



COMUNE DI MAGGIA - SEZIONE DI MAGGIA

---

**PIANO REGOLATORE**

**NORME D'ATTUAZIONE**

Approvate dal Consiglio di Stato:  
19 dicembre 1997 / 25 ottobre 2005

Stato al 21 aprile 2021

Dati non certificati dall'Autorità cantonale

---

*urbass fgm*

**INDICE****I. NORME INTRODUTTIVE**

- Art. 1 Base legale
- Art. 2 Comprensorio
- Art. 3 Componenti
- Art. 4 Obiettivi del PR

**II. NORME EDIFICATORIE GENERALI**

- Art. 5 Condizioni per l'edificabilità di un fondo
- Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone
- Art. 7 Definizioni
- Art. 8 Distanze
- Art. 9 Supplemento d'altezza per corpi tecnici emergenti
- Art. 10 Costruzioni sotterranee
- Art. 11 Piscine
- Art. 12 Aree di svago per bambini
- Art. 13 Sistemazione del terreno
- Art. 14 Muri di cinta, muri di sostegno e muri di controriva
- Art. 15 Area verde
- Art. 16 Allineamenti, linee di costruzione
- Art. 17 Fasce di terreno verso piazze e strade pubbliche
- Art. 18 Utilizzazione degli indici
- Art. 19 Piani di lottizzazione
- Art. 20 Protezione dalle immissioni foniche
- Art. 21 Abitazioni secondarie

**III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI****A. Paesaggio**

- Art. 22 Zona forestale
- Art. 23 Zona agricola
- Art. 24 *Stralciato*
- Art. 25 Zona degli orti e dei vigneti tradizionali
- Art. 26 Zona di protezione del paesaggio
- Art. 27 Zona di protezione della natura
- Art. 28 Elementi naturali protetti
- Art. 29 *Stralciato*
- Art. 30 Sorveglianza
- Art. 31 Oggetti culturali
- Art. 32 Spazi di rispetto dei monumenti e di parti di nuclei
- Art. 33 Manutenzione dei terreni
- Art. 34 Roulottes, mobil-homes e campeggi
- Art. 35 Corsi d'acqua
- Art. 36 Zona soggetta a pericoli della natura
- Art. 37 Territorio senza destinazione specifica

## B. Zone

- Art. 38 Zone dei nuclei tradizionali (NT1/NT2)
- Art. 39 Zona del nucleo dei grotti (NG)
- Art. 40 Zona residenziale-commerciale (RC)
- Art. 41 Zona residenziale semi-estensiva (RSE)
- Art. 42 Zona residenziale estensiva (RE)
- Art. 43 Zona artigianale speciale (ArS)
- Art. 44 Zona per insediamenti turistico-ricettivi (TR)
- Art. 45 Piani particolareggiati (Ppa1/Ppa2/Ppa3)

## C. Traffico

- Art. 46 Contenuto
- Art. 47 Superfici di circolazione veicolare e pedonale
- Art. 48 Autorimesse e posteggi
- Art. 49 Accessi all'area pubblica
- Art. 50 Strade private per autoveicoli

## D. Edifici e attrezzature di interesse pubblico

- Art. 51 Edifici e attrezzature di interesse pubblico
- Art. 52 *Stralciato*

## ALLEGATI

- I. PIANO PARTICOLAREGGIATO "PIATTELLA" (P.PA1)
- II. PIANO PARTICOLAREGGIATO "MULINO" (P.PA2)
- III. REGOLAMENTAZIONI SPECIALI LINEE DI COSTRUZIONE  
"STRADA MUNICIPIO - PIAZZALE EX-STAZIONE"  
ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE - RC (art. 40, cpv. 7)
- IV. PIANO PARTICOLAREGGIATO "CENTRO REGIONALE SCUOLA SPORT  
CULTURA (P.PA 3)

## I. NORME INTRODUTTIVE

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

1. Il piano regolatore (PR) comunale si basa sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e sulla relativa ordinanza federale del 2 ottobre 1989 (OPT), nonché sulla Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT) e del relativo Regolamento d'applicazione del 29 gennaio 1991 (RALALPT), come pure della Legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983, e le relative ordinanze d'applicazione, in particolare le Ordinanze sull'inquinamento fonico (OIF) e sull'inquinamento atmosferico (OIAT) del 15 dicembre 1986.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la Legge edilizia cantonale (LE) del 13 marzo 1991 ed il relativo Regolamento d'applicazione (RALE), come pure le leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali relative alla protezione del paesaggio e della natura, alla protezione ambientale, ai valori storici ed artistici, alle foreste, alle acque, al territorio agricolo nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente l'utilizzazione e la cura del territorio.

### **Art. 2 Comprensorio**

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Maggia. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti, nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio (esclusa l'area forestale).

### **Art. 3 Componenti**

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche su piani corografici o catastali in scale diverse, ossia:
  - piano del paesaggio 1:10'000;
  - piano del paesaggio 1:2'000;
  - piano delle zone 1:2'000;
  - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico 1:2'000;
  - piano indicativo dei servizi tecnologici 1:2'000.
- b) delle presenti norme d'attuazione
- c) della relazione tecnico-economica.

### **Art. 4 Obiettivi del PR**

Il PR ha come scopo di conferire al territorio nel suo insieme un assetto razionale e formalmente equilibrato, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita e la trasformazione degli insediamenti.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare e valorizzare il contesto ambientale del fondovalle e dei monti nelle sue componenti naturali e antropiche;
- b) determinare le aree che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura;
- c) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati dei nuclei tradizionali;
- d) determinare le aree ove è possibile lo sviluppo degli insediamenti abitativi, artigianali e turistici in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;
- e) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
- f) organizzare la rete viaria e pedonale determinando una gerarchia di percorsi stradali e le relative caratteristiche in funzione delle esigenze di traffico, di sicurezza e di protezione ambientale.

## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### **Art. 5** **Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con il permesso dell'Autorità.

Il permesso è rilasciato solo se:

- a) gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e
- b) il fondo è urbanizzato.

Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale, in particolare le disposizioni degli art. i 29 e ss. OIF.

Competenze e procedura sono disciplinate dalla legge edilizia (v. art. 67 LALPT).

### **Art. 6** **Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti del Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione della legge sulle bellezze naturali" del 22 gennaio 1974).

### **Art. 7** **Definizioni**

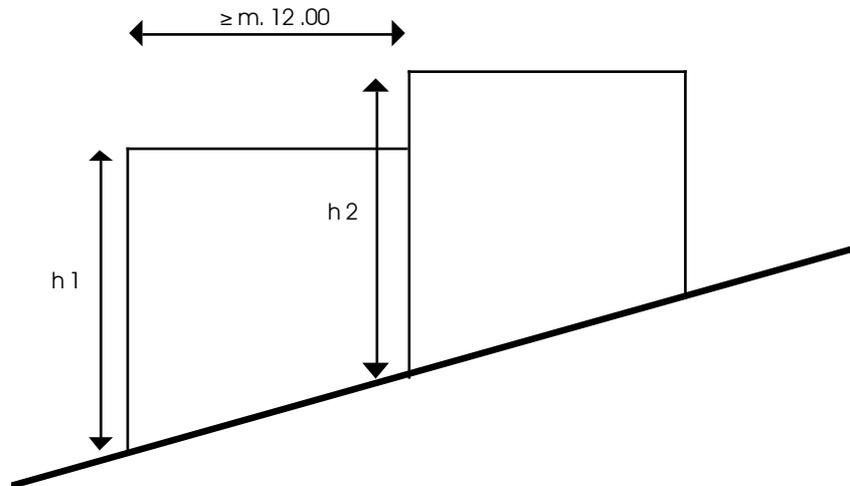
#### 1. DEFINIZIONI CONTENUTE NELLA LEGGE EDILIZIA

Per le definizioni dell'indice di occupazione (IO), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), 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. ALTEZZA DI UN EDIFICIO

L'altezza di un edificio è la misura dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda, della grondaia o del parapetto.

Per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio; analogamente si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che vi sia tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno m 12.00 (art. 40 LE).



### 3. INDICE DI EDIFICABILITA'

L'indice di edificabilità (IE) è il rapporto tra il volume costruito, calcolato secondo la norme SIA no. 416 (ed. 1993) e la superficie edificabile del fondo (SEF).

### 4. IMMISSIONI MOLESTE

Le industrie, i laboratori, i depositi e tutti gli impianti la cui attività può provocare immissioni foniche o immissioni di sostanze nocive all'aria, o che possono avere ripercussioni sull'ambiente, devono rispettare le disposizioni della LPA come pure dell'insieme delle ordinanze d'applicazione (OIF, OIAT, OEIA, ecc.).

Nel caso specifico di aziende che producono rumore, il concetto di "molestia" è definito nell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico che fissa dei limiti massimi di immissioni sulla zona ed edifici limitrofi, in base al grado di sensibilità al rumore degli stessi.

### 5. PICCOLI FABBRICATI

Si ritengono "piccoli fabbricati" le costruzioni che:

- a) non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali;
- b) non siano più alte di m 3.00 alla gronda e non superino la lunghezza di m 7.00.

I piccoli fabbricati entrano nel computo della superficie edificata.

### 6. COSTRUZIONI SOTTERRANEE

Si considerano costruzioni sotterranee tutti i manufatti costruiti che sporgono non più di m 0.50 dal terreno sistemato e che, oltre questa sporgenza, sono visibili al massimo su un solo lato.

## 7. LINEA DI ARRETRAMENTO

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

## 8. LINEA DI COSTRUZIONE

La linea di costruzione indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

## 9. RIATTAMENTO

Risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione.

## 10. TRASFORMAZIONE

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione.

## 11. RICOSTRUZIONE

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente nella sua volumetria originaria.

## 12. AMPLIAMENTO

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

### **Art. 8 Distanze**

#### 1. DISTANZE DA CONFINE

La distanza minima di un edificio dai confini verso i fondi privati è così stabilita:

- nelle zone RE, Ppa1, Ar e ArS: m 3.00
- nelle zone RSE e RC: m 4.00
- nelle zone NT e NG:
  - a confine o m 2.00 se il lato corrispondente della nuova costruzione è senza aperture;
  - m 2.00, se con aperture.

Nelle zone soggette a piano particolareggiato le distanze risultano dalle specifiche indicazioni plano-volumetriche.

Nel caso di sopraelevazioni di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del presente PR le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.

#### 2. DISTANZE TRA EDIFICI

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

Deroghe possono essere concesse verso una costruzione sorta sul fondo vicino prima dell'entrata in vigore del PR e non conforme alle prescrizioni sulle distanze regolamentate dal presente articolo; deve in ogni caso essere rispettata la distanza minima dai confini.

Tra edifici sullo stesso fondo, o previo accordo fra confinanti, in deroga alla norma generale, è ammessa una distanza minima tra edifici di m 4.00.

