

**COMUNE**



**di**

**M**

**aggia**

**sezione Lodano**

**PIANO REGOLATORE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

<b>CAPITOLO I</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale	
Art. 2	Obiettivi	
Art. 3	Componenti	
<b>CAPITOLO II</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 4	Edificabilità di un fondo	
Art. 5	Definizioni	
Art. 6	Residenza primaria – Definizione	
Art. 7	Edifici esistenti	
Art. 8	Ampliamento di edifici esistenti	<b>3</b>
Art. 9	Costruzioni accessorie	
Art. 10	Tipi di intervento edilizio	
Art. 11	Distanze tra edifici	
Art. 12	Contiguità	<b>4</b>
Art. 13	Frazionamento dei fondi	
Art. 14	Registro degli indici	
Art. 15	Realizzazione indici	
Art. 16	Distanze dal bosco	
Art. 17	Area di svago	
Art. 18	Immissioni foniche	<b>5</b>
Art. 19	Sistemazioni esterne	
	<b>NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI</b>	<b>6</b>
<b>CAPITOLO III</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO</b>	
Art. 20	Contenuto	
Art. 21	Zona forestale	
Art. 22	Superfici in fase di rimboschimento	
Art. 23	Zone di protezione della natura	
Art. 24	Comprensorio oggetto di studi esecutivi ulteriori	<b>7</b>
Art. 25	Corsi d'acqua	
Art. 26	Elementi naturali protetti	<b>8</b>
Art. 27	Siti e paesaggi pittoreschi	
Art. 28	Aree di potenziale pericolo	
Art. 29	Sorgenti e zone di protezione delle sorgenti	
Art. 30	Zona agricola	
Art. 31	Zona per il compostaggio	<b>9</b>
Art. 32	Depositi	
Art. 33	Roulottes mobil-homes	
Art. 34	Punti di vista	
Art. 35	Monumenti culturali	
Art. 36	Zona nucleo originario	
Art. 37	Edifici fuori zona edificabile dei monti	<b>10</b>
Art. 38	Zona di particolare valore ambientale di protezione del paesaggio	
Art. 38 bis	Per il nucleo di Törn vale inoltre	<b>11</b>
Art. 39	Territorio fuori dalle zone edificabili	<b>12</b>
Art. 40	STRALCIATO	

<b>CAPITOLO IV</b>	<b>PIANO DELLE ZONE</b>	13
Art. 41	Finalità	
Art. 42	Zona residenziale primaria	
Art. 43	Nucleo di villaggio	
Art. 43 bis	Zona per il lavoro non intensiva	
<b>CAPITOLO V</b>	<b>PIANO DEL TRAFFICO</b>	17
Art. 44	Contenuto	
Art. 45	Strade	
Art. 46	Parcheggi e numero dei parcheggi	
Art. 47	Viabilità e accessi	
Art. 48	Distanze dalle strade ecc.	18
<b>CAPITOLO VI</b>	<b>PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	19
Art. 49	Contenuto	
Art. 50	Parametri edificatori	
Art. 51	Distanze	
<b>CAPITOLO VII</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI</b>	
Art. 52	Contenuto	
<b>CAPITOLO VIII</b>	<b>COMPENDIO SULLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE</b>	20
Art. 53	Contenuto	
<b>CAPITOLO IX</b>	<b>RELAZIONE FINANZIARIA</b>	
Art. 54	Contenuto	
<b>CAPITOLO X</b>	<b>RELAZIONE DI PIANIFICAZIONE</b>	
Art. 55	Contenuto	

## CAPITOLO I            NORME INTRODUTTIVE

---

### **Art. 1 Base legale**

1. Il Piano regolatore (P.R.) prende origine dalla Legge federale sulla Pianificazione del territorio del 22 Giugno 1979 e dalla relativa Legge di applicazione cantonale del 23 Maggio 1990.
2. Per quanto non disposto esplicitamente dalle presenti normative sono applicabili tutte le altre leggi e ordinanze federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, l'acqua, la protezione dei monumenti storici, artistici e naturali, del paesaggio e dell'ambiente in generale.

### **Art. 2 Obiettivi**

1. Il P.R. ha lo scopo di garantire uno sviluppo razionale dell'uso del territorio ricercando un giusto equilibrio tra attività antropiche e protezione dell'ambiente.
2. Il P.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e limitazioni della proprietà privata previste.

### **Art. 3 Componenti**

1. Documenti legali:
  - a. di rappresentazioni grafiche
    - piano del paesaggio 1:2000 e 1:10'000 e 1:500 (Törn);
    - piano delle zone 1:2000 e 1:500 (nucleo);
    - piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico 1:2000;
    - piano del traffico 1:2000;
    - piano dei servizi tecnologici 1:2000;
  - b. delle presenti normative;
  - c. della relazione di pianificazione, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici con i relativi preventivi di spesa.
- . Documenti complementari
  - d. di un'analisi della situazione finanziaria del Comune e relativo Piano finanziario che tenga conto degli obiettivi fissati dal Piano Regolatore;
  - e. l'inventario dei rustici del fondovalle degni di protezione;
  - f. l'inventario dei contenuti naturalistici;
  - g. del compendio sullo stato dell'urbanizzazione.

