

# COMUNE DI CROGLIO

# PIANO REGOLATORE



## NORME DI ATTUAZIONE

Approvato dal Consiglio di Stato  
1 dicembre 1987

Varianti approvate dal Consiglio di Stato  
5 maggio 1993 / 4 agosto 1993  
15 ottobre 1997  
28 aprile 1998  
13 novembre 2001  
15 aprile 2014

**INDICE**

<b><u>NORME DI ATTUAZIONE</u></b>	<b>0</b>
<b>I. NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>3</b>
<b><u>Art. 1</u></b> <b><u>Base legale</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>Art. 2</u></b> <b><u>Comprensorio</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>Art. 3</u></b> <b><u>Componenti</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>Art. 4</u></b> <b><u>Obiettivi del PR</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>II. NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>	<b>5</b>
<b><u>Art. 5</u></b> <b><u>Condizioni per l'edificabilità di un fondo</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>Art. 6</u></b> <b><u>Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal cantone</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>Art. 7</u></b> <b><u>Definizioni</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>Art. 8</u></b> <b><u>Distanze</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>Art. 9</u></b> <b><u>Disciplinamento delle residenze secondarie</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>Art. 10</u></b> <b><u>Opere di cinta</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>Art. 11</u></b> <b><u>Autorimesse e posteggi</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>Art. 12</u></b> <b><u>Corpi tecnici</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>Art. 13</u></b> <b><u>Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>Art. 14</u></b> <b><u>Aziende artigianali</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>Art. 15</u></b> <b><u>Indici e loro utilizzazioni</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>Art. 16</u></b> <b><u>Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile in contrasto con le NAPR</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>12</b>
<b>A. PAESAGGIO</b>	<b>12</b>
<b><u>Art. 17</u></b> <b><u>Area forestale</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Art. 17bis</u></b> <b><u>Selve castanili</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Art. 18</u></b> <b><u>Zone soggette a pericoli naturali</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Art. 19</u></b> <b><u>Territorio senza destinazione specifica</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Art. 20</u></b> <b><u>Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile e aree di protezione delle acque sotterranee</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>Art. 21</u></b> <b><u>Zona scavi pericolosi</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>Art. 22</u></b> <b><u>Zone di protezione della natura (PrNa)</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>Art. 23</u></b> <b><u>Zone di protezione del paesaggio (PrPa)</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b><u>Art. 24</u></b> <b><u>Elementi naturali protetti</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>Art. 25</u></b> <b><u>Zona agricola</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>Art. 26</u></b> <b><u>Punti di vista</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>Art. 27</u></b> <b><u>Estrazioni e depositi</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>Art. 27bis</u></b> <b><u>Manutenzione dei terreni</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>Art. 28</u></b> <b><u>Zone d'interesse archeologico e beni archeologici</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>Art. 29</u></b> <b><u>Beni culturali</u></b>	<b><u>18</u></b>

**B. ZONE 20**

<b>Art. 30</b>	<b>Finalità</b>	<b>20</b>
<b>Art. 31</b>	<b>Zone dei nuclei di villaggio NV</b>	<b>20</b>
<b>31.1.</b>	<b>Delimitazione e tipi d'intervento</b>	<b>20</b>
<b>31.2.</b>	<b>Prescrizioni concernenti gli interventi edilizi</b>	<b>20</b>
<b>31.2.1.</b>	<b>Edifici e manufatti soggetti a vincolo di mantenimento</b>	<b>20</b>
<b>31.2.2.</b>	<b>Ricostruzioni e nuove edificazioni</b>	<b>22</b>
<b>31.2.3.</b>	<b>Costruzioni accessorie</b>	<b>23</b>
<b>31.2.4.</b>	<b>Corpi edili mantenibili o ristrutturabili</b>	<b>24</b>
<b>31.2.5.</b>	<b>Manufatti e spazi esterni</b>	<b>24</b>
<b>31.2.6.</b>	<b>Antenne paraboliche e collettori solari</b>	<b>24</b>
<b>31.2.7.</b>	<b>Posteggi</b>	<b>24</b>
<b>31.2.8.</b>	<b>Destinazione degli edifici</b>	<b>25</b>
<b>31.2.9.</b>	<b>Deroghe</b>	<b>25</b>
<b>31.3.</b>	<b>Superfici di circolazione pubblica</b>	<b>25</b>
<b>Art. 32</b>	<b>Zona residenziale estensiva Re</b>	<b>25</b>
<b>Art. 33</b>	<b>Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC soggetta a piano di quartiere</b>	<b>26</b>
<b>Art. 34bis</b>	<b>Comparti soggetti a Piano di quartiere obbligatorio</b>	<b>27</b>
<b>Art. 35</b>	<b>Zona artigianale Ar</b>	<b>27</b>
<b>Art. 36bis</b>	<b>Zona artigianale d'interesse comunale – ZArIC soggetta a Piano di Quartiere</b>	<b>28</b>
<b>Art. 37bis</b>	<b>Edifici situati fuori zona edificabile</b>	<b>28</b>
<b>37bis.1.</b>	<b>Prescrizioni di carattere generale</b>	<b>29</b>
<b>37bis.2.</b>	<b>Prescrizioni per i fabbricati o manufatti meritevoli di conservazione (categoria 1)</b>	<b>30</b>
<b>37bis.3.</b>	<b>Prescrizioni per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria 2)</b>	<b>32</b>
<b>37bis.4.</b>	<b>Prescrizioni per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3) e gli altri edifici rilevati (categoria 4)</b>	<b>32</b>

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI** 33

<b>C. PIANO DEL TRAFFICO</b>	<b>34</b>
<b>Art. 38</b>	<b>Visibilità ed accessi</b> 34
<b>D. EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>34</b>
<b>Art. 39</b>	<b>Attrezzature e edifici d'interesse pubblico</b> 34
<b>E. SERVIZI PUBBLICI</b>	<b>35</b>
<b>Art. 40</b>	<b>Definizione</b> 35
<b>Art. 41</b>	<b>Acquedotto</b> 35
<b>Art. 42</b>	<b>Canalizzazioni</b> 35

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1 Base legale<sup>1</sup>

**1.1.** Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), entrata in vigore il 13 novembre 1990 e dal Regolamento della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (RLALPT) del 29 gennaio 1991.

**1.2.** Legislazione applicabile

Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione dell'ambiente, del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

### Art. 2 Comprensorio

Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Croglia.

### Art. 3 Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche:
  - piano del paesaggio, in scala 1:2000,
  - piano delle zone, in scala 1:2000,
  - piano degli interventi edilizi nei nuclei di villaggio, in scala 1:500,
  - piano della rete viaria e delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico, in scala 1:2000,
  - piani indicativi dei servizi pubblici (canalizzazioni e acquedotti) in scala 1:2000,
- b) delle presenti norme di attuazione;
- c) della relazione tecnica a cui é allegato il piano di rilievo dei contenuti naturalistici;
- d) del preventivo dei costi presumibili delle opere pubbliche previste dal PR con il relativo piano di attuazione.