### 3. DEROGHE ALLA DISTANZA MINIMA DA CONFINI, CONTIGUITA', EDIFICAZIONE A CONFINE, CONVENZIONE TRA PRIVATI

E' ammessa l'edificazione con deroghe alla distanza minima da confine, in contiguità o a confine alle seguenti condizioni:

- a) i proprietari dei fondi interessati dovranno sottoscrivere una convenzione di servitù da iscriversi a Registro Fondiario;
- b) la distanza tra gli edifici non contigui dovrà sempre essere rispettata e pertanto uno dei proprietari dovrà assumersi l'onere della maggior distanza da confine.

### 4. DISTANZE PER PICCOLI FABBRICATI

Piccoli fabbricati, ai sensi dell'art. 7 cpv. 5, possono sorgere a confine, con l'accordo del confinante, se la relativa facciata è senza aperture; in caso contrario deve essere rispettata una distanza minima da confine di m 1.50.

In ogni caso devono essere rispettate le seguenti distanze minime dagli edifici principali su un fondo contiguo:

- m 3.00 nelle zone RE, Ppa1, Ar e ArS
- m 4.00 nelle zone, RSE e RC

Nelle zone NT e NG valgono le stesse norme come per le costruzioni principali.

La distanza minima tra due piccoli fabbricati non contigui fra loro è di m 3.00.

Da edifici sullo stesso fondo non è richiesta una distanza minima.

### 5. DISTANZA DALL'AREA PUBBLICA

Le distanze delle costruzioni verso le aree destinate ad edifici e attrezzature di interesse pubblico devono essere uguali a quelle da confine prescritte all'art. 8 cpv. 1.

Il Municipio può concedere deroghe nel caso di trasformazioni, riattamenti, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici già situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

### 6. DISTANZE DALLE STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

La distanza minima verso le piazze, strade cantonali, comunali e private, come previste dal piano viario, è determinata dalle linee d'arretramento del PR.

Ove non risultassero indicate linee d'arretramento o linee di costruzione, deve essere rispettata una distanza di almeno m 10.00 dall'asse delle

strade principali, secondo la legislazione federale sulla circolazione stradale, e di almeno m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche e segnatamente dalle strade di raccolta e di servizio.

In questo caso la distanza non può comunque essere inferiore a m 4.00 dal ciglio della strada, rispettivamente dal filo esterno del marciapiede e di m 2.00 dai percorsi pedonali, riservate le distanze minime tra edifici.

In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere deroghe al rispetto delle linee di arretramento segnatamente:

- per le costruzioni di piccola entità quali pergolati, tettoie, posteggi coperti e aperti lateralmente, costruzioni accessorie, ecc..., a titolo precario;
- nel caso di riattamento di edifici preesistenti, ove non vi fossero ragionevoli possibilità alternative.

Tali deroghe non sono concesse per le linee di costruzione e nei piani particolareggiati.

In ogni caso devono essere salvaguardate le condizioni di sicurezza del traffico veicolare, come pure l'ordine e la qualità dell'affaccio verso l'area pubblica.

Per le strade cantonali è necessario un parere dell'autorità cantonale competente.

Lungo le strade nelle zone NT e NG la distanza è stabilita dal Municipio caso per caso.

## 7. DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque tutte le costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno), compatibilmente con le destinazioni di zona, così come le modifiche dello stato del terreno devono rispettare le indicazioni date dalle disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc).

Queste prevedono l'applicazione su entrambi i lati di una fascia larga

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

Per quanto concerne il Piano particolareggiato Centro regionale Scuola Sport Cultura (CSSC), fino a quando il Cantone non determinerà lo spazio riservato alla Maggia, fa stato la linea di arretramento riportata sul piano.

## 8. DISTANZA DAL BOSCO

Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco fissato dall'autorità forestale.

In casi particolari, segnatamente nel caso di piccole superfici di bosco all'interno della zona edificabile è ammessa, con il consenso dell'autorità forestale, una distanza minima di 6.00 ml.

**Art. 9  
Supplemento  
d'altezza per corpi  
tecnici emergenti**

1. Per corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. può essere concesso un supplemento d'altezza di m 1.50.
2. La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro il 30% al massimo della superficie edificata (SE) della costruzione.

**Art. 10  
Costruzioni  
sotterranee**

Le costruzioni che non sporgono dal terreno devono rispettare la distanza dalle strade previste dall'art. 8 cpv. 6 e la distanza dal bosco prevista dall'art. 8 cpv. 8 delle presenti norme e le linee d'arretramento e di costruzione stabilite dal PR.

**Art. 11  
Piscine**

Le piscine all'aperto dovranno mantenere una distanza dal confine verso fondi privati di almeno m 1.50. La distanza verso strade o piazze è quella prevista dall'art. 8 cpv. 6. Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

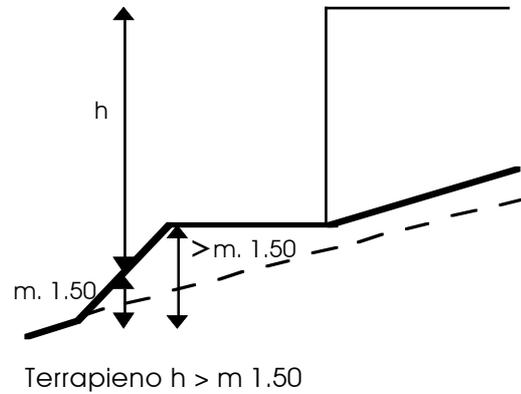
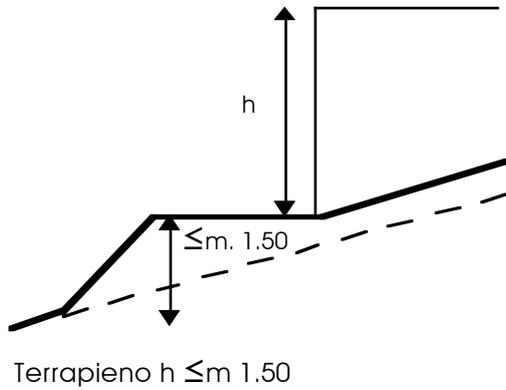
**Art. 12  
Aree di svago per  
bambini**

1. I proprietari di stabili d'abitazione con più di 5 appartamenti devono creare sulla proprietà privata delle aree di svago per una superficie corrispondente almeno al 15% della superficie utile lorda (SUL), ubicate in posizioni soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo.
2. Ove fosse possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili d'abitazione.
3. Nel caso in cui la formazione di aree di svago fosse oggettivamente e tecnicamente impossibile, il proprietario deve corrispondere un contributo sostitutivo, ai sensi dell'art. 29, lett. d) LALPT.

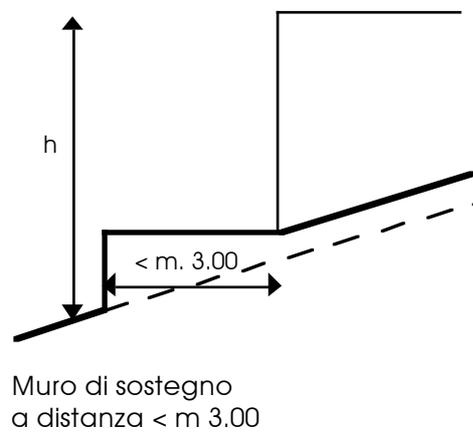
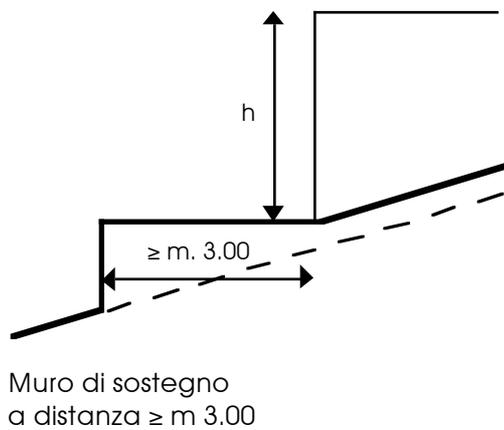
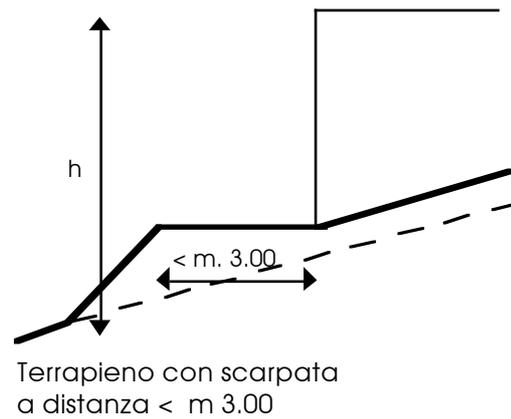
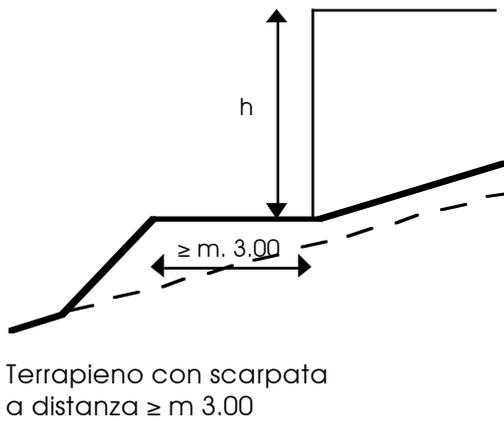
**Art. 13  
Sistemazione del terreno**

1. Mediante i lavori di sistemazione esterna in linea di principio non può essere alterato il profilo naturale del terreno. Eccezioni sono ammesse qualora la situazione morfologica del terreno lo richiedesse, ai fini di una più razionale edificazione e utilizzazione degli spazi esterni e nel rispetto delle condizioni indicate di seguito.
2. Verso gli edifici la sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di un terrapieno di altezza non superiore a m 1.50, con una profondità, misurata dal ciglio dello stesso, di almeno m 3.00 (art. 41 LE).

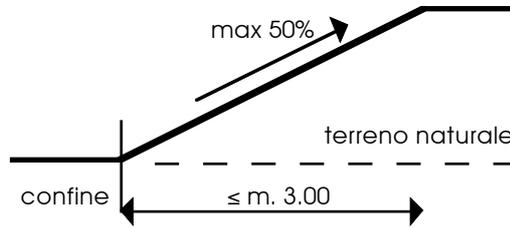
3. Nel caso in cui il terrapieno avesse un'altezza superiore a m 1.50, nell'altezza dell'edificio è computata anche la maggior altezza del terrapieno.