## **CAPITOLO II    NORME EDIFICATORIE GENERALI**

---

### **Art. 4    Edificabilità di un fondo**

1. Un fondo é edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni:
  - gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione
  - se é urbanizzato vedi art. 67 e 77-82 LALPT

Un fondo é urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi é accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

### **Art. 5    Definizioni**

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, di occupazione, della superficie utile lorda, edificabile ed edificata, delle distanze e delle altezze e del modo di misurarle, del modo di sistemare il terreno o di altre norme edilizie generali non previsti dal presente regolamento, fanno stato la Legge edilizia e il relativo regolamento di applicazione.

### **Art. 6    Residenza primaria – Definizione**

1. Una residenza primaria é definita per il suo uso. Il vincolo di residenza primaria determina l'obbligo per l'utente dell'edificio di avere il proprio domicilio nel Comune di Lodano. Le residenze primarie esistenti in zona residenziale primaria al momento dell'entrata in vigore di questo articolo devono mantenere il loro regime d'uso. Il vincolo é iscritto a RFD. Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono mantenere il loro regime d'uso fintanto non intervenga un'alienazione. Il cambiamento del modo d'uso dell'edificio é iscritto a RFD.

Deroghe:

- il trasferimento di proprietà di un'abitazione primaria o secondaria a titolo successorio non costituisce alienazione da cui derivi l'obbligo di dare alla stessa una destinazione primaria quando é dimostrata l'impossibilità di destinare tale edificio a residenza primaria.

### **Art. 7    Edifici esistenti**

1. Edifici esistenti in zona edificabile al momento dell'entrata in vigore del P.R. possono essere utilizzati e trasformati in abitazione nella volumetria esistente in deroga all'indice di sfruttamento massimo.

### **Art. 8 Ampliamento di edifici esistenti**

1. Nella zona edificabile residenziale primaria sono concessi ampliamenti di edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore del P.R. e situati ad una distanza inferiore a quanto previsto dalle norme di zona a condizione che il complesso non superi gli indici di sfruttamento e di occupazione e le altezze massime ammesse.

### **Art. 9 Costruzioni accessorie**

1. Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione e al lavoro, ma sono al servizio di una casa di abitazione sullo stesso fondo e non abbiano una funzione artigianale, industriale o commerciale.  
L'altezza massima dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3.00 rispettivamente m 4.00 al colmo. La superficie di tali edifici deve essere limitata alle reali necessità di servizio della casa. Gli edifici accessori devono di principio inserirsi in modo armonioso nel complesso della costruzione principale.

Distanze:

- verso un fondo privato;
- a confine (senza aperture);
- m 1.50 (con aperture).

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale é vincolata dal rispetto di tutte le norme di P.R.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.

### **Art. 10 Tipi di intervento edilizio**

1. Per riattamento si intende il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
2. Per trasformazione si intende il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
3. Per ricostruzione si intende il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente senza ampliamenti.
4. Per ampliamento si intende l'aumento della Superficie edificata e della volumetria di un edificio esistente, tale da non snaturare l'edificio e il suo ambiente.

### **Art. 11 Distanze tra edifici**

1. La distanza minima tra due edifici su fondi contigui deve essere almeno pari alla somma delle distanze richieste per ogni edificio dallo stesso confine.
2. La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere calcolata come al cpv. 1 e riferita a un confine ideale.
3. Verso edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del P.R. e situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per la nuova costruzione é applicabile la distanza prevista dalle norme di zona ritenuta una distanza minima tra edifici di m 4.00.

**Art. 12 Contiguità**

1. L'edificazione in contiguità e a confine é ammessa a condizione che il confinante sia d'accordo e si impegni a costruire in contiguità o a mantenere l'intera distanza richiesta 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.

**Art. 13 Frazionamento dei fondi**

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le presenti disposizioni.  
Prima della procedura di trapasso fondiario i piani di mutazione devono essere approvati dal Municipio che verificherà il rispetto delle norme di zona in particolare modo indici di sfruttamento e di occupazione, distanze da confine e tra edifici ecc.

**Art. 14 Registro degli indici**

1. Il Municipio é obbligato ad allestire e a mettere a disposizione di chi lo richieda un registro degli indici nel quale dovrà essere annotato i diritti e gli oneri concernenti il diritto pubblico gravanti sul mappale. (travaso degli indici, deroghe alle distanze, vincoli particolari).