---

<sup>1</sup> Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

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

Il PR persegue i seguenti obiettivi:

- salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio e spaziale dei nuclei di villaggio,
- sviluppo di una politica urbanistica residenziale a favore di chi non ha terreno proprio,
- salvaguardia delle aree agricole,
- salvaguardia dei beni naturali e delle zone boschive, nonché risanamento del paesaggio attraverso l'eliminazione delle cave esistenti,
- salvaguardia dell'ambiente lungo la valle della Tresa.

## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

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

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zone, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal piano delle zone del PR o da un piano particolareggiato;
- b) se è urbanizzato (vedi art. 19 e 22 LPT) ai fini della prevista utilizzazione.

### Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal cantone

6.1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5000, stabilito dal Consiglio di Stato.

6.2. 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.

### Art. 7 Definizioni

#### 7.1. Definizioni contenute nella legislazione edilizia e urbanistica cantonale

Per le definizioni:

- dell'indice di sfruttamento (i.s.),
- dell'indice di occupazione (i.o.),
- della superficie edificata (SE),
- della superficie edificabile (SEF),
- delle distanze e del modo di misurarle,
- dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla,
- della sistemazione del terreno,
- di altre analoghe norme edificatorie generali,

valgono le norme della LE e del RALE.

#### 7.2. La linea di arretramento

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

#### 7.3. Linea di costruzione

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

#### 7.4. Altezza al colmo

L'altezza di un edificio al colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto (corpi tecnici esclusi).

**7.5. Costruzioni interrato**

Si ritengono interrato le costruzioni che presentano non più di un prospetto interamente sporgente dal terreno; gli altri prospetti possono sporgere solo in forma di manufatti di sostegno del terreno sistemato, per un'altezza non superiore a ml. 1.20.

**7.6. Costruzioni accessorie**

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

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non siano utilizzate per attività o depositi industriali, artigianali o commerciali,
- siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione.

Le costruzioni accessorie entrano nel computo della superficie edificata.

**7.7. Riattamento**

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamento di destinazione.

**7.8. Trasformazione**

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

**7.9. Ricostruzione**

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

**7.10. Ampliamento**

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

**Art. 8 Distanze****8.1. Distanza tra edifici**

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

**8.1.1. Caso particolare: edifici sorti prima dell'adozione del PR.**

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m. 6,00 ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

**8.2. Distanza dal confine verso un lotto privato**

Valgono le disposizioni particolari prescritte per le singole zone.

**8.2.1. Contiguità e edificazione a confine**

E' ammessa l'edificazione in contiguità; nelle zone dei nuclei di villaggio le possibilità di edificazione in contiguità sono regolamentate dalle disposizioni del piano degli interventi edilizi nelle zone NV.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

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

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

### **8.2.2. Convenzioni tra privati**

Il Municipio può derogare alle distanze da confine, stabilite dalle norme particolari delle singole zone, con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, sì da garantire quella tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

### **8.2.3. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazione di edifici**

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

- siano rispettate tutte le altre disposizioni del PR e di RE ed in particolare la distanza tra edifici di m. 6.00 di cui all'art. 8.1.1.;
- sia rispettata l'altezza massima di zona.

### **8.2.4. Deroga alla distanza da confine per il risanamento di costruzioni esistenti**

Deroghe alla distanza dal confine possono essere eccezionalmente concesse solo per il risanamento di costruzioni esistenti secondo l'art. 3 e 4 del decreto legislativo su alcuni provvedimenti in materia di risparmio energetico del 6.9.1982.

### **8.3. Distanze per costruzioni accessorie**

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine se senza aperture o ad una distanza di almeno ml. 1.50 se con aperture, alle seguenti condizioni:

- la lunghezza delle facciate non deve essere superiore a ml. 7.-;
- l'altezza della costruzione, misurata a monte, non deve essere superiore a ml. 2.40;
- l'altezza della costruzione, misurata a valle, non deve essere superiore a ml. 3.00 per terreni con pendenza inferiore al 30% ed a ml. 5.00 per terreni con pendenza superiore al 30%.
- la pendenza delle falde del tetto non deve superare il 40%. Esse devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali su fondi contigui:
  - a confine 0 o 3.00 ml. da edifici esistenti senza finestre,
  - ml. 4.00 da edifici esistenti con aperture.

### **8.4. Distanze dall'area pubblica**

#### **8.4.1. Strade e piazze**

La distanza verso strade e piazze deve essere di almeno ml. 4,00 dal ciglio del campo stradale o dal lato esterno del marciapiede.

Tale prescrizione non si applica per le costruzioni nelle zone dei nuclei di villaggio.

Nella fascia collinare dove il rispetto degli arretramenti dalle strade comunali o aperte al pubblico transito imporrebbe ai proprietari oneri sproporzionati rispetto allo scopo perseguito dalla norma, il Municipio può autorizzare la costruzione di corpi accessori (in particolare soste) anche a distanze inferiori a quelle previste.

Le costruzioni concesse non dovranno causare situazioni di pericolo o intralcio alla circolazione.

#### **8.4.2. Sentieri**

La distanza minima dai sentieri o dai percorsi pedonali è uguale a quella da confine.

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

#### **8.4.3. Corsi d'acqua**

Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni (edifici, impianti, muri di cinta e di sostegno) e modifiche dello stato del terreno deve essere rispettato lo spazio di pertinenza dei corsi d'acqua stabilito nel piano delle zone.

In assenza di siffatte linee, valgono le disposizioni transitorie della modifica dell'11 maggio 2011 dell'OPAc.

#### **8.5. Distanze dal bosco**

La distanza dal bosco, il modo di misurarla e i casi di deroga devono essere adeguati alle direttive emanate dalla Sezione forestale sulla scorta dell'art. 29 LFPPF.

**8.5.1.** Tutte le nuove costruzioni devono distar almeno m. 10,00 dal limite del bosco.

**8.5.2** Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno m. 6,00.

### **Art. 9 Destinazione degli edifici d'abitazione**

**9.1.** In tutte le zone edificabili, esclusa la zona Costa, la realizzazione di nuove residenze secondarie è concessa solo nei casi in cui il 70% della superficie utile lorda realizzata sul lotto è destinata ad abitazione primaria.

Nella zona Costa le abitazioni devono avere carattere unicamente primario. In caso di parcellazione l'utilizzazione abitativa primaria resta vincolata nella quantità esistente prima della lottizzazione e viene iscritta nel Registro comunale degli indici.

**9.2.** Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro (almeno 9 mesi all'anno).

**9.3.** La norma del cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, alle trasformazioni, alle ricostruzioni e alle alienazioni di abitazioni esistenti. Le residenze secondarie esistenti prima dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni vengono iscritte nel Registro comunale degli indici e possono essere conservate tali, quando non siano effettuate le predette operazioni.