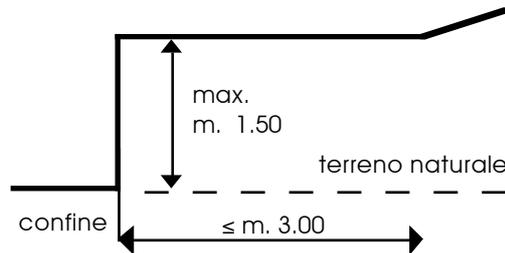
4. Nel caso in cui il terrapieno avesse una profondità inferiore a m 3.00, l'altezza dello stesso è computata nell'altezza dell'edificio.



5. Verso un fondo confinante, entro la distanza di m 3.00 dal confine, il terrapieno non può in ogni caso superare l'altezza di m 1.50 e la scarpata non può avere una pendenza superiore al 50%.

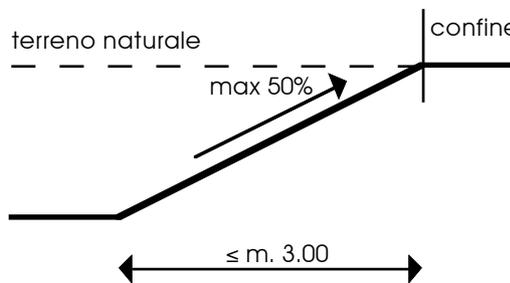


Terrapieno a confine con scarpata

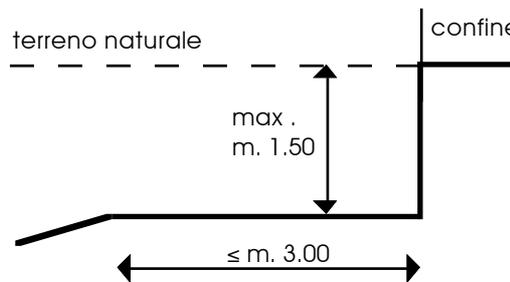


Terrapieno a confine con muro di sostegno

6. Parimenti non sono ammessi, entro la distanza di m 3.00 dal confine, scavi superiori a m 1.50 e scarpate con pendenza superiore al 50%.



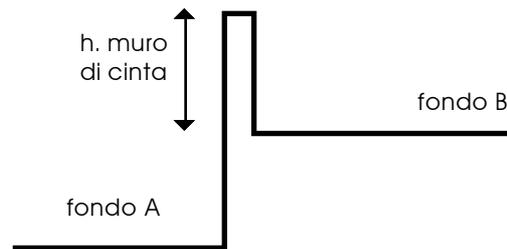
Scavo a confine con scarpata



Scavo a confine con muro di controriva

**Art. 14**  
**Muri di cinta, muri di sostegno e muri di controriva**

1. Ove le norme di zona non dispongono altrimenti, i muri di cinta possono avere un'altezza massima di m 1.50.
2. In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.
3. I muri di sostegno e di controriva sono equiparati ai muri di cinta; se i due fondi contigui non sono sullo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.



**Art. 15**  
**Area verde**

Per tutte le nuove costruzioni, riattazioni e modifiche dell'aspetto fisico del terreno nelle zone edificabili RE, RSE, Ppa1 e Ppa 2 è obbligatoria la formazione e il mantenimento di un'area verde unitaria pari al 25% della superficie del fondo, non pavimentata, possibilmente alberata, direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio. Nella zona edificabile PPa2 le dimensioni e la configurazione delle aree verdi sono determinate dal relativo Piano particolareggiato. Per abitazioni con più di 5 appartamenti l'area verde può essere adibita a parco giochi per soddisfare l'attuazione dell'art. 12.

Essa non può in nessun caso servire da posteggio, deposito o simili.

**Art. 16**  
**Allineamenti, linee di costruzione**

Le facciate degli edifici devono essere di regola parallele all'asse delle strade o alla linea di arretramento.

Laddove sono indicate linee di costruzione gli edifici devono essere obbligatoriamente allineati sulle stesse.

**Art. 17**  
**Fasce di terreno verso piazze e strade pubbliche**

Verso le piazze e le strade pubbliche i fondi devono essere di regola cintati. Le aperture necessarie per l'accesso pedonale e veicolare devono essere tenute al minimo indispensabile per garantirne la funzionalità e per la formazione di posteggi.

Eccezioni sono ammesse nel caso di attività commerciali, che richiedono un accesso pubblico. In tal caso il Municipio può imporre vincoli relativi alla sistemazione e all'uso della fascia compresa fra spazio pubblico e edificio atti a rispettare il contesto urbanistico e ambientale.

**Art. 18  
Utilizzazione degli indici**

Gli indici di edificabilità e di occupazione di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento tenendo conto dei manufatti esistenti che si mantengono.

Accordi tra privati per l'utilizzazione degli indici di fondi adiacenti sono ammessi e devono essere iscritti nel Registro comunale degli indici.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

**Art. 19  
Piani di lottizzazione**

In caso di lottizzazione a scopo insediativo di un fondo deve essere allestito un piano che preveda:

- a) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o particelle a sé stanti, la larghezza minima del campo stradale deve essere di m 3.50;
- b) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione;
- c) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco;
- d) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
- e) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- f) la rete elettrica e la posizione degli elementi illuminanti.

Una copia dei piani di lottizzazione deve essere trasmessa al Municipio per approvazione prima dell'iscrizione a Registro Fondiario.

Questi piani diventano vincolanti al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

**Art. 20  
Protezione dalle immissioni foniche**

Nelle zone d'utilizzazione e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983 e della relativa Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986.

In particolare vigono le seguenti disposizioni.

1. Sono assegnati i gradi di sensibilità per zona indicati nell'apposito piano, in base all'art. 43 OIF, e che è parte integrante dei documenti di PR.
2. Le costruzioni nelle zone esposte ai rumori, in base all'art 31 OIF, devono rispettare le seguenti condizioni:
  - a) Quando i valori limite d'immissione sono superati la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio esistente con locali sensibili al rumore può essere autorizzata unicamente se tali valori possono essere rispettati mediante:

- misure costruttive o di sistemazione esterna che proteggono l'edificio dai rumori;
- la disposizione dei locali sensibili al rumore su un lato non esposto alle immissioni foniche.

Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:

- il carico fonico esterno;
  - la destinazione d'uso dei locali;
  - i materiali e i sistemi di costruzione dei muri esterni e delle pareti divisorie dei locali sensibili al rumore;
  - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.
- b) Se i provvedimenti indicati alla lettera a) non permettono di rispettare i valori limite d'immissione, l'Autorità cantonale competente ha la facoltà di negare la licenza di costruzione.
- c) Le spese per i provvedimenti indicati alla lettera a) sono a carico dell'istante.
3. Il Comune, per quanto di sua competenza e secondo le direttive cantonali, allestisce il catasto dei rumori e provvede alle necessarie misure di risanamento. Nel frattempo il proprietario interessato deve conformarsi all'art. 34 OIF.

**Art. 21**  
**Abitazioni secondarie**

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza nelle zone RC, RE, RSE, Ppa1 e Ppa2 l'abitazione secondaria autorizzabile a titolo eccezionale conformemente al diritto federale è ammessa limitatamente ad un massimo del 30% della SUL complessiva di ogni singolo edificio.
2. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute. Le limitazioni di cui al precedente cpv. 1 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.
3. In deroga alle limitazioni di cui al precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:
- a) è dovuta a motivi particolari quali il decesso o la modifica dello stato civile, oppure
  - b) se l'edificio abitativo è un monumento culturale protetto, oppure
  - c) se l'edificio è una costruzione tradizionale meritevole di essere conservata nella sua identità in quanto, per tipologia costruttiva, caratteristiche architettoniche, materiali e posizione nel tessuto insediativo, contribuisce in maniera essenziale a determinare il carattere del sito in cui si colloca.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. Paesaggio

##### **Art 22 Zona forestale**

La zona forestale è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale e in modo particolare per quanto riguarda i dissodamenti, agli articoli 3, 4, 5, 6, 7 e 8 della LFo.

In attesa dell'accertamento, ai sensi dell'art. 10, cpv. 2 della Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), dei limiti del bosco verso le zone edificabili, la delimitazione della zona forestale nel PR ha carattere puramente indicativo.

In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, riservate le disposizioni dell'Autorità federale e cantonale competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Resta riservata la facoltà per ogni proprietario di richiedere presso l'Autorità cantonale competente l'accertamento della natura forestale del fondo in base all'art 10, cpv. 1 LFo.

##### **Art. 23 Zona agricola**

La zona agricola comprende:

- a) le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC);
- b) gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e alla foraggi coltura di prima e seconda priorità;
- c) i terreni agricoli sussidiari che nell'interesse generale devono essere utilizzati dall'agricoltura.

La zona agricola è riservata per l'attività agricola, con la riserva delle limitazioni d'ordine paesaggistico e ambientale esplicitamente stabilite dalle presenti norme.

Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni di edifici esistenti sono ammessi unicamente in conformità con l'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e con il relativo diritto cantonale d'applicazione e soltanto se non vi si oppone l'interesse preponderante 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 (GS): III.

##### **Art. 24**

*Stralciato dal Consiglio di Stato con Risoluzione del 19.12.1997*

**Art. 25  
Zona degli orti e dei vigneti tradizionali**

Le zone di orti e di vigneti tradizionali (intesa come zona agricola particolare) sono alcuni spazi liberi che contornano i nuclei tradizionali, valorizzandone l'aspetto paesaggistico generale e arricchendone i contenuti naturalistici. Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sono ammesse unicamente piccole costruzioni per depositi di attrezzi, necessari all'attività agricola e viticola, per animali da corte e per apiari; la loro dimensione, ubicazione e il loro aspetto non deve contrastare con le finalità di salvaguardia dell'aspetto paesaggistico e ambientale.
- b) La morfologia del terreno non può essere alterata. I muri di sostegno e di cinta devono essere realizzati in pietra naturale a secco.
- c) I terreni devono essere coltivati in modo estensivo: prati da sfalcio, orti e vigneti.

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

La zona di protezione del paesaggio comprende le aree di particolare valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sono vietati:
  - l'eliminazione di elementi naturali (siepi, boschetti, alberi singoli);
  - importanti modifiche della morfologia del terreno;
  - le coltivazioni in serra.
- b) La gestione delle aree agricole deve essere, nel limite del possibile, di tipo estensivo.
- c) L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edilizi sulla base dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere corredata da un piano di sistemazione esterna contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
- d) Ogni intervento sullo stato fisico dei fondi, anche se esente da permesso o notifica (art. 3 RALE), deve essere notificato al Municipio, il quale ne valuterà la compatibilità con le finalità di protezione paesaggistica.

**Art. 27  
Zona di protezione della natura**

La zona di protezione della natura comprende le aree di massimo interesse naturalistico: i loro contenuti sono integralmente protetti.