**Art. 15 Realizzazione indici**

1. Gli indici possono essere usati una volta sola. Il travaso degli indici é possibile su una particella confinante o su un fondo con un rapporto funzionale rispetto all'edificio principale. Il Municipio annoterà nel registro degli indici l'eccedenza di indice travasata sul fondo gravato.  
La procedura é possibile con l'accordo dei contraenti che va annotato nel registro degli indici.

**Art. 16 Distanze dal bosco**

1. La distanza delle costruzioni dal bosco deve essere almeno di m 10.00.  
Il Municipio sentito il parere del forestale competente può derogare a tale distanza ritenuta una distanza minima di m 6,00.

**Art. 17 Area di svago**

1. Per le costruzioni con 4 appartamenti o più e le edificazioni con 4 unità alloggio separate consecutive o più' un'area unica pari ad almeno il 20% della S.U.L deve essere destinata allo svago.  
Il contributo da corrispondere al Comune nel caso in cui risulti oggettivamente impossibile la formazione di tali aree é determinata dal Municipio nella misura del 25% del valore commerciale del terreno.

**Art. 18 Immissioni foniche**

1. Ad ogni zona di utilizzazione ai sensi degli art. 14 e seg. LPT é assegnato un grado di sensibilità come previsto dall'art. 24 OIF del 15 Dicembre 1986. Le rispettive norme di zona fisseranno il grado di sensibilità richiesto.

**Art. 19 Sistemazioni esterne**

1. Tutti i muri di sostegno e di cinta devono essere eseguiti in pietra naturale.



## NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI

### CAPITOLO III PIANO DEL PAESAGGIO

---

#### **Art. 20 Contenuto**

1. Il Piano del paesaggio riassume tutti contenuti che per il loro valore storico e ambientale devono essere protetti e valorizzati in base alle legislazioni federali, cantonali esistenti.

#### **Art. 21 Zona forestale**

1. Sul piano del paesaggio é riportato indicativamente il limite della zona forestale approvato dal servizio forestale del Dipartimento del Territorio. In tale zona qualsiasi intervento é regolato dalla legislazione federale e cantonale in materia.  
Il bosco deve essere per principio salvaguardato e risanato sulla scorta delle leggi in vigore. A tale scopo il Municipio deve sollecitare l'interesse delle autorità competente per interventi globali di migioria e di risanamento del patrimonio boschivo.

#### **Art. 22 Superfici in fase di rimboschimento**

1. Nel piano del paesaggio sono riportate le superfici non ancora definite bosco ai sensi delle legislazioni in vigore ma in avanzato stato di rimboschimento.  
Tali superfici devono essere curate e gestite in modo da evitare l'avanzamento del bosco e garantirne l'utilizzo agricolo.

#### **Art. 23 Zone di protezione della natura**

1. Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico. I loro contenuti naturalistici devono essere integralmente tutelati e laddove possibile valorizzati. In particolar modo devono essere risolti i conflitti previsti dal Piano degli interventi pianificatori 1:2000.  
In queste zone sono ammessi solamente interventi di gestione e ripristino atti a mantenere e a valorizzare biotopi esistenti al fine di tutelare le specie animali e vegetali protette. Sono pure ammessi interventi di ripristino miranti alla creazione di nuovi biotopi quale compensazione ecologica per ambienti distrutti o scarsamente presenti nella regione. Sono vietati tutti gli interventi o attività che possono creare danni diretti ed indiretti alle componenti naturali e alla struttura paesaggistica.  
Il comune é responsabile della sorveglianza e della gestione di queste zone. Per ogni intervento é richiesto. il preavviso dell'autorità cantonale competente.

Le zone di protezione della natura segnalate sul Piano del paesaggio sono:

- **Zona alluvionale della Maggia PN1**

- **Zona alluvionale del Ri di Lodano PN2**

La zona é interamente protetta e qualsiasi intervento che possa pregiudicare la conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette é vietato.

Eccezionalmente possono essere ammessi interventi dietro preavviso dell'autorità competenti e verifica di compatibilità con gli elementi naturali presenti.

In tal caso dovranno essere comprovate l'utilità pubblica superiore e l'ubicazione vincolata. Gli interventi dovranno per quanto possibile, basarsi sui principi dell'ingegneria biologica.

Il Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente promuove interventi di recupero e di valorizzazione.

La gestione del patrimonio boschivo dovrà essere compatibile con lo statuto di protezione.

La zona protetta deve essere segnalata con cartelli e l'accesso motorizzato é autorizzato solo ai confinanti o per lavori di gestione o manutenzione.

- **Zona dei Salecc PN3**

La zona umida deve essere ripristinata in base a un piano di recupero e gestione che andrà realizzato da specialisti in collaborazione con l'ufficio cantonale competente.