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

- a) il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria,
- b) il proprietario ha vissuto per almeno 5 anni nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente,
- c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria,
- d) la conservazione della residenza primaria, comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo
- e) il proprietario di una residenza primaria, che ha vissuto a lungo nel Comune, fosse obbligato per motivi di forza maggiore, quale malattia, vecchiaia, cambiamento forzato di domicilio, ad alienare la sua abitazione.

**Art. 10 Opere di cinta**

- 10.1.** L'altezza massima di un'opera di cinta è di m. 1.50.
- 10.2.** Nelle zone dei nuclei di villaggio le opere di cinta possono raggiungere un'altezza di m. 2.50.
- 10.3.** Le opere di cinta di qualsiasi genere (muri, piantagioni, reti metalliche, steccati, ecc.) lungo le strade, devono essere realizzate in modo da non pregiudicare la sicurezza del traffico dei veicoli e dei pedoni. Il Municipio può imporre soluzioni particolari per la salvaguardia della sicurezza.
- 10.4.** Dove esistono servitù di vista le cinte non possono superare i m. 1.20.

**Art. 11 Autorimesse e posteggi**

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti trasformazioni e cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatorio la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (unione dei professionisti svizzeri della strada-associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

- a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento fino a 120 mq. di superficie utile lorda, 2 posti auto da 121.- mq. fino a 180.- mq. di superficie utile lorda, 3 posti auto oltre i 180.- mq. di superficie utile lorda;
- 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;
- d) per fabbriche e laboratori, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- e) per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 8.- mq. di superficie utile lorda
- f) per alberghi, pensioni e motel, 1 posto auto ogni camera;
- g) per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
- h) per sale per spettacolo, 1 posto auto ogni 5 posti a sedere;
- i) per ospedali, cliniche, 1 posto auto ogni 8 letti e 1 posto auto ogni 2 addetti (personale)

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici e ambientali dei nuclei.

In questi casi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo medio di costruzione di un posto auto, compreso il valore del terreno, per ogni posteggio mancante.<sup>2</sup>

**Art. 12 Corpi tecnici**

Quali corpi tecnici, vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso.

---

<sup>2</sup> Il Municipio di Croglia, nella sua seduta del 20 novembre 1988, visto l'art 11 delle presenti Norme di attuazione, con risoluzione no. 1089, ha risolto di stabilire l'ammontare del relativo contributo in un importo fisso di Fr. 2'000.-- per posto auto.

Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, i torrioni per ascensori, i comignoli, i collettori solari, le uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alla loro funzionalità.

### **Art. 13 Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore**

Per nuovi edifici o riattazioni importanti su fondi esposti ad immissioni di rumore devono essere rispettati i limiti stabiliti dall'OIF (Ordinanza contro l'inquinamento fonico del 15 dicembre 1986).

In particolare nelle zone NV (nuclei di villaggio), Re (residenziali estensive), ZEIC (edificabile d'interesse comunale) e EAP (per edifici e attrezzature d'interesse pubblico) devono essere rispettati i valori limite d'esposizione previsti per il grado di sensibilità II statuito dall' art. 43 dell'OIF.

Nella zona EP no. 10 - Ospedale Malcantonese devono essere rispettati i valori limiti previsti per il grado di sensibilità I (OIF - art. 43).

Nelle zone Ar (artigianale) e nelle altre zone devono essere rispettati i valori limiti previsti per il grado di sensibilità III (OIF - art. 43).

Entro le fasce con possibili superamenti dei VLI, indicate graficamente nel Piano delle zone-sono applicabili le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:

- a) la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata se i valori limite d'immissione sono rispettati mediante misure costruttive o di sistemazione oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
- b) Nella domanda di costruzione l'istante deve indicare:
  - il carico fonico esterno,
  - la destinazione dei locali
  - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
  - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.<sup>3</sup>

### **Art. 14 Aziende artigianali**

**14.1.** Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:

- a) per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare;
- b) per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo;
- c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

---

<sup>3</sup> Lett. a) e b) introdotti d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

**14.2.** Le prescrizioni edificatorie di zona, enunciate agli art. 31 e seguenti, specificano le possibilità d'inserimento di aziende artigianali nelle zone edificabili.

**14.3.** Le immissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate.

In linea di principio in una zona con il grado di sensibilità I non sono ammesse aziende; in una zona con il grado di sensibilità II e III non sono ammesse aziende moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità delle zone devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

#### **Art. 15 Indici e loro utilizzazioni**

La restrizione d'uso degli indici d'occupazione e/o di sfruttamento su di un fondo a favore di altri fondi può essere concessa, previa convenzione tra i proprietari, da iscrivere nel registro comunale degli indici. Detta traslazione degli indici é possibile unicamente su fondi tra loro confinanti o su fondi vicini interessati da relazioni funzionali.

#### **Art. 16 Ristrutturazione di stabili esistenti in zona edificabile in contrasto con le NAPR**

**16.1.** Nelle zone edificabili Re sono ammessi la ristrutturazione ed il cambiamento totale di destinazione di stabili esistenti che per la loro mole comportano il superamento degli indici e/o il mancato rispetto delle distanze da confine e delle altezze.

**16.2.** Nel caso di edifici situati all'interno delle linee di arretramento delle strade il Municipio può concedere la deroga con la statuizione di una convenzione da iscrivere a Registro fondiario.

**16.3.** A tali edifici non potranno essere effettuate aggiunte o sopraelevazioni; essi dovranno mantenere integralmente la muratura perimetrale esistente.

**16.4.** Tali ristrutturazioni e/o cambiamenti di destinazione dovranno rispettare integralmente le altre norme di zona.

### **III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **A. PAESAGGIO**

##### **Art. 17 Area forestale**

- 17.1. L'area forestale (boschiva) delimitata nel piano del paesaggio svolge le funzioni ed è protetta secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
- 17.2. I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nei piani (piano delle zone, piano del paesaggio) hanno carattere vincolante.  
Per il resto i limiti del bosco riportati nei piani hanno valore indicativo.

##### **Art. 17bis Selve castanili**

Il Comune può promuovere progetti volti al ripristino della struttura e delle funzionalità tradizionali delle selve castanili. Questi comparti dovranno assumere, oltre allo scopo agricolo, una funzione didattica, di fruibilità pubblica e di promozione del territorio.

##### **Art. 18 Zone soggette a pericoli naturali**

- 18.1. Il territorio soggetto a pericoli naturali (movimento di versante, alluvionamento e flusso di detrito) è riportato indicativamente sul Piano del paesaggio.
- 18.2. All'interno delle zone di pericolo qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione.

