piani di protezione delle sorgenti acqua potabile del Comune di Someo. Per tutto quanto riguarda la gestione del territorio all'interno dei perimetri di protezione fa stato il relativo regolamento di applicazione adottato nell'ambito dello studio delle zone di protezione.

**Art. 24  
Zone di  
estrazione**

Il Piano del paesaggio riporta il perimetro all'interno del quale é ammessa l'estrazione della pietra naturale.

**Art. 25  
Costruzioni  
meritevoli  
di protezione**

Sono definiti edifici meritevoli di protezione:  
a. interesse cantonale

- La Chiesa parrocchiale dei SS. Placido e Eustacchio (mappale No. 1707, 2471, 2469, 2470)
- Ossario sul Sagrato della Chiesa Parrocchiale (mappale No. 1707, 2471, 2469, 2470)
- Pila dell'acqua santa e porta in legno dell'Oratorio della Madonna delle Grazie di Riveo (mappale n. 551), iscritte con decisione dipartimentale nel 1967.

b. interesse comunale

- Oratorio della Madonna delle Grazie a Riveo (mappale No. 551)
- le cappelle votive esistenti e segnate sul piano del paesaggio

Qualsiasi intervento di riattazione o di risanamento previsto per gli oggetti citati deve essere progettato in stretta collaborazione con l'autorità cantonale competente.

I proprietari degli edifici meritevoli di protezione hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e ristrutturazione. Allo scopo di salvaguardarne il valore paesaggistico il Municipio può prevedere distanze speciali o altre restrizioni particolari.

Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro degli oggetti meritevoli di protezione quando il sacrificio richiesto al proprietario risulta eccessivamente oneroso in relazione all'interesse pubblico dell'intervento.

**Art. 26  
Zona di protezione  
del monumento**

1. A protezione del complesso monumentale della Chiesa dei SS. Placido e Eustacchio, dell'Ossario sull'antistante sagrato e del Cimitero viene istituita una zona di protezione del Monumento.
2. In questa zona sono vietati tutti gli interventi che possono pregiudicare il valore storico/culturale delle costruzioni o precluderne la vista.

**Art. 27  
Tutela dei  
ritrovamenti  
archeologici**

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

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

**Art. 28  
Zona senza  
particolare  
destinazione**

Sono i territori per i quali il Piano regolatore non prevede nessuna utilizzazione particolare e corrispondono alle aree improduttive della montagna, sistemi rocciosi ecc.

**Art. 28 bis  
Inventario degli  
edifici situati  
fuori dalle zone  
edificabili**

1. Base legale

La regolamentazione pianificatoria fuori zona edificabile è definita in base all'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT), alla Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), e al piano direttore cantonale (scheda di coordinamento no. 8.5).

## 2. Obiettivi

La presente regolamentazione deve permettere:

- la salvaguardia e il recupero del patrimonio originario rappresentato dall'edilizia rurale tipica della Valle Maggia
- la gestione degli spazi agricoli esistenti al fine di conservare il valore paesaggistico particolare del territorio

## 3. Licenza edilizia

Per gli interventi concernenti edifici fuori zona edificabile è necessaria una licenza edilizia di costruzione secondo la procedura prevista dalla legge edilizia cantonale e relativo regolamento di applicazione.

La domanda di costruzione deve essere accompagnata dalla documentazione fotografica dell'edificio e dalle sue adiacenze documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione, così come i piani (piani, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

La documentazione grafica dovrà specificare in modo chiaro gli interventi previsti sia per quanto riguarda l'edificio (destinazione, materiali impiegati, tipo di lavorazione ecc.); sia per quanto riguarda le sistemazioni esterne (arredi, pavimentazione ecc.), modifiche del terreno naturale.

## 4. Interventi edilizi ammessi

A dipendenza delle diverse categorie di valutazione per gli edifici sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

### Riattamento

lavori di risanamento o di manutenzione ordinaria volta a conservare l'utilizzazione esistente dell'edificio

### Trasformazione

il cambiamento di destinazione dell'edificio

### Ampliamento

L'ampliamento è ammesso solo in casi del tutto eccezionali per evidenti motivi di natura logistica in relazione alla formazione di una residenza secondaria e deve integrarsi architettonicamente in modo armonioso nella struttura originale dell'edificio.