I criteri minimali sono la creazione di un canale di larghezza sufficiente da permettere la rivitalizzazione della zona umida, la creazione di una fascia tampone con le superfici agricole e la sistemazione della discarica.

Gli interventi dovranno basarsi sui principi dell'ingegneria biologica Il Municipio é garante della realizzazione di tale opera e della sua gestione.

La gestione del patrimonio boschivo dovrà essere compatibile con lo statuto di protezione Nella zona é vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare la conservazione delle popolazioni vegetali.

## **Art. 24 Comprensorio oggetto di studi esecutivi ulteriori**

1. Nel piano del paesaggio 1:2000 é segnato un comprensorio oggetto di uno studio ulteriore di dettaglio.

In tale comprensorio fa stato quanto previsto dall'art. 23 delle presente norme.

Gli studi ulteriori concernono l'elaborazione di un progetto esecutivo che porti alla realizzazione di un'area di particolare valore ambientale per lo svago e, la conoscenza dei valori naturali del territorio circostante e della Vallemaggia in generale.

In particolare modo in questo comprensorio é ammessa l'edificazione del Centro-Natura della Vallemaggia.

L'elaborazione del piano di dettaglio della zona dovrà avvenire con la collaborazione di tutte le istanze cantonali e comunali interessate alla pianificazione della zona.

## **Art. 25 Corsi d'acqua**

1. Il piano del paesaggio riporta i principali corsi d'acqua.

E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Deroghe possono essere concesse dal Municipio dopo il preavviso del Dipartimento Ambiente.

Di ogni intervento dovrà esserne verificato l'impatto ambientale.. Il progetto di costruzione dovrà essere corredato dalla perizia di un naturalista.

**Art. 26 Elementi naturali protetti**

1. Gli elementi naturali che meritano protezione sono (vedi inventario contenuti naturalistici):
  - siepi naturali e boschetti;
  - muri a secco;
  - prati secchi alberi pregevoli;
  - massi erratici.

In generale é vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto o l'equilibrio ecologico attuale.

Lungo i margini delle siepi, boschetti e dei boschi protetti deve essere mantenuta una fascia a prato naturale di m 10.

I muri a secco devono essere mantenuti e se del caso ricostruiti con pietrame del posto.

E' escluso rinforzare i muri con materiali estranei.

**Art. 27 Siti e paesaggi pittoreschi**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato. Tutti gli interventi edilizi devono essere tali da non deturpare i siti e i paesaggi pittoreschi.

**Art. 28 Aree di potenziale pericolo**

1. L'area di potenziale pericolo é riportata nel piano del paesaggio 1:10'000. Tali limiti hanno valore indicativo. All'interno di queste zone ogni intervento é subordinato al preavviso dell'esperto in materia che dovrà verificarne le possibilità di realizzazione e stabilirne il grado di pericolosità.

Al momento opportuno la Sezione geologica cantonale elaborerà il piano dei gradi di pericolo del territorio.

**Art. 29 Sorgenti e zone di protezione delle sorgenti**

1. Nel Piano 1:10'000 sono riportate tutte le sorgenti esistenti anche se non captate del Comune di Lodano.

In caso di futuro sfruttamento di dette sorgenti dovranno essere studiate le dovute zone di protezione delle captazioni.

Nel Piano 1:2000 é riportata la futura ubicazione dei pozzi di captazione di cui vanno studiati e adottati i perimetri di protezione.

**Art. 30 Zona agricola**

1. Comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola del fondovalle e della montagna e in genere i terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzate dall'agricoltura alla luce di quanto previsto dal Piano direttore.

In particolar modo sono delimitate:

- le superfici per l'avvicendamento colturale previste dal Piano direttore (SAC);
- le altre superfici di riserva per l'utilizzazione agricola.

In tale zona sono concesse costruzioni in stretta relazione con l'attività agricola e le nuove edificazioni sono disciplinate dagli articoli 65-70 LALPT.

**Art. 31 Zona per il compostaggio**

1. Nel piano del paesaggio é definita un'area organizzata dal Comune per la raccolta e la distruzione dei rifiuti organici. Il Municipio stabilisce mediante un'apposita ordinanza la regolamentazione della discarica.

**Art. 32 Depositi**

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

**Art. 33 Roulottes mobil-homes**

1. Su tutto il territorio comunale é vietata la posa di case prefabbricate trainabili mobil-homes e la formazione di campeggi.

**Art. 34 Punti di vista**

1. I punti di vista segnalati sul piano devono essere salvaguardati. Il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni a protezione dei punti di vista. Sono vietate inoltre le piantagioni che precludono i punti di vista.

**Art. 35 Monumenti culturali**

1. Nel piano del paesaggio sono riportati gli oggetti culturali più importanti meritevoli di protezione:
  - Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo;
  - Cappellina bifronte con affresco Cappellina con affreschi;
  - Ponte romano in località Törn;
  - Le altre cappelle segnate sul piano.