##### **Art. 19 Territorio senza destinazione specifica**

- 19.1. Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.
- 19.2. L'uso di questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale d'applicazione.

##### **Art. 20 Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile e aree di protezione delle acque sotterranee**

- 20.1. Per le sorgenti captate (n. 538.003, 538.017 e 538.018), i pozzi di captazione le cui aree di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA e per le aree di protezione delle acque sotterranee (zona II e III), sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977 (aggiornate nel 1982). Le misure di risanamento sono fissate dalla sezione protezione aria e acqua (SPAA) del Dipartimento del territorio (DT) <sup>4</sup>.
-

- 20.2.** Per le sorgenti (n. 538.001, 538.002) sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato, fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

### **Art. 21 Zona scavi pericolosi**

Nella zona in questione, definita sul piano del paesaggio, sono proibiti tutti gli scavi non accompagnati da una perizia geologica in merito alle possibili conseguenze dell'intervento sulle sorgenti.

### **Art. 22 Zone di protezione della natura (PrNa)**

- 22.1.** Le zone di protezione della natura comprendono aree di particolare valore naturalistico e paesaggistico. I loro contenuti naturalistici sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.
- 22.2.** Nelle zone di protezione della natura sono ammessi solo gli interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni animali e vegetali protette. Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione.
- 22.3.** Per interventi di manutenzione e ripristino si devono di principio utilizzare tecniche di bioingegneria, valorizzando i materiali di costruzione tradizionali della regione.
- 22.4.** Sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono danneggiare le componenti naturali o pregiudicare l'immagine del paesaggio.
- 22.5.** Il Municipio sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura e organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.
- 22.6.** Le zone di protezione della natura segnalate nel piano del paesaggio sono:
- PrNa 1 : Golene della Tresa
- PrNa 2 : Zona umida località Gerre
- 22.7.** Normative particolari
- PrNa 1 : a) La gestione del bosco ripuale e golenale deve essere praticata nel pieno rispetto dei valori naturalistici segnalati.
- b) Il Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente promuove interventi di recupero e di valorizzazione degli ambienti golenali degradati. Il Municipio tutela e valorizza gli elementi d'interesse naturalistico presenti e ne promuove la conoscenza presso la popolazione mediante la creazione di sentieri didattico-ricreativi. Questi ultimi dovranno anche favorire un avvicinamento all'ambiente naturale protetto.
- PrNa 2 : a) La zona umida viene ripristinata in base ad un piano di recupero e di gestione che andrà realizzato in collaborazione con l'ufficio cantonale della natura e del paesaggio.
- b) E' vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare la conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette.
- c) La zona viene segnalata con cartelli.

**Art. 23 Zone di protezione del paesaggio (PrPa)**

- 23.1.** Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia e delle relazioni tra le componenti territoriali presenti.
- 23.2.** In particolare è vietata l'eliminazione di elementi naturali o storici - culturali caratteristici, anche se non indicati in modo specifico nel piano del paesaggio.
- 23.3.** Sono inoltre di principio vietati la posa di cinte, ad eccezione di quelle a scopo agricolo, e siepi da giardino, la realizzazione di muri a vista che non siano quelli in pietra naturale, grandi modifiche della configurazione morfologica originale, le coltivazioni in serra su grandi superfici, la costruzione di nuovi elettrodotti, la messa a dimora di alberature esotiche ed il deposito prolungato di materiali di scavo o da demolizione.
- 23.4** L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 della LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. Le costruzioni, laddove possibile, devono integrarsi nel paesaggio circostante e favorire l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali della regione. Queste non devono precludere le relazioni territoriali esistenti, ed in particolare quelle tra le campagne agricole ed i nuclei storici. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente precise indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
- 23.5** In questi comparti sono promosse le attività agricole tradizionali e gli interventi volti a mantenerne il valore paesaggistico e naturalistico. Il Comune può sostenere, operativamente e finanziariamente, progetti di recupero o valorizzazione del paesaggio agricolo tradizionale, quali la realizzazione di vigneti, il ripristino di zone abbandonate, l'impianto di alberature da frutto autoctone, la posa di siepi o boschetti strutturanti, ecc.
- 23.6** In caso di una mancata gestione da parte del proprietario, il Comune ha la facoltà di intervenire con interventi di gestione volti a garantire le valenze e le funzionalità di queste zone. I relativi costi possono essere addebitati al proprietario.
- 23.7** Nel rispetto delle proprietà private, le PrPa sono considerate aree collettive di fruibilità pubblica, atte allo svago ed al transito pedonale. Deve pertanto essere garantito il mantenimento degli accessi esistenti e iscritti a registro fondiario, dei punti di vista e delle aree di sosta e di svago.
- 23.8** La sorveglianza, la coordinazione degli interventi ed il diritto di deroga delle zone di protezione del paesaggio spettano al Municipio.
- 23.9** Le zone di protezione del paesaggio statuite dal PR sono:
- la zona di protezione del paesaggio della valle della Tresa - PrPa 1
  - le zone di protezione del paesaggio agricolo tradizionale:
    - PrPa 2 : Croglia
    - PrPa 3 : Barico
    - PrPa 4 : Biogno
    - PrPa 5 : Madonna del Piano
    - PrPa 6 : Castelrotto
    - PrPa 7 : Ronco
    - PrPa 8 : Beride

**23.10** Normative particolari:

PrPa 1: Il fondovalle della Tresa, come indicato nel piano del paesaggio, deve rimanere un comparto prevalentemente libero da costruzioni, con connotazioni naturali o seminaturali, ad utilizzo agricolo, di fruibilità pubblica.

PrPa 2-8: Nelle suddette zone il Comune può promuovere progetti per la valorizzazione dell'attività viticola tradizionale e interventi di ampliamento delle coltivazioni esistenti.

**Art. 24 Elementi naturali protetti**

**24.1.** Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano del paesaggio:

- a) le siepi e i boschetti
- b) i singoli alberi di particolare pregio
- c) i muri a secco
- d) i corsi d'acqua e le loro rive

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

**24.3.** Il Comune può promuovere interventi di impianto di nuovi elementi naturali (siepi, boschetti, singoli alberi) che contribuiscono alla strutturazione del territorio agricolo.

**24.3 4** Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

**24.4.** Normative particolari:

a) Lungo i margini delle siepi e dei boschetti deve essere garantita una fascia di rispetto di almeno ml. 5 che va mantenuta a prato naturale.

b) Gli alberi protetti sono:

- 3 tigli a Ronco
- 1 alloro a Castelrotto
- 1 olivo a Castelrotto
- 3 tigli a Castelrotto
- 1 cipresso a Castelrotto
- 1 gelso a Biogno
- 4 faggi a Madonna del Piano

Vige il divieto d'abbattimento e di capitozzatura degli alberi protetti. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio, sentite le autorità cantonali competenti. Eventuali interventi di potatura devono essere eseguiti da personale qualificato.

c) I muri a secco indicati nel piano devono mantenere le caratteristiche che li rendono ospitali per numerose piante e animali protetti. In particolar modo è vietata l'applicazione di cemento o di altri materiali leganti negli interstizi tra sasso e sasso. In caso di

pericolo di sfondamento i muri a secco devono essere sostituiti con muri a secco nuovi o con altri muri aventi caratteristiche simili.