## 5. Categorie di edifici

### 5.1 Edifici meritevoli di conservazione

- Edificio meritevole di conservazione, edificio rustico originario per il quale è ammessa la riattazione e la trasformazione (categoria 1a)
- Edificio meritevole di conservazione con destinazione specifica (oggetto storico-culturale) cappelle, torbe, ecc., che va mantenuto nella destinazione attuale e se necessario recuperato (categoria 1c)
- Edificio meritevole di conservazione, edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale (categoria 1d)

## 5.2 Edifici diroccati non ricostruibili

- Edifici diroccati che, non essendo parte di un nucleo meritevole di protezione, non possono essere ricostruiti per la mancanza di interesse pubblico alla loro ricostruzione (categoria 2)

## 5.3 Edifici rustici già trasformati

- Edifici rustici già oggetto di trasformazione e riattazione per i quali sono concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria o di recupero di parti originali (categoria 3)

## 5.4 Altri edifici rilevati

- Sono altri edifici non altrimenti classificabili quali baracche, tettoie, edifici di interesse pubblico, costruzioni agricole moderne (categoria 4)

## 6 Norme edilizie

In generale sono ammessi quegli interventi di riattazione, trasformazione e di manutenzione ordinaria volti a conservare o a rivalorizzare la tipologia dell'edilizia rurale dell'alta Vallemaggia. I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia di quei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia. L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le primarie esistenti possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In caso cambiamento di destinazione esse dovranno in seguito sottostare alle disposizioni del presente capoverso.

### 6.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici definiti meritevoli di conservazione (categorie 1a-1d)

#### Coperture

La pendenza, il numero e la direzione delle falde come pure la tipologia della sporgenza della gronda deve essere mantenuta come allo stato originale dell'edificio stesso e degli edifici circostanti.

È ammessa la copertura in piode o in tegole di cemento color grigio.

Il legname per forma e tinteggio, tipo di lavorazione ecc. deve rispettare la tipologia originaria.

È ammessa la posa di canali di gronda.

#### Murature

Le murature in sasso degli edifici devono essere mantenute allo stato originario

L'intonaco (stabilitura alla calce) rasapietra è ammesso solo per gli edifici in sasso già intonacati.

#### Aperture

Le aperture esistenti devono essere mantenute.

La formazione di nuove aperture è ammessa nel rispetto della tipologia delle aperture esistenti e devono essere distribuite in modo da non pregiudicare l'armonia della facciata.

#### Serramenti

I serramenti devono essere in legno con ante e divisioni (piombini) come quelle tradizionali.

#### Balconi e terrazze

Non è ammessa la realizzazione di terrazze o balconi di ogni genere.

### Arredi esterni

Gli arredi esterni quali tavoli, pavimentazioni ecc. devono essere limitati alle strette adiacenze dell'edificio ed essere eseguiti in pietra naturale escludendo l'uso del cemento.

#### 6.2 Per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria 2)

Gli edifici definiti diroccati 2 non possono essere ricostruiti.

#### 6.3 Per gli edifici definitivamente trasformati (categoria 3)

Per tali edifici sono ammesse unicamente opere di ordinaria manutenzione o di recupero di parti manifestamente pregiudizievole per la tipologia generale della costruzione. In caso di interventi di risanamento valgono le prescrizioni previste al punto 6.1 del presente articolo.

#### 6.4 Per gli altri edifici rilevati (categoria 4)

Soggiacciono all'art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT e regolamento cantonale di applicazione.

### 7 Sistemazioni esterne e gestione dei fondi agricoli

#### Sistemazioni esterne del terreno

In generale sono vietate tutte le modifiche del terreno naturale.

#### Gestione dei fondi

Ai proprietari dei fondi è fatto obbligo della gestione dei fondi agricoli mediante sfalcio regolare e questo per evitare il degrado paesaggistico dovuto all'incuria e all'avanzamento del bosco.

Tutti gli elementi naturali caratteristici del paesaggio quali muri a secco, gruppi di piante particolari, sentieri storici ecc. devono essere mantenuti.

- esiste il divieto di erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo.

### 8 Acque luride

In caso di trasformazione o per gli edifici già definitivamente trasformati che ne sono sprovvisti è fatto obbligo di dotarsi di un impianto di smaltimento delle acque luride. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una perizia geologica che dimostri il funzionamento dell'impianto per quanto concerne l'infiltrazione delle acque nel terreno.