Sono inoltre meritevole di conservazione tutte le cappelle sparse sul comprensorio comunale. (vedi in particolare inventario APAV).

In generale gli oggetti culturali meritevoli di protezione devono essere salvaguardati e ristrutturati. In tal senso le opere di miglioria vanno stabilite con l'accordo dell'Ufficio monumenti storici.

**Art. 36 Zona nucleo originario**

1. Nel piano del paesaggio é il perimetro della zona del nucleo di villaggio. In genere entro tale zona devono essere salvaguardati i valori ambientali esistenti stimolando l'attività residenziale mediante gli interventi concessi dall'art. 43 zona NV.

**Art. 37 Edifici fuori zona edificabile dei monti**

1. Gli interventi edilizi concernenti ali edifici fuori zona edificabile dei monti sono regolati dagli art. 71-76 LALPT.  
Per gli edifici fuori zona edificabile del comprensorio montano il Municipio provvederà ad elaborare l'inventario e ad adottare la relativa variante al Piano del paesaggio.

**Art. 38 Zona di particolare valore ambientale di protezione del paesaggio**

1. Nella zona fissata sul piano del paesaggio 1:2000 é definita un'area dove va garantita un'adeguata protezione del paesaggio in particolare modo salvaguardati e messi in valore gli aspetti naturali ed antropici esistenti nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 24 cpv. 2 OPT.

Per i contenuti esistenti nel comprensorio fa stato:

- l'inventario dei contenuti naturalistici;
- l'inventario degli edifici fuori zona edificabile del fondovalle.

In particolare:

- l'attività legata all'agricoltura deve essere salvaguardata in special modo l'attività viticola, i ronchi devono essere coltivati e mantenuti e i prati devono essere curati, i muri formanti le terrazze coltivate devono essere riparati con pietrame grezzo, i viottoli comunali devono essere pavimentati con pietrame grezzo;
- in tale zona sono vietati depositi di qualsiasi genere senza l'autorizzazione comunale;
- in tale zona sono vietate costruzioni' accessorie, le costruzioni accessorie sono ammesse solo sui fondi inedificati e possono essere realizzati solo per scopi agricoli e devono essere eseguiti con materiali idonei e integrati il meglio possibile nel paesaggio esistente.

In base all'inventario degli edifici ubicati fuori zona edificabile nella zona di particolare valore ambientale e di protezione del paesaggio sono stati rilevati le seguenti categorie di edifici:

a. **Edifici meritevoli di conservazione**

Sono gli edifici attualmente utilizzati come costruzioni agricole per i quali è ammessa la trasformazione (cambiamento di destinazione) o la ricostruzioni (vedi art. 38 bis).

b. **Edifici meritevoli di conservazione**

Sono gli edifici "rustici" con utilizzazione specifica o stalle in zona agricola che devono mantenere l'attuale destinazione (grà, mulini, canvetti ecc.).

c. **Edifici non meritevoli di conservazione**

Sono gli edifici diroccati non ricostruibili per l'assenza di interesse pubblico ad una loro ricostruzione.

d. **Edifici già definitivamente trasformati**

Gli edifici già definitivamente trasformati possono mantenere il loro regime d'uso.  
Sono ammessi interventi di ordinaria manutenzione degli stabili e/o il ricupero di parti originali.

e. **Altri edifici rilevati**

Sono gli edifici rilevati dall'inventario quali autorimesse, baracche capannoni.

## 2. Norme pianificatorie generali

- Mantenimento del carattere architettonico esistente nella zona.
- La riattazione e la trasformazione deve di regola avvenire entro i perimetri e volumi esistenti in modo da non snaturare le caratteristiche dell'edificio.
- Tetto in piodo o altri materiali idonei che si prestano nell'ottica di raggiungere una certa uniformità di copertura; falde con pendenza tradizionale.  
Il rifacimento completo del tetto é ammesso quando é dimostrato che l'esistente non può essere riattato e che la riattazione stessa risulta più' onerosa che non il cambiamento totale del tetto.
- Tipologia delle gronde, loggiati, balconi, aperture, facciate, impiego dei materiali ecc. devono permettere un adeguato inserimento dell'edificio nel paesaggio costruito esistente.
- Le sistemazioni esterne devono essere eseguite in lastre di granito o pietrame grezzo. In particolare modo le pavimentazioni esterne devono essere limitate alle reali necessità di servizio ed essere eseguite in pietrame naturale, gli arredi devono essere eseguiti in pietra e inserirsi nell'ambiente circostante.  
E' vietata la posa di alberi estranei alle specie tradizionali, la modifica dell'orografia del terreno naturale e la trasformazione delle culture esistenti.

### Distanze

- verso un fondo aperto:
  - . a confine o a m. 1.50;
- verso edifici esistenti su fondo confinante:
  - . a confine (contiguità);
  - . a m 3.00 verso edifici senza aperture;
  - . a m 4.00 verso edifici con aperture.