- d) Tutti i corsi d'acqua fuori e dentro il bosco, temporanei o permanenti, sono, insieme alle loro rive, protetti. E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive.

Deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti qualora fossero in pericolo vite umane, immobili o terreni pregiati. In questi casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel limite possibile con tecniche naturali (bio-ingegneria). Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

## **Art. 25 Zona agricola**

- 25.1.** La zona agricola indicata nel piano del paesaggio e nel piano delle zone comprende i terreni riservati all'utilizzazione agricola. Sono vietate forme particolari di sfruttamento agricolo che possono avere un impatto negativo sul paesaggio quali ad esempio i maneggi, gli allevamenti intensivi di suini, la pollicoltura in batteria, la vivaicoltura di specie estranee all'ambiente, ecc..
- 25.2.** Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- 25.3.** Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
- 25.4.** L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

## **Art. 26 Punti di vista**

I punti di vista relativi ai tratti panoramici segnalati sul piano del paesaggio hanno carattere indicativo. In generale per la salvaguardia di tutti i punti di vista il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o delle installazioni e di ordinare le misure di manutenzione della vegetazione. In caso di inadempienza il Municipio può provvedere agli interventi di manutenzione necessari e prendere le misure necessarie affinché quanto prescritto venga rispettato, caricandone le spese al proprietario.

## **Art. 27 Estrazioni e depositi<sup>5</sup>**

- 27.1.** Su tutto il comprensorio comunale sono proibite le estrazioni di ogni genere.
- 27.2.** I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, o in quelle identificate da una pianificazione d'ordine superiore.
- 27.3.** L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione secondo le disposizioni della LE e del RALE.

---

<sup>5</sup> Gli art.i 27 “Estrazioni” e 28 “Depositati” sono stati riuniti in un solo articolo, con variante approvata dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

**Art. 27bis Manutenzione dei terreni<sup>6</sup>**

I fondi devono essere tenuti puliti. Nelle zone edificabili o nei lotti confinanti con fondi edificati situati fuori delle zone edificabili, nel caso in cui non si proceda almeno una volta all'anno alla manutenzione del terreno, il Municipio richiama il proprietario, esigendo che il fondo sia pulito entro un congruo termine. In caso di inadempienza entro il termine fissato, il Municipio può fare effettuare gli interventi di manutenzione necessari, addebitando la spesa al proprietario <sup>7</sup>.

**Art. 28 Zone d'interesse archeologico e beni archeologici<sup>8</sup>****28.1. Zone d'interesse archeologico**

Le zone d'interesse archeologico, denominate “Croglia–Castello” e “Castelrotto-Castello”, sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Pertanto, qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei fondi inclusi nella zona d'interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali. Nell'eventualità di domanda di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione “Zona d'interesse archeologico”.

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali <sup>9</sup>.

**28.2. Beni archeologici**

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 1-3).

Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

---

<sup>6</sup> Nuovo articolo introdotto con una modifica d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

<sup>7</sup> Stralcio dell'obbligo di coltivazione deciso dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

<sup>8</sup> Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 2644 / 29.05.2007.

<sup>9</sup> Paragrafo inserito d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 2644 / 29.05.2007.

**Art. 29 Beni culturali****29.1.** Istituzione della protezione

- a) Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
- BC 1: Chiesa Parrocchiale di San Nazzaro e Sagrato a Castelrotto, mapp. no. 1
  - BC 2: Chiesa di S. Bartolomeo a Croglia, mapp. no. 117
  - BC 3: Casa Conti a Croglia, mapp. no. 604
- c) Sono considerati beni culturali d'interesse locale:
- BC 4: Casa Giglia (già Della Giovanna) a Beride, mapp. no. 1591
  - BC 5: Oratorio di S. Pietro Martire a Purasca Superiore, mapp. no. 222
  - BC 6: Casa De Matteis a Biogno, mapp. i ni 1821 e 1820
  - BC 7: Villa Orizzonte a Castelrotto, mapp. no. 34
  - BC 8: Nevera a Ronco, mapp. no. 373
  - BC 9: Roccolo a Ronco, mapp. no. 385
  - BC 10: Caseificio sociale, mapp. no. 1604
  - BC 11: Oratorio della Beata Vergine del Gatto a Madonna del Piano, mapp. no. 102
  - BC 12: Oratorio di S. Fermo a Beride, mapp. no. 1612
  - BC 13: Oratorio dei SS. Carlo e Sebastiano a Biogno, mapp. no. 1788
  - BC 14: Oratorio di S. Rocco a Barico, mapp. no. 152
  - BC 15: Casa Paltenghi-Palli a Barico, fmn. 162 e 1336
  - BC 16: Casa a Barico, fmn. 155 con affresco della Madonna col bambino e S. Giovannino
  - BC 17: Palazzo Andina a Barico, fmn. 195
  - BC 18: Casa cappella a Barico, fmn. 176
  - BC 19: Casa Andina, fmn. 140
  - BC 20: Casa, fmn. 233 e 235
  - BC 21: Tomba di Luigi Rossi nel cimitero di Castelrotto, fmn. 546
  - BC 22: Casa Vallombrosa a Beride, fmn. 1629
  - BC 23: Casa Devincenti-Zappa a Castelrotto, fmn. 76
  - BC 24a: Cappella della famiglia Bordonzotti, fmn 546
  - BC 24b: Cappella, fmn 980
  - BC 24c: Cappella, fmn 1029
  - BC 24d: Cappella, fmn 631
  - BC 24e: Cappella, fmn 160
  - BC 24f: Cappella, fmn 1591
  - BC 24g: Cappella, fmn 89

- BC 25a: Fontana, fmn 48
  - BC 25b: Lavatoio, fmn 1537
  - BC 25c: Fontana, fmn 1564
  - BC 25d: Lavatoio, fmn 989
  - BC 25e: Lavatoio, fmn 1802
  - BC 25f: Lavatoio, fmn 1102
  - BC 25g: Lavatoio, fmn 240
  - BC 25h: Lavatoio, fmn 522
  - BC 25i: Fontana, fmn 1591
  - BC 25l: Fontana, fmn 453
  - BC 25m: Lavatoio, fmn 453
- c) Per i seguenti beni culturali è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'articolo 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
- Chiesa parrocchiale di San Nazario a Castelrotto
  - Casa Conti e chiesa di S. Bartolomeo a Croglia

### **29.2. Effetti della protezione**

- a) Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
- b) Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
- c) Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.<sup>10</sup>

### **29.3. Contributo finanziario alla conservazione**

- a) Il Comune può partecipare ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi e dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
- b) Si applicano per analogia gli art. 9 e ss. della Legge sui beni culturali del 13 maggio 1997.