## CAPITOLO IV      ZONE EDIFICABILI

### **Art. 29** **Zona residenziale** **dei nuclei di** **Someo e Riveo**

1. Nelle zone residenziali di Someo e di Riveo é ammessa la residenza primaria e secondaria e le attività commerciali e artigianali non moleste.
2. In linea di principio devono essere salvaguardati i valori storico culturali dell'edilizia tradizionale.  
In particolare sono ammesse opere di riattazione, trasformazione e ampliamenti nel rispetto della tipologia architettonica e della volumetria esistente degli edifici della zona e di quelli adiacenti in particolare.

Tetto: piode o tegole grigie

3. Grado di sensibilità al rumore II

### **Art. 30** **Zona residenziale** **delle Ville**

1. Nella zona residenziale delle Ville é ammessa la realizzazione di residenza primaria e di attività artigianali/commerciali non moleste.

2. Parametri edilizi:

- rispetto della linea di costruzione fissata dal piano allegato no. 1
- altezza alla gronda misurata dalla quota stradale in mezzzeria della costruzione: minima m 9,00 massima m 11,00
- tetto a falde obbligatorio, copertura piode o tegole grigie
- i muri di cinta e i spazi liberi compresi tra la costruzione e la strada devono riproporre la tipologia esistente

3. Grado di sensibilità al rumore: II

### **Art. 31**                      Stralciato

### **Art. 32** **Zona residenziale** **R9 a Riveo** **e Someo**

1. Le zone residenziali R9 a Riveo e a Someo sono destinate alla realizzazione di residenza primaria, attività artigianali e commerciali non moleste.

2. In generale valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza degli edifici: alla gronda: m 9,00 al colmo: m 11,00
- il tetto piano é ammesso unicamente a Riveo a valle della strada cantonale
- **piode o tegole grigie**
- rispetto delle linee di costruzione lungo l'asse stradale interno a Someo (vedi allegato No. 1)
- rispetto delle linee di arretramento a Riveo (vedi piano delle zone 1:2'000)



3. Nella zona residenziale R9 segnata nel piano delle zone con il puntinato vale inoltre:
  - a. stralciato
  - b. L'eventuale realizzazione di una nuova casa deve essere preliminarmente sottoposta al Municipio mediante la presentazione di un progetto di massima che indichi in particolare la volumetria e l'inserimento del nuovo edificio nell'impianto urbanistico esistente.
4. Grado di sensibilità al rumore: II

**Art. 33**  
**Zona per il**  
**Piano particolareggiato della zona delle**  
**cave e della zona**  
**industriale a Riveo**

1. A Riveo é definita un'area dove vige l'obbligo di elaborare un Piano particolareggiato secondo i disposti degli articoli 54 e 55 LALPT al fine di definire nel dettaglio le diverse destinazioni del comparto e sulla base del Piano d'indirizzo generale elaborato (allegato 3)

In particolare é necessario stabilire:

- la zona destinata alla realizzazione di attività artigianali e industriali d'interesse regionali
  - le zone destinate alla protezione dell'ambiente
  - le zone destinate ad attrezzature e di edifici pubblici (sostituzione dell'attuale pista di pattinaggio, infrastrutture complementari alla zona artigianale)
  - la zona destinata alla bonifica agricola (dove deve essere risolta la tematica del compenso agricolo della nuova area edificabile di Riveo, approvata con il Piano regolatore)
  - le zone destinate ai compensi forestali
  - le superfici destinate agli spostamenti veicolari pedonali e ciclabili
  - l'equipaggiamento infrastrutturale di base
  - l'insediamento di industrie é subordinato alla presentazione di un'analisi del rischio che dimostri che l'attività non costituisca un pericolo per la falda acquifera tale da comprometterne il suo sfruttamento a scopo potabile. In particolare l'insediamento di industrie e attività artigianali che utilizzano, depositano, travasano o producono sostanze o prodotti particolarmente nocivi per le acque (quali ad esempio i solventi clorurati, i pesticidi, gli erbicidi, i fertilizzanti e i composti di riconosciuta nocività) é vietato.
2. Nella zona delle cave é ammessa la realizzazione di infrastrutture tecniche/logistiche legate alle attività di estrazione della pietra naturale.
  3. Il Municipio, elaborerà, in accordo con il Comune di Cevio, un piano di utilizzazione speciale che definisce in particolare:
    - le aree destinate alla lavorazione della pietra e alla costruzione delle relative infrastrutture tecniche / logistiche
    - le aree destinate al deposito dei piccoli e grandi inerti
    - le aree destinate al deposito dei materiali lavorati
    - le vie destinate agli spostamenti sia verso la strada cantonale sia verso le zone di estrazione