La domanda di costruzione completata con le dovute fotografie e deve riportare il tipo di sistemazione esterna.

In ogni caso l'autorizzazione a costruire soggiace a permesso cantonale in applicazione all'art. 71-76 LALPT.

Nel Piano del paesaggio 1:2000 é pure segnalata una zona dei Grotti che per la sua particolare ubicazione paesaggistica ambientale é meritevole di essere salvaguardata e se possibile riutilizzata.

### **Art. 38 bis Per il nucleo di Törn vale inoltre**

1. Nella zona del nucleo del Törn devono essere salvaguardati i valori ambientali esistenti. Il nucleo del Törn é riservato solo alla residenza secondaria.

In riferimento al Piano 1:500 e all'inventario dei rustici sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- gli edifici esistenti possono essere riattati e trasformati di regola entro i perimetri e volumi esistenti senza snaturarne carattere tipologico(vale la tipologia definita dall'art.38);
- sui mappati No. 503, 496 e 495 é ammessa la ricostruzione degli edifici diroccati.

**Norme architettoniche**

- Murature in pietra naturale.
- Le aperture devono rispettare la tipologia esistente e non possono essere chiuse con gelosie.
- Tetto in piode. I tetti in piode esistenti possono essere sostituiti solo quando é dimostrato che il costo della riattazione é superiore al costo del rifacimento completo e che non é possibile riattare il tetto esistente.

**Spazi all'interno del nucleo**

- Spazi verdi segnati nel piano devono essere mantenuti. In particolare gli arredi come tavole panchine pergolati ecc. devono essere eseguiti con i materiali tradizionali.
- Viottoli all'interno del nucleo devono essere mantenuti come l'esistente e se del caso sistemati. I muri a secco che delimitano i viottoli devono essere mantenuti e risistemati.

La domanda di costruzione deve essere corredata dalla documentazione fotografica e dalla descrizione delle sistemazioni esterne (arredi pavimentazioni ecc.).

Laddove é concessa la ricostruzione vale inoltre:

- altezza concessa conforme all'altezza degli edifici circostanti;
- ingombro edificato come indicato nel piano 1:500;
- linea del colmo come indicata nel piano 1:500.

**Art. 39 Territorio fuori dalle zone edificabili**

1. Comprende tutto il territorio non definito edificabile in base al piano delle zone. In tale comprensorio tutti gli interventi edilizi soggiacciono all'art. 24 LPT e relativo regolamento cantonale di applicazione.

**Art. 40 Zona di ristrutturazione****STRALCIATO**

## CAPITOLO IV PIANO DELLE ZONE

---

### **Art. 41 Finalità**

1. Il piano delle zone delimita i comprensori destinati all'insediamento di tipo residenziale a favore di uno sviluppo del Comune.

### **Art. 42 Zona residenziale primaria**

1. Nella zona residenziale primaria ammesse solo residenze primarie come definito dall'art. 6 e attività economiche compatibili con la vigente O.I.F.
  - Altezza max. degli edifici: m. 7.50.
  - Tetto a falde obbligatorio con pendenza compresa tra il 30-40%.
  - Indice di occupazione massimo: 30%.
  - Indice di sfruttamento massimo: 0.5.
  - Distanza verso confini: ml. 3.00 (**vedi ris. C.d.S. no. 4215 del 27 agosto 1997**).
  - Grado di sensibilità: II (art. 43 O.I.F.).

### **Art. 43 Nucleo di villaggio**

1. Il nucleo di villaggio

Il nucleo di villaggio è destinato alla residenza e alle attività commerciali e artigianali non moleste.

In base al piano delle utilizzazioni del nucleo 1:500 sono ammesse le costruzioni, le ricostruzioni, le trasformazioni e gli ampliamenti nel rispetto dei valori architettonici degli edifici esistenti e dei valori urbanistici del nucleo.

In base al Piano delle utilizzazioni valgono le seguenti prescrizioni:

2. Il comparto dall'alto valore paesaggistico

Il comparto dall'alto valore paesaggistico rappresenta la fascia di stacco tra il nucleo storico e la zona residenziale di recente sviluppo. In questa zona sono ammessi unicamente interventi di rivalorizzazione delle componenti naturalistiche e paesaggistiche segnate sul piano delle utilizzazioni 1:500.

3. Gli edifici

- 3.1 Gli edifici da salvaguardare

Gli edifici da salvaguardare devono essere mantenuti nel loro impianto urbanistico e tipologico esistente. Sono ammessi interventi volti al mantenimento della struttura esistente. Ampliamenti sono ammessi in via eccezionale unicamente se giustificati da necessità funzionali derivanti da esigenze abitative nel rispetto della tipologia architettonica esistente e delle volumetrie degli edifici adiacenti o contigui.