---

<sup>10</sup> Nuovo cpv. 29.4 introdotto d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 2644 / 29.05.2007.

## **B. ZONE**

### **Art. 30 Finalità**

Il piano delle zone edificabili stabilisce la suddivisione del territorio edificabile in zone di diversa tipologia edilizia e utilizzazione.

Le norme enunciate negli articoli che seguono stabiliscono le destinazioni d'uso ammissibili e i parametri per l'edificazione da rispettare nelle diverse zone.

### **Art. 31 Zone dei nuclei di villaggio NV**

Tali zone comprendono le parti edilizie e gli spazi che compongono il tessuto insediativo degli agglomerati tradizionali di Biogno, Beride, Ronco, Castelrotto, Prezion, Madonna del Piano, Croglia, Barico, Purasca Superiore e Purasca Inferiore.

#### **31.1. Delimitazione e tipi d'intervento**

Le zone dei nuclei di villaggio sono delimitate nell'elaborato grafico in scala 1:2000 *piano delle zone*; tale elaborato statuisce che le zone in questione sono soggette a regolamentazione particolare.

Detta regolamentazione particolare fa capo alle prescrizioni del presente articolo e alle indicazioni normative risultanti negli elaborati grafici in scala 1:500 *piano particolareggiato dei nuclei di villaggio*.

Nei suddetti elaborati grafici sono specificatamente indicati:

- gli interventi edilizi ammessi rispettando vincoli planivolumetrici concernenti:
  - le costruzioni e i manufatti soggetti a vincolo di mantenimento;
  - le ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni possibili.
- le superfici di circolazione pubblica.

#### **31.2. Prescrizioni concernenti gli interventi edilizi**

##### **31.2.1. Edifici e manufatti soggetti a vincolo di mantenimento**

a) *(stralciato)*<sup>11</sup>

b) Devono essere rispettati i seguenti criteri d'intervento particolari:

- per le facciate soggette a vincolo di conservazione integrale sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- le facciate soggette a vincolo conservativo parziale possono essere oggetto di rioridino compositivo nella misura dello stretto necessario, tendendo a non alterare le caratteristiche morfologiche originarie e mantenendo o restaurando gli elementi di pregio architettonico o ambientale presenti;

---

<sup>11</sup> Lett. a) stralciata d'ufficio dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 4544 / 28.9.2005.

- le altre facciate (non evidenziate nei piani in scala 1:500) possono essere oggetto di interventi di riordino compositivo delle aperture a condizione che venga in linea di principio rispettata la predominanza delle parti piene sulle parti vuote;
- i portali di pregio e i singoli elementi architettonici, plastici o pittorici meritevoli di conservazione, possono essere unicamente oggetto d'interventi di manutenzione, ripristino o restauro;
- le nuove aperture che possono essere realizzate nell'ambito del riordino compositivo delle facciate dovranno avere forma e dimensione analoghe a quelle delle aperture tipiche originarie (prevalenza dell'altezza sulla larghezza); sono ammesse eventuali aperture di forme e dimensioni particolari a condizione che esse risultino compositivamente contrapposte a quelle tradizionali presenti e mantenute, determinando un equilibrio espressivo dialettico tra "vecchio" e "nuovo";
- finestre e porte finestre possono essere munite di ante piene o persiane, non è ammesso l'uso di avvolgibili o simili e l'applicazione di elementi esterni d'oscuramento sulle aperture ad arco;
- parapetti e balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali; è escluso l'uso di lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, ecc.;
- i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale; colore e tonalità devono essere approvati dal Municipio sulla base della valutazione di una campionatura che è obbligatorio presentare;
- i serramenti delle aperture delle facciate devono essere trattati o tinteggiati (non è ammesso il color legno naturale chiaro);
- le murature in pietrame, se mantenute, possono essere consolidate con malta alla calce e intonaco a facciavista; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente;
- i loggiati esistenti devono essere mantenuti; la loro chiusura con superfici vetrate è concessa se eseguita con un opportuno arretramento degli infissi, in modo da non pregiudicare la lettura delle strutture originarie; vecchi loggiati otturati con tavolati o perlinature devono essere riaperti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione degli edifici;
- nuovi loggiati, nuovi porticati ed eventuali nuovi balconi possono essere realizzati se essi non alterano le caratteristiche morfologiche originarie delle facciate o quando risultano integrati in un nuovo prospetto compositivamente equilibrato;
- non è permessa la posa di quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate prospicienti le aree pubbliche e sulle facciate principali prospicienti corti e giardini; sono ammesse eccezioni qualora non vi fossero possibilità alternative, a condizione che i pannelli di chiusura dei quadri tecnici siano posati a filo di facciata e la loro superficie sia intonacata e/o tinteggiata con lo stesso colore di quest'ultima;
- per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole in laterizio di colore rosso oppure i coppi in laterizio di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione, se tale tecnica non è utilizzata, devono, comunque, essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - la parte iniziale della falda ("piede") deve essere eseguita "alla piemontese",
  - le lastre ondulate sottostanti i coppi devono essere di colore non eccessivamente dissimile da quello del laterizio;

- la pendenza delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e 50%;
- le sporgenze delle falde devono essere analoghe a quelle delle case tradizionali originarie; in particolare devono essere mantenute o ripristinate le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle sporgenze di particolare effetto e fattura che presentano alcune costruzioni e che saranno di volta in volta segnalate dalle istanze comunali e cantonali competenti nell'ambito della procedura d'approvazione delle domande di costruzione;
- sulle facciate di testa, quando le linee inclinate delle falde delimitano una superficie muraria di forma triangolare, le sporgenze non devono essere superiori a m 0.40;
- non è ammessa la manomissione delle falde con la creazione di squarci o terrazze; sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto.

### 31.2.2. Ricostruzioni e nuove edificazioni

a) Le prescrizioni qui di seguito enunciate valgono per:

- gli ampliamenti di un edificio da mantenere;
- le nuove edificazioni in sostituzione di costruzioni esistenti o a completamento del tessuto edilizio dei nuclei.

b) Nei casi d'ampliamento di un edificio da mantenere, l'altezza del corpo edilizio costituente l'ampliamento non può essere superiore a quella prescritta per l'edificio da mantenere.

L'ampliamento deve risultare integrato a quest'ultimo per quanto attiene all'ordinamento compositivo delle aperture delle facciate e alla forma del tetto.

c) Per le nuove edificazioni sono vincolanti:

- le disposizioni graficamente indicate nei piani in scala 1:500 e enunciate nell'annessa legenda, riguardanti:
  - gli indici massimi di occupazione concernenti le nuove edificazioni;
  - i vincoli di allineamento obbligatorio delle facciate.
- le disposizioni relative alle altezze delle costruzioni specificatamente indicate nelle "tabelle delle altezze" annesse ai singoli piani in scala 1:500.