Ai principali accessi tali aree sono adeguatamente segnalate con le informazioni relative alle finalità e modalità di protezione e divieti. Il Municipio provvede inoltre ad impedire ogni accesso veicolare nelle zone protette.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie animali e vegetali protette. Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione.
- b) Sono vietati tutti gli interventi o le attività che possono danneggiare le componenti naturali o pregiudicare l'immagine del paesaggio.

Gli interventi attivi di manutenzione, di gestione e di valorizzazione delle zone di protezione della natura del piano, come pure il loro controllo scientifico sono predisposti sul piano regionale e cantonale nell'ambito delle misure di salvaguardia e gestione del comprensorio fluviale del Fondovalle.

**Art. 28**  
**Elementi naturali protetti**

Sono considerati elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano del paesaggio. Essi sono:

- i corsi d'acqua e le loro rive;
- le cascate;
- le siepi naturali (segnalate dallo studio dei contenuti naturalistici), i boschetti e gli alberi isolati;
- le stazioni di felci rare;
- i prati magri e/o secchi protetti dalla LPNP (art. 18).

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.

Normative particolari

- a) Lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti e lungo i riali, deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno m 5.00. Essa va mantenuta allo stato naturale.
- b) E' vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura dovrà essere affidato a personale specializzato. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le Autorità cantonali competenti.
- c) E' vietato manomettere le felci protette.
- d) Lo sfruttamento dei prati magri e/o secchi, comprese le fasce minime di rispetto necessarie alla loro salvaguardia, deve essere effettuato in maniera estensiva e nel rispetto dei valori naturalistici presenti. Sono vietate a questo scopo le fertilizzazioni chimiche e le concimazioni intensive. I prati possono essere leggermente concimati con prodotti naturali.

**Art. 29**

*Stralciato dal Consiglio di Stato con Risoluzione del 19.12.1997*

**Art. 30**  
**Sorveglianza**

Lo stato delle zone e degli elementi d'interesse naturalistico-ambientale è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione, qualora fossero necessari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.

**Art. 31**  
**Oggetti culturali**

Sono iscritti nel "Elenco dei monumenti storici ed artistici del Canton Ticino" i seguenti edifici:

- Chiesa di S. Maria delle Grazie, mapp. no 1106 sub. A;
- Facciata della chiesa parrocchiale di S. Maurizio e scalinata d' accesso, mapp.no 136 sub A. e C;
- Armadio nella sagrestia della chiesa parrocchiale, mapp. no 136 sub. A;
- Cappella di Antrobio, mapp. no. 1172;
- Cappella della Pioda, mapp. no. 2414;
- Portico, navata e dipinti della cappella e oratorio della Pioda, mapp. no 2414;
- Affresco (La Natività) sovrastante il portale del rustico mapp. no 137 sub. B (località "Cà Faree");
- Affresco interno di casa Garzoli mapp. no 854 sub. B (nucleo).

Per questi oggetti valgono i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici.

Gli altri oggetti culturali segnalati nel piano del paesaggio sono:

- Porticati ai mapp.i. ni 799 e 1262 sulla strada del "Törc";
- Ponte del Salto;
- Argine del riale ai Rünc;
- Fontana a Moncasc (mapp. no. 1848);
- Canvetto sotto il masso a Cagitt (mapp. no. 1743 sub. c);
- Sasso con date e scritte ad Aiarlo;
- Canvetto sotto masso a Navanzoi (mapp. no. 2892);
- Casa Martinelli, mapp. no 206;
- Chiesa parrocchiale di San Maurizio (mapp. 136);
- Grotta abitazione detta "Splügh di Sett Cügn" in Val Campo (coord. 698.680/125.150);
- Le cappelle sparse nel territorio comunale, censite dall'APAV,

Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti o comunque ostacolarne la vista.

Restano riservati i disposti del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici.

**Art. 32**  
**Spazi di rispetto dei monumenti e di parti di nuclei**

Ai fini della salvaguardia di punti di vista particolarmente suggestivi su monumenti storici e parti di nuclei sono istituiti degli "spazi di rispetto", in particolare in relazione ai seguenti oggetti:

- complesso monumentale della chiesa parrocchiale di S. Maurizio e della relativa scalinata;
- fronte sud del nucleo dei grotti NG;
- il fronte sud del nucleo del paese (NT1).

All'interno di questi non possono sorgere nuove costruzioni, né principali, né accessorie; nemmeno possono essere invase da ampliamenti di edifici esistenti limitrofi.

Negli spazi di rispetto della zona RE e verso il fronte sud del nucleo dei Grotti, la superficie di tali aree può essere computata nella misura del 50% nel calcolo dell'indice di occupazione (IO) e dell'indice di sfruttamento (IS) dei fondi edificabili limitrofi.

La sistemazione del terreno deve, di regola, rispettare lo stato naturale e tradizionale (orti, vigneti, muri di cinta e di sostegno in pietra naturale). Per eventuali nuove piantagioni si dovrà ricorrere a specie presenti nei dintorni.

**Art. 33**  
**Manutenzione dei terreni**

Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal PR, il proprietario o l'affittuario deve procedere, almeno una volta all'anno, alla relativa manutenzione.

**Art. 34**  
**Roulottes, mobil-homes e campeggi**

Su tutto il comprensorio comunale è vietato lo stazionamento di case prefabbricate trainabili tipo roulottes e mobil-homes e la formazione di campeggi. Restano riservate le eccezioni previste nella Legge sui campeggi del 16 aprile 1985.

**Art. 35**  
**Corsi d'acqua**

Sui piani sono indicati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Legge sulla delimitazione delle acque pubbliche e sulla protezione delle rive dei laghi del 10 novembre 1961 (art. 28) e della Legge sulla protezione della natura e del paesaggio (art. 18 e 21).

**Art. 36**  
**Zona soggetta a pericoli della natura**

1. All'interno della zona soggetta a pericoli della natura ogni intervento è subordinato al preavviso dell'esperto in materia, che ne dovrà verificare le possibilità di realizzazione, stabilire il grado di pericolosità e valutare l'idoneità di eventuali misure di protezione individuali (muri, valli, reti, ecc...).
2. Nel caso in cui tale verifica indicasse concrete situazioni di rischio o di pericolo, a seconda della natura delle stesse, l'edificazione può essere negata oppure vincolata a precise misure di sicurezza e di protezione che la perizia stessa indicherà.

**Art. 37**  
**Territorio senza destinazione specifica**

Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona insediativa, forestale, agricola o d'interesse naturalistico dal piano delle specifiche zone.

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.

**B. Zone**

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE NORME DI ZONA

Zona	NT1/NT2	NG	RC	RSE	RE	TR	ArS
Indice di occupazione (IO)	non definito	non definito	35%	30%	30%	50%	50%
Indice di sfruttamento (IS)	non definito	non definito	non definito	0.65	0.55	non definito	non definito
Indice di edificazione (IE)	non definito	non definito	non definito	non definito	non definito	non definito	3
Altezza alla gronda	7.50 9.00	v. art. 38	9.00	9.00	7.50	9.00	8.00
Altezza al colmo	11.50 13.00	v. art. 38	13.00	13.00	11.50	13.00	10.00
Pendenza falde	70-80%	70-80%	40-80%	40-80%	40-80%	40-80%	non definito
Distanza da confini privati	confine o m 2.00	m 4.00	m 4.00	m 4.00	m 3.00	m 3.00	m 3.00
Distanza tra edifici	confine o m 4.00	m 8.00	m 8.00	m 8.00	m 6.00	m 6.00	m 6.00
Residenze secondarie	si	no	max. 30%	max. 30%	max. 30%	si	no
Grado di sensibilità al rumore (GS)	II	II	II	II	II	III	III

**Art. 38  
Zone dei nuclei tradizionali (NT1, NT2)**

Le zone dei nuclei tradizionali, comprendono i 2 nuclei originari del villaggio:

- Paese (NT1);
- Scuola (NT2).

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono.

1. Interventi ammessi, a giudizio del Municipio:
  - riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti ;
  - ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni degli edifici esistenti;
  - nuove costruzioni, quali completazioni del tessuto edificato esistente limitatamente agli spazi liberi all'interno del nucleo e nelle fasce perimetrali, non altrimenti vincolati;
  - piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti su preavviso dell'Autorità cantonale competente.
  
2. Gli edifici sono destinati alla funzione abitativa. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.
 

E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. Per il carattere architettonico, la pendenza dei tetti, i materiali di copertura, le aperture, la muratura, gli intonaci e i tinteggi fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.
  
3. Altezza massima delle costruzioni
  - alla gronda: m 7.50
  - al colmo: m 11.50

Per gli edifici che si affacciano direttamente sulla vecchia strada cantonale valgono le seguenti altezze

- alla gronda: m 9.00
- al colmo: m 13.00

4. Le distanze da rispettare sono:
  - da un fondo aperto: a confine o a m 1.50
  - verso un edificio senza aperture: contiguità o a m 3.00
  - verso un edificio con aperture: m 4.00
5. Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 70% e l'80%. Sono escluse tutte le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato.

Le coperture ammesse sono le piode, le tegole brune e quelle di cemento ondulate di colore grigio scuro. Sono esclusi altri materiali di copertura.

6. Le rifiniture architettoniche visibili in facciata (gronde, loggiati, balconi, scale esterne, architravi, davanzali, aperture e infissi, intonaci) dovranno rispettare la tipologia tradizionale, sia per quanto riguarda le dimensioni e le proporzioni, che nella scelta e la lavorazione dei materiali.
7. L'intonaco e il tinteggio delle facciate devono rispettare i metodi di esecuzione tradizionali. Il tinteggio delle facciate è soggetto a notifica, con l'indicazione del colore previsto.
8. La sistemazione delle aree libere o derivanti da demolizioni è oggetto di notifica al Comune mediante descrizione dei materiali impiegati.

La formazione di posteggi aperti e coperti è ammessa soltanto sui terreni accessibili dalle strade di servizio veicolari stabilite nel piano del traffico e se la loro realizzazione non è in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche urbanistiche e ambientali del nucleo.

L'edificazione sui mappali n. 858, 859, 860, 865, 866, 882 e 884 è subordinata allo smantellamento delle strutture esistenti situate nello spazio di rispetto dei monumenti e di parte dei nuclei.

Sui mapp.i ni 536, 537, 565 e 567, come pure sui mapp.i 858, 859, 865, 866, 882 e 884, su una fascia di terreno fino ad una profondità di m 6.00 dal confine con la strada comunale SS è ammessa la formazione di posteggi di servizio alle abitazioni del comparto. La realizzazione degli stessi é vincolata alle seguenti condizioni:

- nel caso di posteggi e accessi contigui, la realizzazione anche parziale deve basarsi su un progetto d'insieme globale, in modo da garantire unità di forme e di materiali;
- é obbligatorio l'uso di materiali tradizionali: pavimentazioni in blocchetti di pietra o acciottolato; cordoli, bordure e muri di sasso;
- i posteggi devono rimanere scoperti o pergolati; non sono ammesse tettoie;
- i posteggi eccedenti rispetto al fabbisogno dei singoli proprietari, determinato in base all'art. 48, devono essere messi a disposizione di altri abitanti del nucleo.