4. Altezza massima delle costruzioni: m 10,00
5. Grado di sensibilità al rumore: III

**Art. 34  
Zona artigianale  
Speciale**

1. Nella zona artigianale speciale è ammessa unicamente la continuazione delle attività artigianali esistenti.

In generale sono ammesse opere di ordinaria manutenzione. Gli ampliamenti sono ammessi occasionalmente e solo per adeguare la struttura di base a nuove necessità infrastrutturali tecnologiche e logistiche atte a garantire il proseguimento dell'attività.

2. Altezza massima delle costruzioni: m 8.00
3. Grado di sensibilità al rumore: III

**Art. 35  
Zona delle  
cave**

stralciato

## **CAPITOLO V**

## **PIANO DEGLI EDIFICI E SPAZI PUBBLICI**

### **Art. 36 Edifici d'interesse pubblico**

- a. Chiesa a Riveo,  
mappale No. 551  
Chiesa e Cimitero a Someo  
mappali No. 1707, 2471, 2469, 2470
- b. Palazzo comunale a Someo  
mappale No. 1846
- c. Impianto depurazione acque, stazione di sollevamento  
collettore consortile  
mappale No. 3577

### **Art. 37 Spazi e aree pubbliche**

- a. Campo sportivo a Someo  
mappale No. 3610
- b. Parco gioco bambini a Riveo  
mappale No. 1845 (parzialmente)
- c. Centro raccolta separata dei rifiuti a Riveo  
mappale No. 655 (parzialmente)
- d. Centro raccolta separata dei rifiuti a Someo  
mappale No. 2429

### **Art. 38 Posteggi**

- a. Lungo la strada cantonale a Riveo  
mappali No. 379 e 3488
- b. Nella zona edificabile a Riveo  
mappale No. 457 e 458 (parzialmente)
- c. All'entrata Sud di Riveo  
mappale No. 3570 e 3571 (parzialmente)
- d. Entrata Nord di Someo  
mappali No. 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1561
- e. Posteggio interrato a Someo  
mappali No. 1911, 1912 (parzialmente), 1914, 1913

### **Art. 39**

Stralciato

### **Art. 40 Edifici privati d'interesse pubblico**

- a. Stazione di partenza della funivia a Riveo, PTT  
mappale No. 3465
- b. Centrale idroelettrica S.E.S  
mappali No. 2700

**Art. 41  
Gerarchia  
stradale**

Le superfici destinate agli spostamenti sono così suddivise:

a. Le strade

- strada di collegamento principale della Valle Maggia
- asse interno a Someo
- strade di servizio
- altre strade

b. Passi pedonali e ciclabili

- sentieri escursionistici
- piazze e viottoli all'interno dei Nuclei
- piste ciclabili

Il Piano del traffico indica la larghezza e il tipo d'uso della strada.

La realizzazione di nuove strade come pure eventuali correzioni di strade e sentieri esistenti dovranno essere definiti mediante l'elaborazione di progetti esecutivi e messi in opera mediante la procedura prevista dalla Legge sulle strade.

**Art. 42  
Distanza  
dalle strade**

In mancanza di linee di arretramento o di costruzione nell'ambito di nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti e ampliamenti per gli edifici principali e accessori devono essere rispettate le seguenti distanze dal ciglio esistente della strada:

- dalla strada di collegamento principale e di servizio ml. 4,00

Il Municipio può concedere deroghe alle distanze minime prescritte per particolari problemi tecnico/urbanistici, per questioni estetiche della costruzione, in ogni caso unicamente se le strade sono state definitivamente sistemate o che la concessione della deroga non precluda i futuri allargamenti stradali.

**Art. 43  
Accessi**

1. La formazione di nuovi accessi alle strade aperte al pubblico devono garantire una buona visibilità e non devono creare situazioni di pericolo al traffico veicolare e pedonale.