### 3.2 Gli altri edifici

Gli altri edifici possono essere sopraelevati nel rispetto dell'ingombro planimetrico dell'edificio esistente e delle altezze massime definite dalle indicazioni planovolumetriche e dallo schema per il calcolo delle altezze riportati nel piano delle utilizzazioni 1:500.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa quando è dimostrato che la situazione statica dell'edificio è precaria al punto tale che una sua sopraelevazione comporta eccessivi oneri finanziari al proprietario.

### 3.3 Gli edifici accessori

Gli edifici accessori possono essere mantenuti e ristrutturati nel loro ingombro e struttura tipologica esistente.

### 3.4 Gli edifici da demolire

Gli edifici da demolire sono le costruzioni precarie di scarso valore paesaggistico, essi non possono essere ristrutturati.

## 4. Le nuove costruzioni

Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno del sedime edificabile, nel rispetto delle linee di costruzione e di arretramento e delle altezze stabiliti dal piano delle utilizzazioni 1:500.

## 5. Gli spazi esterni

Gli spazi esterni segnati ( cortili, giardini vignati, frutteti e gli alberi di valore paesaggistico sul piano delle utilizzazioni devono essere mantenuti in particolare:

- i cortili devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica esistente; sono ammesse le pavimentazioni in pietra naturale possono essere arredati con tavole, pergolati ecc.
- i giardini con i singoli alberi da frutto , orti e prati vignati devono essere mantenuti, in particolare i vigneti e i pergolati devono essere mantenuti secondo le tecniche e i materiali tradizionali.

## 6. I beni culturali

I beni culturali di interesse locale segnati sul piano sono:

- . i muri a secco;
- . le fontane;
- . i portali;
- . il forno a legna;
- . le cappelle;
- . la colonna;
- . la croce;

Tutti gli elementi devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica originaria.

Il proprietario di un bene culturale ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione.

## 7. Viario

Il Piano delle utilizzazioni 1:500 definisce:

- i viottoli acciottolati la cui pavimentazione deve essere realizzata in ciottoli;
- i viottoli erbosi la cui pavimentazione deve essere eseguita prevalentemente in erba.

## 8. Altezze degli edifici

Le indicazioni planovolumetriche definiscono le altezze massime di riferimento, lo schema di calcolo delle altezze come pure il punto di riferimento della quota di partenza per calcolare le altezze

In particolare valgono

- altezza dei locali per un piano tipo: m. 2.50
- altezza dei locali della mansarda: m. 2.30 quale media tra la quota al colmo e la quota alla gronda

## 9. Copertura

I tetti devono essere a falde nel rispetto delle pendenze tradizionali esistenti all'interno del nucleo. In particolare in caso di sopraelevazione le falde del tetto devono avere una pendenza coerente con le pendenze delle falde del tetto dell'edificio di riferimento per l'altezza in base al Piano di dettaglio 1:500. Coperture ammesse: tegole grigie o piode.

## 10. Distanze

Le ricostruzioni come pure le sopraelevazioni possono essere realizzate nell'ingombro planimetrico dell'edificio originario o sul filo di facciata dell'edificio esistente.

In caso di ampliamenti non definiti dal piano di dettaglio 1:500

- verso un fondo aperto:
  - . m. 1.50 se sono previste aperture,
  - . a confine se non sono previste aperture;
- verso edifici esistenti su fondi confinanti:
  - . a confine in contiguità,
  - . m. 3.00 verso edifici senza aperture,
  - . m. 4.00 verso edifici con aperture.

## 11. Domanda di costruzione

In caso di demolizione; ricostruzione nuova costruzione o interventi di ristrutturazione importanti è obbligatoria la presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art. 15 della Legge edilizia cantonale.

## 12. Grado di sensibilità al rumore

Grado di sensibilità al rumore: II

## **Art. 43 bis - Zona per il lavoro non intensiva**

1. La Zona per il lavoro non intensiva è destinata alle attività di produzione di beni. E' ammessa la formazione di spazi amministrativi connessi con l'attività svolta. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza di tutta l'edificazione esistente.

2. L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst nel rispetto dei seguenti requisiti qualitativi generali.
- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
  - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
  - c) aree veicolari ridotte al minimo;
  - d) razionale organizzazione dei posteggi, possibilmente interrati
  - e) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale,

Il Piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori
- a) indice di edificabilità massimo: 2.5 mc/mq
  - b) indice di occupazione massimo: 40%
  - c) altezza massima: 6.50 ml alla gronda - 8.00 ml al colmo
  - d) distanza minima da confine: a confine oppure a m 3.00
  - e) area verde minima: 20%
4. Grado di sensibilità al rumore: III

## CAPITOLO V PIANO DEL TRAFFICO

---

### **Art. 44 Contenuto**

1. Il piano del traffico definisce il tracciato delle strade, dei posteggi, delle aree e percorsi aperti al pubblico transito e determina le linee di arretramento.