Verso le strade e le piazze pubbliche i terreni possono essere cintati con muri di pietra naturale con un'altezza minima di m 1.00 e massima di m 2.50. a condizione che non siano di ostacolo alla visuale per la sicurezza della circolazione.

9. La domanda, oltre quanto richiesto dalla legge edilizia, dovrà essere completata da una documentazione fotografica, in una copia dell'edificio e delle sue adiacenze.
10. Nessuna limitazione delle residenze secondarie.
11. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

**Art. 39**  
**Zona del nucleo dei grotti (NG)**

La zona del nucleo dei grotti (NG), comprende il gruppo di edifici rustici dei grotti con i loro spazi di correlazione.

Per gli interventi edilizi valgono le disposizioni che seguono.

1. Interventi ammessi:
  - riattamenti degli edifici esistenti, mantenendo immutata la destinazione;
  - nuove aggiunte, sopraelevazioni, ricostruzioni, commisurate in altezza e volumetria agli edifici esistenti.

Piccoli fabbricati non idonei ad essere trasformati, come pure edifici manifestamente pericolanti, possono essere demoliti su preavviso dell'Autorità cantonale competente.

2. E' proibita qualsiasi forma d'immissione molesta.

E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a quelli esistenti, sia come costruzioni indipendenti, a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente. Per il carattere architettonico, la pendenza dei tetti, i materiali di copertura, le aperture, la muratura, gli intonaci e i tinteggi fanno stato le disposizioni generali del presente articolo.

3. Le coperture ammesse sono unicamente le piode. Sono esclusi altri materiali di copertura.
4. Per il resto valgono le stesse prescrizioni come per le zone NT1/NT2.

**Art. 40**  
**Zona residenziale-commerciale (RC)**

La zona residenziale-commerciale RC, è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi. Sono ammesse aziende artigianali le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Valgono le seguenti prescrizioni di zona.

1. Indice di occupazione: 35%

2. Altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: m 9.00
  - al colmo: m 13.00
3. Distanza minima dai confini: m 4.00.
4. Per i tetti a falde la pendenza deve essere compresa fra il 40% e l'80%.
5. Limitazione delle residenze secondarie: 30%.
6. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.
7. Lungo la ex-strada cantonale, fra il nucleo NT1 e il Municipio e attorno al Piazzale ex-Stazione, devono essere osservate le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) gli edifici devono rispettare le linee di costruzione (allineamento obbligatorio) indicate nei piani;
  - b) l'altezza degli edifici è misurata dalla quota del campo stradale o marciapiede antistante;
  - c) il Municipio può concedere deroghe all'indice di occupazione, specie per fondi di piccole dimensioni, al fine di favorire un'edificazione razionale lungo il fronte degli spazi pubblici;
  - d) sul lato a valle della ex-strada cantonale e sul lato a valle del Piazzale ex-Stazione la fascia di terreno tra la strada e la linea di costruzione prospiciente edifici di uso pubblico (commerci, ristoranti, uffici, ecc..) dev'essere liberamente accessibile al pubblico; vi possono essere posati arredi di vendita all'aperto e tavolini; non può essere recintata e non può essere utilizzata come posteggio;
  - e) sul lato a monte della ex strada cantonale, la fascia di terreno tra la strada e la linea di costruzione prospiciente edifici di uso pubblico può essere adibita a posteggio e provvista di alberatura ad alto fusto in base ad una disposizione ed un allineamento che saranno definiti in fase esecutiva dal Municipio.

**Art. 41**  
**Zona residenziale**  
**semi-estensiva (RSE)**

La zona residenziale semi-estensiva (RSE), è destinata all'edificazione di costruzioni residenziali. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Valgono le seguenti prescrizioni di zona:

1. Indice di occupazione massimo IO: 30%  
Indice di sfruttamento massimo IS: 0.65
2. Altezza massima delle costruzioni
  - alla gronda: m 9.00
  - al colmo: m 13.00

3. Per i tetti a falde la pendenza deve essere compresa fra il 40% e l'80%.
4. Distanza minima dai confini: m 4.00.
5. Non sono ammesse aree di deposito all'aperto.
6. Limitazione delle residenze secondarie: 30%.
7. Grado di sensibilità al rumore (GS): II

**Art. 42**  
**Zona residenziale estensiva (RE)**

La zona residenziale estensiva (RE), è destinata all'edificazione di costruzioni residenziali. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

Valgono le seguenti prescrizioni di zona:

1. Indice di occupazione massimo IO: 30%  
Indice di sfruttamento massimo IS: 0.55
2. Altezza massima delle costruzioni
  - alla gronda: m 7.50
  - al colmo: m 11.50
3. Per i tetti a falde la pendenza deve essere compresa fra il 40% e l'80%.
4. Distanza minima dai confini: m 3.00.
5. Non sono ammesse aree di deposito all'aperto.
6. Limitazione delle residenze secondarie: 30%.
7. Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

**Art. 43**  
**Zona artigianale speciale (ArS)**

La zona artigianale speciale ArS è destinata alla costruzione di edifici artigianali o commerciali non molesti o poco molesti, ai sensi della Legge cantonale sul promovimento dell'industria e dell'artigianato industriale del 27 maggio 1986 (L. prom.). Essa è riservata di preferenza ai domiciliati del Comune. La realizzazione di abitazioni è esclusa.

Valgono le seguenti prescrizioni di zona:

1. Indice di edificabilità massimo IE: 3 mc/mq
2. Indice di occupazione massimo IO: 50%
3. Altezza massima delle costruzioni
  - alla gronda: m 8.00
  - al colmo: m 10.00

Deroghe alle altezze potranno essere concesse se giustificate da esigenze tecniche degli impianti.

4. Distanza minima
  - dalle strade comunali e dai confini esterni della zona:  
m 5.00
  - dai confini interni:  
m 3.00
5. Lungo le strade di PR deve essere creata una fascia verde di almeno m 2.00 di larghezza, con piantagioni ad alto fusto.
6. Sono ammessi tetti piani, a falde o di tipo "shed".
7. Gli edifici dovranno essere concepiti secondo le ricorrenti regole dell'arte. In modo particolare sono escluse le baracche a titolo provvisorio, le aggiunte ritenute esteticamente e formalmente divergenti dall'edificio esistente.
8. Le opere di cinta devono essere uniformi per tutte le particelle cui è stato attribuito un diritto di superficie. Le stesse saranno costituite da montanti tubolari in acciaio zincato, dell'altezza di cm 165.
9. Grado di sensibilità al rumore (GS): III.

**Art. 44**  
**Zona per**  
**insediamenti turistico-ricettivi (TR)**

La zona per insediamenti turistico-ricettivi è intesa a permettere l'insediamento di esercizi pubblici e strutture turistico-ricettive, e delle relative abitazioni e strutture di supporto.

E' ammesso l'ampliamento e il riattamento degli edifici esistenti come pure la sostituzione di quelli non altrimenti vincolati.

1. Nelle zone TR al mapp. no 1115, in località Al Ponte e 1216, in località Antrobio, valgono le seguenti prescrizioni di zona:
  - a. Indice di occupazione massimo IO: 50%
  - b. Altezza massima delle costruzioni
    - alla gronda: m 9.00
    - al colmo: m 13.00
  - c. Distanza minima dai confini: m 4.00.
2. Nelle zona TR ai mapp.i ni 204 e 206, in località Valegg, valgono le seguenti prescrizioni di zona:
  - a) L'edificio principale sub. A é soggetto ad un vincolo di restauro conservativo, con il mantenimento dei suoi caratteri architettonici fondamentali (tetto in piode, strutture murarie, distribuzione spaziale interna, facciate, balconi e loggiati, aperture); è ammesso un riordino volumetrico della parte aggiunta posteriore, al fine di ospitare nuovi spazi di servizio nel rispetto della tipologia originaria dell'edificio storico.
  - b) L'edificio secondario sub. B può essere ristrutturato, ampliato o sostituito nell'ambito di un concetto di riassetto volumetrico. Gli interventi dovranno inserirsi in modo opportuno nel paesaggio, con una composizione architettonica ed urbanistica e una

scelta dei materiali che tenga conto di una lettura del sito e che sia nel contempo capace di essere elemento costruttivo qualificato del disegno complessivo degli spazi costruiti e liberi di pregio caratterizzanti il comparto.

- c) Gli spazi esterni (cortili, prati, vigneti) e i relativi manufatti (muri di cinta e di sostegno, carraie, piccoli fabbricati tradizionali) vanno conservati nel loro carattere e aspetto peculiari.
- d) Possono essere realizzati un accesso veicolare e gli stalli di posteggio necessari alla struttura, purché in sintonia con i concetti di salvaguardia e di valorizzazione degli spazi esterni formulati al capoverso precedente.

3. Disposizioni valide in tutti i settori:

- a) Per i tetti a falde la pendenza deve essere compresa fra il 40% e l'80%;
- b) Limitazione delle residenze secondarie: nessuna;
- c) Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

**Art. 45**  
**Piani particolareggiati (Ppa1, Ppa 2, Ppa3)**

I comparti vincolati da piano particolareggiato sono i seguenti:

- comparto "Piattella" (Ppa1);
- comparto " Mulino" (Ppa2);
- comparto "Centro Regionale Scuola Sport Cultura" (Ppa3).

In queste zone l'edificabilità è determinata da indicazioni plano-volumetriche particolari e da normative specifiche (v. allegati I, II e IV).

## C. Traffico

### **Art. 46** **Contenuto**

Il piano del traffico definisce il calibro delle strade, delle piazze, dei posteggi e, in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito e determina le linee di arretramento.

### **Art. 47** **Superfici di circolazione veicolare e pedonale**

Le strade previste nel piano regolatore si suddividono secondo la loro funzione in:

- strade di collegamento principale;
- strade di raccolta;
- strade di servizio;
- strade agricole.

Le superfici di circolazione prevalentemente pedonale si suddividono in:

- vicoli, contrade, piazzali nei nuclei;
- sentieri, viottoli, percorsi pedonali;
- marciapiedi;
- piste ciclabili.