In genere sono ammessi accessi solo sulle strade di servizio. Accessi diretti sulla strada di collegamento principale sono ammessi unicamente con il consenso dell'autorità cantonale e quando non esiste possibilità di accedere su una strada comunale o con accordi tra i privati.

2. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- Porte di autorimesse, catene di protezione cancelli devono mantenere una distanza minima di m 5,00 dal ciglio stradale considerati anche gli allargamenti  
Deroghe sono concesse per sistemi automatici di apertura

- Gli accessi devono essere raccordati alla strada con un raggio minimo di m 3,00 ed avere una pendenza massima del 5% per una profondità di almeno m 5,00
- Muri di cinta, muri di sostegno, tutte le opere di cinta in genere devono permettere di regola una visibilità di m 40,00
- Qualora é dimostrata la pericolosità della situazione veicolare o pedonale il Municipio può richiedere il risanamento delle situazioni esistenti.

**Art. 44  
Strade private  
di lottizzazione**

La realizzazione di strade private di lottizzazione é ammessa previa licenza edilizia comunale.

In particolare la strada, che deve avere una sezione di almeno m 3,00 deve essere realizzata a regola d'arte secondo le prescrizioni VSS (accessi, pavimentazioni, canalizzazioni ecc.).

**Art. 45  
Posteggi**

1. Le aree destinate alla sosta temporanea di autovetture o di cicli si distinguono in posteggi pubblici e posteggi privati

a. Posteggi pubblici

Sono i posteggi realizzati dal Comune per le necessità funzionali proprie (amministrazione, scuole ecc.) e i posteggi realizzati o previsti dal Piano regolatore realizzati a servizio della residenza in generale o a seguito di limitazioni dovute ad importanti scelte pianificatorie di protezione o valorizzazione ambientale.

Il Municipio stabilisce, mediante l'adozione di un regolamento speciale, il modo d'uso dei posteggi e relativo finanziamento

b. Posteggi privati

In caso di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione e cambiamento di destinazione il proprietario é obbligato a realizzare i posteggi necessari al funzionamento del proprio impianto.

L'obbligo di realizzare i posteggi necessari é esteso anche alle edificazioni già realizzate e che non rispettano le prescrizioni del presente articolo. In tal caso il Municipio elabora un inventario della situazione esistente, stabilisce un programma di risanamento e lo mette in vigore entro e non oltre 5 anni dall'entrata in vigore del presente articolo.

La realizzazione di posteggi su fondi altrui all'interno della zona edificabile é ammessa alla condizione che l'utilizzazione quale posteggio sia assicurata da una servitù iscritta a Registro fondiario.

2. Il fabbisogno in posteggi privati é cosi' stabilito

- per abitazione: un posto auto per ogni appartamento fino a mq 100 SUL o frazione superiore

- per uffici, negozi, laboratori: un posto auto ogni 50 mq SUL di lavoro o di vendita
- per ristoranti, bar, caffè e simili un posto auto ogni 10 mq SUL
- per garni, alberghi 1 posto auto ogni camera

Per altre attività non specificate la valutazione deve essere fatta caso per caso a dipendenza dell'incidenza della singola attività sulla necessità in posteggi.

In caso di necessità particolarmente rilevanti di posteggi e al fine di una decorosa salvaguardia paesaggistica il Municipio può obbligare la concentrazione il mascheramento dei posteggi.

### Deroghe

Quando l'esecuzione dei posteggi non é possibile per motivi tecnici di costruzione o per impedimenti previsti dalle norme a salvaguardia di valori ambientali particolari il Municipio preleva un contributo sostitutivo pari al 25 % del costo medio del posteggio compreso il valore del terreno.

I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligo di realizzare i posteggi venga adempiuto entro 10 anni dall'imposizione.

**Art. 46**  
**Norme transitorie**  
**e finali**

1. L'entrata in vigore del Piano regolatore abroga il Decreto esecutivo del 7 Novembre 1990 che stabilisce il limite della zona edificabile provvisoria ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 Dicembre 1989.
2. Per le zone edificabili interessate da pericoli idrologici l'edificazione é regolata da una zona di Pianificazione elaborata e adottata dal Municipio secondo i disposti dell'art. 57 LALPT e seguenti.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1

Allegato 2     stralciato

Allegato 3