### **Art. 45 Strade**

- 1 Le strade previste dal Piano viario sono:
  - strada di collegamento locale (Cantone);
  - strada di servizio;
  - strade agricole e forestali;
  - vicoli nel nucleo, sentieri, percorsi pedonali e ciclabili.Le distanze dalle strade sono determinate dalle linee di arretramento fissato sul piano del traffico.

### **Art. 46 Parcheggi e numero dei parcheggi**

1. In casi di ampliamento, nuova costruzione o trasformazione é fatto obbligo all'istante di creare i posteggi necessari in base a quanto viene fissato qui di seguito:
  - abitazioni un posto auto ogni appartamento, ritenuto un minimo di un posteggio ogni 100 mq di S.U.L. o frazione superiore ai mq 100;
  - uffici e negozi i posto auto ogni mq 40 di S.U.L. per uffici e mq 30 si superficie di vendita per i negozi;
  - laboratori per artigianato depositi ecc. viene fissato di volta in volta in base alle esigenze dovute allo svolgimento della attività;
  - ristoranti e bar: 1 posto auto ogni 4 posti a sedere.

Quando la formazione dei posteggi richiesti risulta oggettivamente impossibile come pure per ragioni di salvaguardia ambientali nel nucleo il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo per ogni posteggio mancante.

Il contributo sostitutivo ammonta a:

- in zona NV Fr.1'500;
- in zona residenziale Fr.2'000;
- fuori zona edificabile Fr.1'000.

### **Art. 47 Viabilità e accessi**

1. Di norma gli accessi privati, consentiti solo su strade di servizio e di raccolta, devono essere eseguiti in modo da garantire la sicurezza del traffico.  
In ogni caso devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di m 5.00 dal ciglio della strada (compreso il futuro allargamento);
  - non é permessa la posa delle porte delle autorimesse se non a una distanza di m 5.00 dal ciglio della strada allargata;
  - i muri di cinta, siepi di qualsiasi genere devono garantire una visibilità di m 40.00 ad un'altezza di m 1.20 dal suolo.

**Art. 48 Distanze dalle strade ecc.**

1. Tutte le costruzioni principali ed accessorie devono mantenere le seguenti distanze dal ciglio stradale tenuto conto dei previsti allargamenti:
  - m 3.00 da tutte le strade aperte al traffico veicolare;
  - m 3.00 dal ciglio dei sentieri.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi eccezionali ritenuto una distanza minima di m 2.00.

## **CAPITOLO VI            PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

---

### **Art. 49 Contenuto**

1. Il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico definisce le aree destinate a tale scopo.

### **Art. 50 Parametri edificatori**

1. L'eventuale costruzione di edifici di interesse pubblico é condizionata all'adozione di una variante di piano regolatore che definisce i contenuti e i parametri edilizi vincolanti.

### **Art. 51 Distanze**

1. Verso le aree destinate ad attrezzature ed edifici di interesse pubblico devono essere rispettate le distanze previste dalle norme della zona circostante.

## **CAPITOLO VII            PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

---

### **Art. 52 Contenuto**

1. Il Piano dei servizi tecnologici comprende il piano generale delle canalizzazioni (PGC) e il piano generale dell'acqua potabile (PGA). Tali piani sono parte integrante della documentazione del piano regolatore e devono essere approvati dalle competenti autorità.

## **CAPITOLO VIII      COMPENDIO SULLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE**

---

### **Art. 53 Contenuto**

1. Ai sensi dell'art. 21 OPT é redatto un piano sullo stato dell'urbanizzazione del comprensorio edificabile del Comune.

Si distinguono:

- i fondi ampiamente edificati;
- i fondi ineditati ma insufficientemente equipaggiati.

Il Municipio provvederà a realizzare la necessaria urbanizzazione dei fondi edificabili entro il più breve tempo possibile.

## **CAPITOLO IX      RELAZIONE FINANZIARIA**

---

### **Art. 54 Contenuto**

1. La relazione finanziaria o piano finanziario descrive la previsione dell'evoluzione finanziaria del Comune in rapporto alle opere previste dal Piano regolatore definite secondo un ordine di priorità fissate dal Municipio definite dal rapporto di pianificazione.

## **CAPITOLO X      RELAZIONE DI PIANIFICAZIONE**

---

### **Art. 55 Contenuto**

1. La relazione di pianificazione descrive le motivazioni che hanno portato alla revisione del piano regolatore.  
In particolare modo giustifica gli obiettivi, descrive i metodi di lavoro e le soluzioni pianificatorie adottate.  
La relazione di pianificazione é completata dal preventivo delle opere pubbliche previste e dal relativo programma di realizzazione.