Il tracciato e il calibro delle strade e percorsi pedonali ha carattere puramente indicativo e l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

### **Art. 48** **Autorimesse e posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
2. I parametri quantitativi sono i seguenti.
  - a) Per abitazioni:  
1 posto-auto ogni appartamento fino a 100 mq;  
per appartamenti superiori a 100 mq: 2 posti auto.
  - b) Per uffici:  
1 posto-auto ogni 40 mq di superficie utile lorda.
  - c) Per negozi:  
1 posto-auto ogni 20 mq di superficie utile lorda, ritenuto un minimo di 2 posti-auto.
  - d) Per fabbriche e laboratori:  
il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso; di regola vale la norma di 1 posto-auto ogni 2 addetti.
  - e) Per esercizi pubblici:  
1 posto-auto ogni 10 mq di superficie utile lorda e 1 posto-auto ogni 2.5 letti.
  - f) Per motels:  
1 posto auto ogni camera.
  - g) Per scuole:

- 1 posto-auto ogni aula di classe.
- h) Per sale di spettacolo:  
1 posto-auto ogni 5 posti a sedere.
- i) Per ospedali e cliniche:  
1 posto-auto ogni 8 letti e 1 posto-auto ogni 2 persone addette all'istituto.
3. Per edifici non residenziali sono da verificare caso per caso le possibili riduzioni del numero dei posteggi necessari in funzione dell'accessibilità degli stessi mediante mezzi di trasporto pubblici o a piedi (ubicazione rispetto ai centri densamente abitati).
4. Deroghe o eccezioni per abitazioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei nuclei.
- In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo di Fr 2'500.--, indicizzato in base all'indice del costo delle costruzioni della città di Zurigo (base 100 = 1994).
5. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali, consortili o private.

**Art. 49**  
**Accessi all'area pubblica**

1. Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario o creare situazioni di pericolo.
2. La formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, dell'Autorità cantonale sulle strade cantonali e dell'Amministrazione Patriziale sulle strade patriziali.
- Se la formazione di accessi è possibile su strade diverse, gli stessi devono di regola venire realizzati su quella con la gerarchia funzionale inferiore. Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico.
3. Di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali. Deroghe ed eccezioni vengono concesse dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente, nel caso in cui accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili.
4. Gli accessi sulle strade devono osservare le seguenti norme sulla viabilità:
- a) cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrati di almeno m 5.00 dal campo stradale o dal marciapiede;
- b) gli accessi che servono 5 o più posteggi o autorimesse devono avere una pendenza massima del 5% ed una larghezza di m

5.00 per una profondità di m 5.00 per le strade di raccolta e di servizio, e di m 8.00 per le strade principali;

- c) tutti gli accessi dovranno essere raccordati al campo stradale con un raggio minimo di m 3.00 per le strade di raccolta e di servizio, e di m 4.00 per le strade principali, ed avere una pendenza max. del 5% per una profondità di m 4.00;
- d) per strade cantonali e casi speciali la visibilità dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico;
- e) qualora la sicurezza lo richieda, il Municipio può imporre l'adeguamento degli accessi esistenti alle disposizioni del presente articolo;
- f) al Municipio è data facoltà di derogare alle disposizioni del presente articolo, specie per quanto concerne la zona collinare, qualora l'applicazione della normativa dovesse originare costi manifestamente troppo elevati.

**Art. 50**  
**Strade private**  
**per servizio autovei-**  
**colare**

1. La formazione di strade private è possibile dopo l'approvazione del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni alfine di un conveniente inserimento della strada nella rete viaria comunale.
2. Nelle zone edificabili la larghezza del campo stradale deve misurare almeno m 3.00. Se la strada è a fondo cieco e serve più di 10 lotti edificabili, deve essere prevista una sufficiente piazza di giro.
3. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano del traffico.

**D. Edifici e attrezzature d'interesse pubblico****Art. 51  
Edifici e attrezzature  
d'interesse pubblico**

Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:

- a) gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, ospedali, amministrazioni pubbliche, strutture per anziani, ecc.);
- b) le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, impianti tecnologici, ecc.).

Valgono le seguenti prescrizioni:

**Edifici d'interesse pubblico**

1. Palazzo comunale  
Parametri edificatori:
  - . Indice di occupazione massimo IO: 35%
  - . Altezza massima alla gronda /colmo: m 9.00 / 13.00
  - . Distanza minima dai confini privati: m 4.00
  - . Lungo la strada valgono le stesse prescrizioni come per la zona RC adiacente
  - . Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
2. Scuola dell'infanzia  
Parametri edificatori:
  - . Indice di occupazione massimo IO: 35%
  - . Altezza massima alla gronda /colmo: m 7.50 / 11.50
  - . Distanza minima dai confini privati: m 3.00
  - . Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
3. Chiesa parrocchiale  
Mantenimento e restauro edificio esistente  
Bene culturale d'interesse locale  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
4. Chiesa S. Maria delle Grazie  
Mantenimento e restauro edificio esistente  
Bene culturale d'interesse cantonale  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
5. Chiesuola  
Mantenimento e restauro edificio esistente  
Bene culturale d'interesse locale  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
6. Ricovero  
Sono ammessi unicamente edifici adibiti a ricovero per persone anziane e edifici di servizio connessi, come pure gli alloggi del personale.  
  
Parametri edificatori:
  - . Indice di occupazione massimo IO: 30%
  - . Indice di sfruttamento massimo Is: 0.55
  - . Altezza massima alla gronda / colmo: m 9.00 / m 13.00  
Sono ammesse altezze maggiori con arretramenti pari all'altezza

- . Distanza minima dai confini privati: m 4.00
- . Grado di sensibilità al rumore (GS):II.

7. *Stralciato con Decisione del Consiglio di Stato del 13 luglio 2010*

8. Spazi sociali e culturali  
Parametri edificatori:
- . Indice di occupazione massimo IO: 35%
  - . Altezza massima alla gronda / colmo = m 9.00 / m 13.00
  - . Distanza minima dai confini privati = m 4.00
  - . Grado di sensibilità al rumore (GS):II.

### **Attrezzature d'interesse pubblico**

9. Cimitero  
Mantenimento dell'impianto esistente. Sono pure ammessi fabbricati di servizio fino ad un'altezza massima di m 3.00.  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
10. Centro Regionale Scuola Sport Cultura (CSSC)  
Comprende gli spazi e le strutture necessari per le esigenze di istruzione scolastica per i Comuni della Bassa Vallemaggia, come pure delle strutture culturali, ricreative e sportive necessarie sia all'esercizio scolastico che per la popolazione in generale; comprende pure gli spazi e le strutture per un ostello per gruppi.  
L'edificazione e la sistemazione dell'area sono determinate da un piano particolareggiato (P.PA-CSSC) (v. allegato IV)  
Grado di sensibilità al rumore (GS): II.
11. *Stralciato con decisione del Consiglio Comunale del 12,06.2002*
12. Verde pubblico  
Ammessa solo la sistemazione del terreno e elementi di arredo urbano; conservazione di edifici storici esistenti.  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
13. Centri raccolta rifiuti  
Sono ammessi edifici conformi ai parametri per i piccoli fabbricati, secondo l'art. 7 cpv. 5.  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.
14. Area di svago  
Sono destinate allo svago, alla sosta e al gioco delle persone e alle relative attrezzature, all'arredo verde urbano come pure per le relative strutture di servizio (servizi igienici, raccolta rifiuti, depositi); in linea di principio sono accessibili liberamente e indistintamente al pubblico; eventuali limitazioni d'uso per fasce d'età e tipi di gioco sono da stabilire tramite regolamento o ordinanza comunale.  
Grado di sensibilità al rumore (GS): II.
15. Serbatoio  
Struttura sotterranea  
Grado di sensibilità al rumore (GS):II.

### **Art. 52**

*Stralciato dal Consiglio di Stato con Risoluzione del 19.12.1997*

## **ALLEGATO I**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO "PIATTELLA" (P.PA1)**

- A.     NORMATIVA**
- B.     PIANO 1:1'000**

## A. NORMATIVA

### 1. DELIMITAZIONE

Il comprensorio del Piano particolareggiato "Piattella" (P.PA1) comprende i mapp.i ni 1087 parz., 1088 parz., 1089 parz., 1090, 1414, 1415, 1330, 1331, 1332 e 1092.

### 2. DESTINAZIONE DI ZONA

La zona è destinata all'edificazione di costruzioni residenziali. Sono ammesse attività le cui immissioni foniche rispettano i valori fissati dall'OIF per il grado di sensibilità attribuito alla zona.

### 3. NORME EDIFICATORIE

Gli edifici, siano essi principali o accessori, devono sorgere all'interno dei perimetri di edificazione, determinati dalle linee di costruzione e dalle linee di arretramento, stabiliti nel piano in scala 1:1'000.

Devono in ogni caso essere rispettate le linee di costruzione stabilite verso le aree d'accesso private.

Per il resto valgono le seguenti prescrizioni di zona.

- a) Indice di occupazione massimo IO: 30%  
Indice di sfruttamento massimo IS: 0.65.
- b) Altezza massima delle costruzioni alla gronda:
  - alla gronda: m 9.00
  - al colmo: m 13.00
- c) Per tetti a falde la pendenza deve essere compresa fra il 40% e l'80%.
- d) Distanza minima dai confini all'interno dei perimetri di edificazione: m 3.00
- f) Non sono ammesse aree di deposito all'aperto.
- g) Limitazione delle residenze secondarie: 30%.
- h) Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

### 4. PROTEZIONE FONICA

Verso la strada cantonale a nord-est sono obbligatorie adeguate misure di protezione fonica o mediante accorgimenti sugli edifici o mediante schermature. I costi delle protezioni foniche sono a carico dei privati.

In relazione allo stato di inquinamento acustico che interessa l'area soggetta al Piano particolareggiato "Piattella", è fatto obbligo, ai sensi degli articoli 29 e seguenti dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986, di presentare congiuntamente alla domanda di costruzione, una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori limite di immissione (VLI) del Grado di Sensibilità II (GdS II).

## 5. SISTEMAZIONE ESTERNA

All'interno dei perimetri di edificazione, le superfici non occupate da fabbricati devono essere sistemate a giardino; le superfici pavimentate devono essere ridotte al minimo necessario per la circolazione pedonale.

La quota del terreno sistemato deve corrispondere alla quota della livelletta delle strade limitrofe più vicine. Non sono ammessi riempimenti oltre alle necessità di livellamento delle irregolarità del terreno.

## 6. ACCESSI E POSTEGGI

Il piano in scala 1:1'000 delimita delle aree d'accesso private, all'interno delle quali devono essere organizzati gli accessi ai fondi e dove possono essere ubicati i posteggi non coperti.

Al di fuori delle aree d'accesso private non possono essere create superfici di circolazione e posteggi scoperti. Sono ammessi unicamente accessi di servizio ai giardini e le rampe d'accesso a posteggi sotterranei.

Posteggi coperti in superficie possono sorgere unicamente all'interno dei perimetri di edificazione. Autorimesse sotterranee sono ammesse su tutta la superficie dei fondi. Il filo superiore delle coperture non può oltrepassare la quota del terreno sistemato.