Gli indici di occupazione devono essere computati rispetto all'intera superficie di ciascuno dei comparti edificabili graficamente delimitati nei piani in scala 1:500 o di una parte adeguatamente circoscritta della superficie, a condizione che detta parte sia oggetto di una proposta progettuale unitaria, tale da rendere possibile un razionale successivo completamento del programma edilizio complessivamente concesso nell'intero comparto.

Qualora una costruzione preesistente rendesse provvisoriamente impossibile l'edificazione in contiguità, prevista dal piano particolareggiato, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- m 3.00 da prospetti di edifici senza aperture;
- m 4.00 da prospetti di edifici con aperture.

Valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:

- la configurazione dei tetti deve avere caratteristiche geometriche semplici;
  - all'interno dei comparti edificabili soggetti a un indice d'occupazione non superiore al 75%, senza vincolo di allineamento obbligatorio delle facciate, le configurazioni planivolumetriche delle costruzioni definite nell'ambito dei singoli progetti edilizi saranno valutate caso per caso dal Municipio, che richiederà il preavviso alle istanze cantonali competenti;
  - rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni sono ammesse eventuali variazioni se originate dall'obbligo di rispettare diritti di terzi o da esigenze di natura funzionale e/o formale motivate in termini progettuali; in tale senso sono ammesse variazioni fino a mass. m 0.40 rispetto alle altezze prescritte nelle tabelle delle altezze annesse ai piani in scala 1:500.
- d) Le ricostruzioni e le nuove edificazioni devono rispettare i seguenti criteri d'intervento particolare:
- le aperture delle facciate devono essere compositivamente ordinate; non è ammessa la realizzazione di balconi; possono essere realizzati loggiati e porticati con campate aventi una larghezza massima di m 2.50;
  - le aperture possono essere munite di ante piene o gelosie; non sono ammesse chiusure con avvolgibili o simili;
  - i tinteggi delle facciate devono essere eseguiti al minerale o a calce; colore e tonalità devono essere approvati dal Municipio sulla base della valutazione di una campionatura che è obbligatorio presentare;
  - per la copertura del tetto devono essere utilizzate le tegole in laterizio di colore rosso oppure i coppi in laterizio di colore rosso, preferibilmente posati con la tecnica della doppia sovrapposizione, se tale tecnica non è utilizzata, devono, comunque, essere rispettate le seguenti disposizioni:
    - la parte iniziale della falda ("piede") deve essere eseguita "alla piemontese",
    - le lastre ondulate sottostanti i coppi devono essere di colore non eccessivamente dissimile da quello del laterizio;
  - la pendenza delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e 50%;
  - sono ammessi abbaini e lucernari se equilibratamente integrati nella geometria del tetto.

### 31.2.3. Costruzioni accessorie

Gli interventi di riattamento o ricostruzione di corpi edilizi accessori esistenti e gli interventi di realizzazione di nuove costruzioni accessorie sono ammessi unicamente se essi non risultano in conflitto con gli obiettivi di protezione ambientale del contesto dei nuclei di villaggio.

Tali interventi saranno valutati caso per caso dal Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti.

#### **31.2.4. Corpi edili mantenibili o ristrutturabili**

I corpi in questione, indicati nelle schede grafiche dei nuclei vecchi, possono essere oggetto d'interventi miranti a migliorare il loro inserimento nel contesto del nucleo tradizionale, senza apportare modifiche sostanziali alle volumetrie esistenti.

#### **31.2.5. Manufatti e spazi esterni**

- a) Gli interventi su manufatti e spazi esterni sono soggetti a licenza.

Il Municipio si riserva il diritto di definire in dettaglio l'impiego dei materiali e le modalità esecutive dei nuovi manufatti esterni (quali muri di cinta e di sostegno, scalinate, gradinate, balaustre e recinzioni) e delle pavimentazioni di porticati, cortili, o altri spazi liberi da costruzioni.

- b) I cortili, gli orti e i giardini devono essere oggetto d'accurata manutenzione al fine di evitarne la degradazione.

In caso di nuove piantagioni si devono utilizzare alberi e piante inserite nella tradizione locale, evitando, in particolare, le piante tropicali e le conifere nordiche.

#### **31.2.6. Antenne paraboliche e collettori solari**

La posa d'antenne paraboliche, altre antenne e pannelli solari deve essere oggetto di notifica di costruzione.

Antenne paraboliche sono ammesse di principio solo sui tetti, in posizione non visibile da luoghi pubblici nelle vicinanze, una per edificio, con diametro massimo di 90 cm, con colore che possibilmente si mimetizzi con il materiale di copertura del tetto.

I collettori termosolari e fotovoltaici devono essere integrati nell'architettura dell'edificio, secondo le direttive cantonali in materia. In particolare devono essere rispettati i seguenti criteri di inserimento:

- a) i collettori devono essere raggruppati in un campo unico o in più campi uguali, con forme regolari e compatte, disposti in ordine;
- b) la colorazione del telaio deve avere un contrasto cromatico possibilmente ridotto rispetto al materiale di copertura del tetto;
- c) la superficie dei collettori non deve superare il 40% della superficie complessiva della singola falda del tetto; essi vanno posati complanari con le falde, rispettando i limiti del colmo e della gronda ed evitando le sporgenze; tutte le tubazioni e condotte vanno posate sotto la copertura del tetto;
- d) la posa di strutture di supporto per collettori direttamente sul terreno, separate dagli edifici, va valutata caso per caso, in considerazione della sensibilità paesaggistica del sito e degli impatti sui terreni circostanti.

#### **31.2.7. Posteggi**

- a) Sono ammessi posteggi nelle aree non edificate dei lotti a condizione che la loro formazione non pregiudichi la qualità di cortili e giardini.
- b) L'inserimento di posteggi all'interno delle costruzioni è ammesso per i nuovi edifici e, eccezionalmente, per gli edifici soggetti a vincolo di mantenimento, a condizione che le porte d'accesso alle autorimesse risultino equilibratamente inserite nell'ordinamento

compositivo delle facciate dell'edificio, nell'ambito di proposte progettuali che saranno valutate caso per caso dal Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti.

### **31.2.8. Destinazione degli edifici**

Nelle zone dei nuclei di villaggio le costruzioni possono essere destinate all'abitazione, al commercio o ad attività turistiche.

Sono ammesse attività non moleste; possono essere inoltre tollerate piccole aziende artigianali, di importanza locale, poco moleste, riservata l'applicazione dell'art. 13 delle presenti norme per quanto riguarda le immissioni foniche possibili sulla base dell'OIF.