Approvato dal Consiglio di Stato: 19.12.1997



PR MAGGIA  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
 "PIATTELLA"**

**P.PA 1**

SCALA 1:1000

- Perimetro di edificazione
- Linea di arretramento
- Area d'accesso e di posteggio privata
- Protezione fonica
- Bosco

## **ALLEGATO II**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO "MULINO" (P.PA2)**

- A.     NORMATIVA**
- B.     PIANO 1:1'000**

## A. NORMATIVA

### 1. DELIMITAZIONE

Il comprensorio del Piano particolareggiato "Mulino" (P.PA2) è indicato nel piano delle zone del PR generale.

### 2. DESTINAZIONE DI ZONA

I mapp.i 312 e 316 sono destinati all'edificazione di costruzioni residenziali, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi.

Il mapp. 311 è destinato ai servizi tecnici e di pronto intervento e uffici amministrativi comunali e di altri enti pubblici.

### 3. NORME EDIFICATORIE

Gli edifici, sia principali che accessori, devono sorgere all'interno dei perimetri di edificazione, determinati dalle linee di arretramento e dalle linee di costruzione (allineamento obbligatorio), stabiliti nel piano in scala 1:1'000, secondo le prescrizioni specifiche stabilite per ognuno dei perimetri di edificazione A1, A2, B1 e B2.

All'interno di ogni singolo perimetro di edificazione possono sorgere uno o più volumi, realizzabili anche a tappe. Singoli volumi devono tuttavia essere realizzati secondo un progetto unitario e conferire all'insieme un carattere di quartiere urbano; è in ogni caso esclusa la semplice lottizzazione per la realizzazione di singole case mono-familiari.

I perimetri di edificazione indicati nel piano rappresentano l'ingombro massimo dell'edificazione ammessa

Nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione, saranno stabiliti gli accordi privati fra i proprietari onde favorire la fruizione in comune di parte delle aree non edificate per lo svago, per i percorsi pedonali e per l'accesso veicolare alle autorimesse, come pure per eventuali rettifiche dei confini fondiari.

#### 3.1 Prescrizioni edificatorie valide per tutto il perimetro del piano particolareggiato.

- a) *Stralciato dal Consiglio di Stato con Risoluzione del 22.08.2012*
- b) È obbligatorio il tetto piano.
- c) Distanza minima tra edifici all'interno dei perimetri di edificazione: contigui o a m 4.00
- d) All'interno del Piano particolareggiato decadono tutte le prescrizioni generali relative alle distanze da confine degli edifici e delle aperture.
- e) Non sono ammesse aree di deposito all'aperto.
- f) Limitazione delle residenze secondarie: 30%.
- g) Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

All'interno del limite indicato nel piano in cui le costruzioni sono esposte a immissioni foniche eccessive provenienti dalla strada cantonale devono essere adottate le necessarie misure di protezione dal rumore al fine di rispettare i valori di immissione del grado di sensibilità II. La domanda di costruzione deve essere accompagnata dall'indicazione delle misure costruttive necessarie alla protezione.

### 3.2 Prescrizioni specifiche per i singoli perimetri di edificazione

#### a) Perimetri di edificazione A1 e A2

- i perimetri di edificazione A sono destinati ai servizi tecnici e di pronto intervento comunali e di altri enti pubblici, nonché ad uffici amministrativi;
- quota obbligata delle costruzioni al filo superiore del cornicione di gronda per i perimetri A1: m.s.m. 335.00; singole parti d'importanza minore delle costruzioni possono essere più basse; fintanto che non si presenta l'esigenza di costruire su 3 piani, è ammessa la realizzazione di costruzioni ad un piano, fino ad una quota massima al filo superiore del cornicione di gronda di m.s.m. 329.00.

#### b) Perimetri di edificazione B1

- i perimetri di edificazione B1 sono destinati a costruzioni miste residenziali, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi;
- quota obbligata delle costruzioni al filo superiore del cornicione di gronda: m.s.m. 335.00; singole parti d'importanza minore delle costruzioni possono essere più basse.

#### c) Perimetro di edificazione B2

- il perimetro di edificazione D è destinato a costruzioni esclusivamente commerciali e amministrative;
- quota massima delle costruzioni al filo superiore del cornicione di gronda: m.s.m. 329.00.

## 4. SISTEMAZIONE ESTERNA

Le aree verdi private, indicate nel piano, come pure le aree non edificate all'interno dei perimetri di edificazione, devono essere sistemate a giardino; le superfici pavimentate devono essere ridotte al minimo necessario per la circolazione pedonale.

A ridosso dei perimetri di edificazione le aree verdi possono essere occupate fino ad una profondità di m 2.50 da strutture aperte, quali pensiline, balconi, loggiati, scale esterne e simili; restano riservate le distanze tra edifici.

La quota del terreno sistemato deve essere di principio a m.s.m 324.50. Non sono ammessi riempimenti oltre alle necessità di livellamento delle irregolarità del terreno.

## 5. ACCESSI E POSTEGGI

Il piano delimita delle aree d'accesso private, all'interno delle quali devono essere organizzati gli accessi ai fondi e dove possono essere ubicati i posteggi non coperti.

A ridosso dei perimetri di edificazione le aree di accesso e di posteggio possono essere occupate fino ad una profondità di m 2.50 da strutture aperte, quali pensiline e portici, con altezza in luce non inferiore a m 4.00, purché non siano d'ostacolo alla circolazione veicolare; restano riservate le distanze verso i confini e verso il bosco.

La quota dei piazzali d'accesso e di posteggio deve essere di principio a m.s.m 324.50. Eccezioni possono essere ammesse per permettere la formazione degli accessi alle strade pubbliche, delle rampe di carico e delle rampe di accesso ad autorimesse interrate o sopraelevate.

Nella fascia verso la strada cantonale dell'area di accesso e di posteggio privata è vincolato un diritto di passo pubblico veicolare, da iscrivere a Registro fondiario, integrato nella sistemazione generale del piazzale, con un tracciato lineare e di dimensioni sufficienti da permettere un adeguato accesso veicolare a tutti i fondi del comparto.

Al di fuori delle aree d'accesso private non possono essere create superfici di circolazione e posteggi scoperti. Sono ammessi unicamente accessi di servizio ai giardini e le rampe d'accesso a posteggi sotterranei.

Posteggi coperti in superficie possono sorgere unicamente all'interno dei perimetri di edificazione. Autorimesse sotterranee sono ammesse su tutta la superficie dei fondi. Il filo superiore delle coperture non può oltrepassare la quota del terreno sistemato.

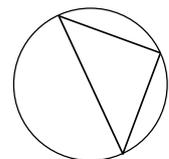
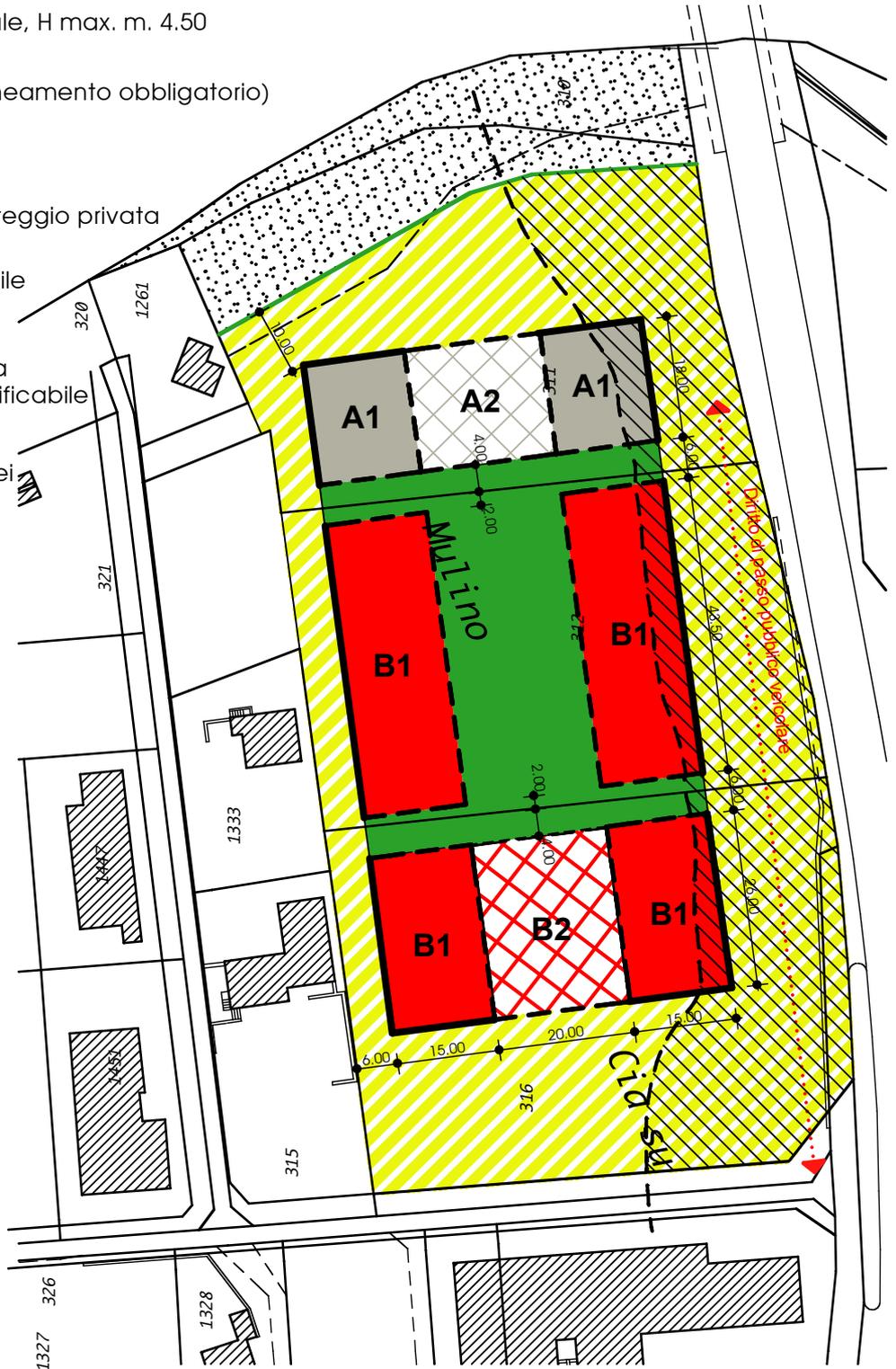
I piazzali d'accesso devono essere sistemati con pavimentazioni differenziate e un arredo urbano e verde (aiuole, alberature) di qualità, coordinato tra i diversi fondi.

Approvato dal Consiglio di Stato: 19.12.1997

Varianti approvate dal Consiglio di Stato: 07.12.2004 / 06.05.2008 / 22.08.2012

# PIANO PARTICOLAREGGIATO "MULINO" (P.PA2)

- A1** Destinazione d'interesse pubblico (servizi tecnici comunali), H obbligata m. 10.50
- A2** Destinazione d'interesse pubblico (servizi tecnici comunali), H max. m. 4.50
- B1** Destinazione commerciale PT e residenziale 1./2. P, H obbligata m. 10.50
- B2** Destinazione commerciale, H max. m. 4.50
- Linea di costruzione (allineamento obbligatorio)
- Linea di arretramento
- Area d'accesso e di posteggio privata
- Area verde non edificabile
- Limite bosco accertato a contatto con la zona edificabile
- Limite di superamento dei valori d'immissione del rumore, in base a GS II



## **ALLEGATO III**

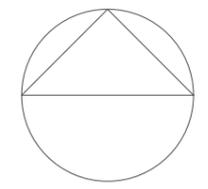
**REGOLAMENTAZIONI SPECIALI LINEE DI COSTRUZIONE  
"STRADA MUNICIPIO - PIAZZALE EX-STAZIONE"  
ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE - RC  
(art. 40, cpv. 7)**

COMUNE DI MAGGIA  
PIANO REGOLATORE

REGOLAMENTAZIONI SPECIALI  
LINEE DI COSTRUZIONE  
STRADA MUNICIPIO/PIAZZALE EX STAZIONE  
ZONA RESIDENZIALE COMMERCIALE RC  
(ART. 40, CPV. 7)

SCALA 1:1'000

-  Area di circolazione pubblica
-  Linea di costruzione
-  Obbligo di alberatura
-  Possibilità di formazione di posteggi
-  Sistemazione vincolata fra linea di costruzione e bordo stradale



## **ALLEGATO IV**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO “CENTRO REGIONALE SCUOLA SPORT CULTURA CSSC” (P.PA3)**

- A.     NORMATIVA**
- B.     PIANO 1:1'000**

## A. NORMATIVA

### 1. DELIMITAZIONE

Il comprensorio del Piano particolareggiato "Centro regionale Scuola Sport Cultura" (P.PA-CSSC) è indicato nel piano delle zone del PR generale.

### 2. DESTINAZIONE DI ZONA

L'area è destinata agli spazi e alle strutture necessari per le esigenze di istruzione scolastica per i Comuni della Bassa Vallemaggia, come pure delle strutture culturali, ricreative e sportive necessarie sia all'esercizio scolastico che per la popolazione in generale; comprende pure gli spazi e le strutture per un ostello per gruppi.

### 3. NORME EDIFICATORIE

#### 3.1 Disposizioni valide per entrambi i perimetri di edificazione

- a) Gli edifici devono sorgere all'interno dei perimetri di edificazione, determinati dalle linee di arretramento stabilite nel piano in scala 1:1'500, secondo le prescrizioni specifiche stabilite per ognuno dei due perimetri.
- b) All'interno di ogni singolo perimetro di edificazione possono sorgere uno o più volumi, realizzabili anche a tappe. Singoli volumi devono tuttavia essere realizzati secondo un progetto architettonico unitario e integrale.
- c) I perimetri di edificazione indicati nel piano rappresentano l'ingombro massimo dell'edificazione ammessa.
- d) Distanza minima tra edifici all'interno dei perimetri di edificazione: contigui o a m 4.00.
- e) All'interno del Piano particolareggiato decadono tutte le prescrizioni generali relative alle distanze da confine degli edifici e delle aperture.

#### 3.2 Perimetro di edificazione principale

- a) il perimetro di edificazione principale è destinato ad edifici con contenuti scolastici, culturali, per eventi pubblici e turistico-ricettivi (ostello).
- b) Nello spazio antistante la piazza di giro della strada d'accesso è da prevedere una piazza pubblica pedonale arredata, la cui configurazione è da definire con il progetto architettonico.
- c) Volumetria massima: mc 30'000.
- d) Altezza massima degli edifici: m 10.00.

#### 3.3 Perimetro di edificazione di supporto agli impianti sportivi

- a) il perimetro di edificazione di supporto agli impianti sportivi è destinato ad edifici contenenti, spogliatoi, spazi di ristorazione e depositi al servizio degli impianti sportivi e delle aree verdi di svago e di gioco.
- e) Volumetria massima: mc 1'000.
- b) Altezza massima degli edifici dalla quota dei campi sportivi: m 4.00.

#### 4. SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE

##### 4.1 Area degli impianti sportivi attrezzati

L'area degli impianti sportivi attrezzati è destinata a campi, superfici e pedane sportivi regolamentari per diverse discipline sportive, con i relativi impianti.

##### 4.2 Aree verdi di gioco e di svago

- a) Le aree verdi di gioco e di svago devono essere di principio sistemate a verde.
- b) Sono ammesse strutture e sistemazioni del terreno per il gioco (parchi giochi) e per attività didattiche e ricreative all'aperto.
- c) Sono pure ammessi piccoli fabbricati, manufatti e tettoie di supporto ai contenuti scolastici, sportivi e turistici, per servizi igienici e per depositi fino ad una volumetria massima di mc 400, ripartiti in almeno 3 unità diverse. Restano riservate le disposizioni relative alla distanza dal bosco.

#### 5. ACCESSI, CIRCOLAZIONE E POSTEGGI

Il piano delimita le seguenti aree e tracciati di accesso, di circolazione e di sosta:

- la strada di servizio d'accesso
- le superfici di circolazione pedonale (marciapiede)
- il percorso ciclabile d'interesse cantonale
- le aree di posteggio a servizio dei contenuti del CSSC.

Fanno stato le disposizioni sul traffico delle norme di attuazione del Piano regolatore generale.

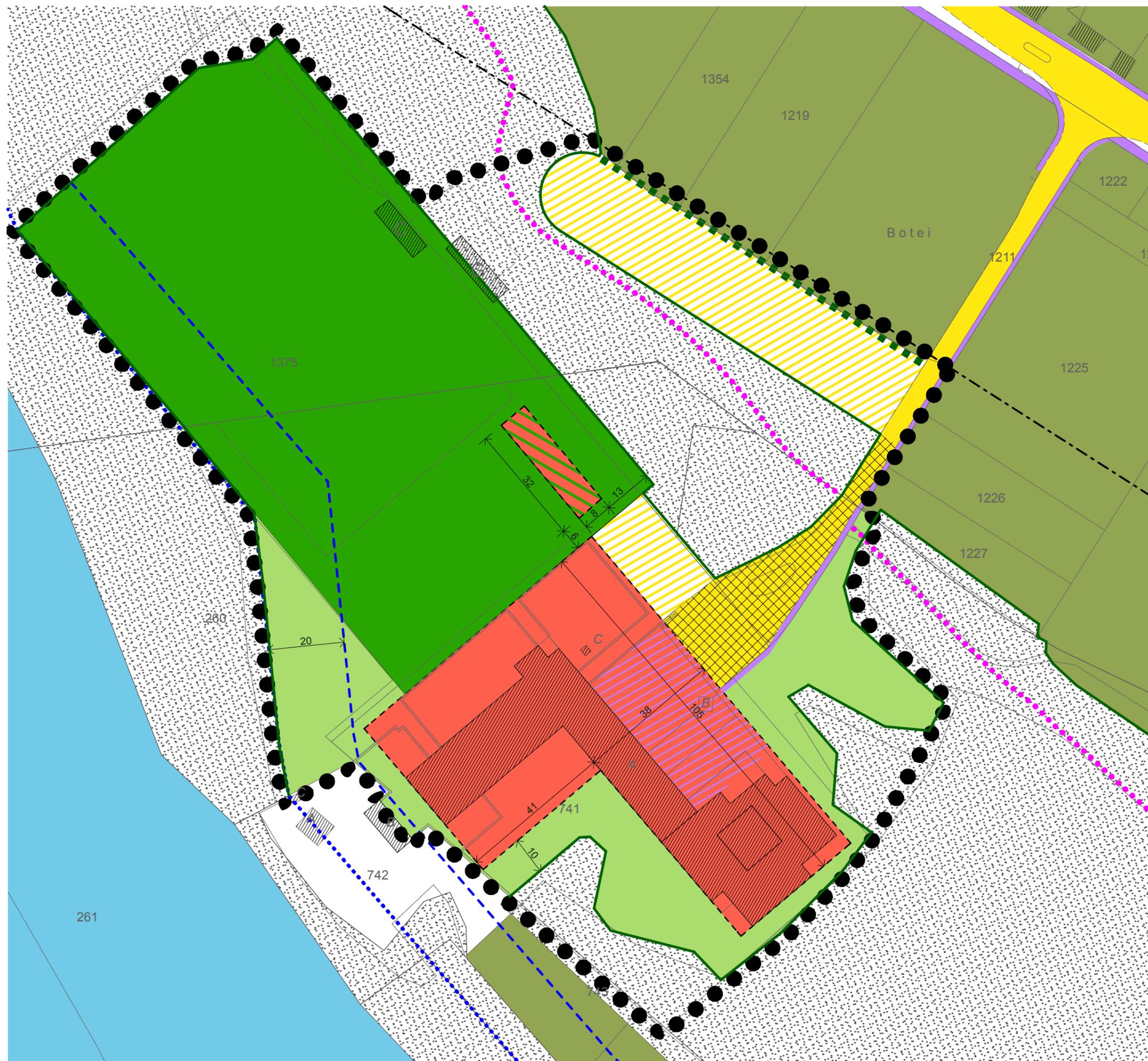
#### 6. GRADO DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

Grado di sensibilità al rumore (GS): II.

Approvato dal Consiglio di Stato: 22.06.2016

# P.PA 3 "CSSC"

Scala 1:1'000

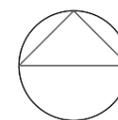


- Limite P.PA CSSC
- ▨ Perimetro di edificazione
- ▨ Perimetro di edificazione di supporto
- Area degli impianti sportivi attrezzati
- Aree verdi di gioco e di svago
- Fascia di rinverdimento
- Strade e aree a circolazione veicolare
- ▨ Area a traffico veicolare limitato
- Marciapiedi
- ▨ Piazza pubblica, estensione indicativa
- Percorso ciclabile / pedonale
- ▨ Posteggio
- ▨ Bosco
- Limite del bosco accertato a contatto con le zone edificabili
- - - Limite spazio riservato ai corsi d'acqua (Art. 62 OPAC, Disposizioni transitorie)
- Zona senza destinazione specifica

#### Altre informazioni

- Area agricola
- Corso d'acqua
- Linea d'argine
- - - Linea alta tensione

Approvato dal Consiglio di Stato: Ris. n° 2800 del 22 giugno 2016



**urbass fgm**