### **31.2.9. Deroghe**

Il Municipio ha la facoltà di deroga per le norme la cui applicazione dovesse risultare impossibile per esigenze tecniche, costruttive, funzionali.

### **31.3. Superfici di circolazione pubblica**

Le superfici di circolazione pubblica indicate negli elaborati grafici in scala 1:500, saranno sistemate sulla base di singoli progetti esecutivi allestiti dal Comune che specificheranno le pavimentazioni ed il riassetto dei manufatti di delimitazione.

In linea di principio, nell'ambito dell'esecuzione dei suddetti progetti, le aree attualmente private destinate al pubblico transito saranno acquisite dal Comune.

## **Art. 32 Zona residenziale estensiva Re**

**32.1.** E' permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale, commerciale e turistico; possono essere installate aziende artigianali non moleste.

**32.2.** L'indice di occupazione massimo (i.o.) è del 35%.

**32.3.** L'indice di sfruttamento massimo (i.s.) è 0.4.

**32.4.** L'altezza massima è di ml. 8.50 per costruzioni con tetti a falde o piani senza parapetto e di ml. 9.40 con tetti piani con parapetto misurati alla sommità dello stesso.

Per terreni con pendenza media superiore al 30% è concesso un supplemento di ml. 0.50.

La misura della pendenza del terreno va eseguita nell'area occupata dalla costruzione, estendendo la misurazione verso valle e verso monte per un tratto di ml. 3.50.

**32.5.** La distanza di un edificio dal confine verso un fondo privato non deve essere inferiore a ml. 3.50.

**32.6.** I tetti a falde devono avere una pendenza compresa tra il 30 - 40%; sono ammessi i tetti piani.

**32.7.** Il fronte di una o più costruzioni contigue non può superare i ml. 25.00.

**32.8.** Nella zona Re di Croglia l'edificazione è subordinata al rispetto delle linee di costruzione (allineamento obbligatorio) indicate sul Piano; l'accesso ai fmn 1191 e 1992 deve avvenire obbligatoriamente dal luogo indicato sul Piano.

**Art. 33 Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC soggetta a piano di quartiere**

- 33.1.** La zona edificabile d'interesse comunale soggetta a piano di quartiere è destinata unicamente alla costruzione di edifici d'abitazione primaria ed è gestita secondo i criteri degli articoli da 80 a 87 Lst.
- 33.2.** L'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere ai sensi degli articoli 54 e 55 Lst, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:
- a) la suddivisione dell'area in lotti da attribuire all'edificazione privata e quelli da destinare all'uso comunitario;
  - b) il perimetro di edificazione, nel quale devono obbligatoriamente sorgere le nuove costruzioni;
  - c) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
  - d) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;
  - e) le aree e le strutture tecniche di servizio comuni;
  - f) la conformazione degli accessi veicolari e pedonali e i posteggi coperti e all'aperto;
  - g) la sistemazione esterna.
- 33.3.** Il piano di quartiere e il relativo regolamento, devono inoltre prefigurare un insediamento qualificato dai punti di vista, sociale, urbanistico e ambientale.
- In particolare il piano di quartiere dovrà prevedere un complesso edificato unitario, che consideri i seguenti criteri:
- a) offerta abitativa diversificata per categorie sociali e tipo di famiglie;
  - b) offerta di spazi comuni diversificati e facilmente fruibili;
  - c) applicazione di materiali, modalità costruttive e impianti tecnici improntati al risparmio energetico e all'uso parsimonioso delle risorse naturali.
- 33.4.** Per il resto valgono i parametri edificatori della zona residenziale estensiva RE.
- 33.5.** Le abitazioni sono riservate alle persone fisiche che adempiono cumulativamente le seguenti condizioni:
- sono state domiciliate nel Comune di Croglia per almeno 5 anni o ne sono originarie; oppure hanno intenzione di rimanervi domiciliate per un tempo indeterminato;
  - si impegnano a realizzare la propria abitazione entro un periodo di 3 anni;
  - non hanno già in proprietà altra abitazione o terreno edificabile idonei nel Comune di Croglia.
- 33.6.** La realizzazione del complesso edificato può essere affidata dal Comune, mediante concorso pubblico, ad una persona giuridica che dia le necessarie garanzie di adempimento delle finalità e delle condizioni di una zona edificabile d'interesse comunale.
- 33.7.** Le modalità di assegnazione dei fondi o degli appartamenti, il prezzo di vendita, le condizioni di pagamento e il calcolo del plusvalore in caso di ricupero, come pure gli impegni concernenti le finalità sociali, urbanistiche ed ecologiche, sono disciplinati da un regolamento comunale.

**Art. 34bis Comparti soggetti a Piano di quartiere obbligatorio**

**34bis.1.** Nei seguenti comparti della zona Residenziale estensiva Re l'edificazione è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio (art. 54 Lst):

- a) PQ1 mapp. n. 1578 (parz.), 1579 (parz.), 1580 (parz.), 1590 (parz.), 1675 (parz.), 2206, 2207 (parz.) (località Beride)
- b) PQ2 mapp. n. 431 parz. (località Villalta)

**34bis.2.** L'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere ai sensi dell'art. 54 Lst, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:

- a) l'ingombro in pianta e in sezione delle costruzioni
- b) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
- c) le aree verdi e/o di svago comunitarie e individuali;
- d) le aree e le strutture tecniche di servizio comuni;
- e) la conformazione degli accessi veicolari e pedonali e i posteggi coperti e all'aperto;
- f) la sistemazione esterna.

**34bis.3.** Per il PQ1 il piano di quartiere e il relativo regolamento, devono prefigurare un insediamento di qualità dai punti di vista, sociale, urbanistico e ambientale.

In particolare il piano di quartiere dovrà prevedere un complesso edificato unitario, che consideri i seguenti criteri:

- a) offerta abitativa diversificata per categorie sociali e tipo di famiglie;
- b) offerta di spazi comuni, all'aperto e coperti, diversificati e facilmente fruibili;
- c) applicazione di materiali, modalità costruttive e impianti tecnici improntati al risparmio energetico e all'uso parsimonioso delle risorse naturali.

**34bis.4.** Per il PQ2 devono essere adempiuti i seguenti requisiti supplementari rispetto ai disposti dell'art. 32 NAPR:

- a) la SUL massima è di mq. 3'370
- b) la vegetazione arborea esistente va nel limite del possibile mantenuta e integrata nel piano di quartiere
- c) deve essere rispettato e valorizzato il riale che attraversa il comparto.

**34bis.5.** I costi per le opere di urbanizzazione sono interamente e unicamente a carico dei proprietari dei fondi della zona Re-PQ.

**34bis.6.** Per il resto valgono i parametri edificatori della zona residenziale estensiva Re.

**Art. 35 Zona artigianale Ar**

**35.1.** Nelle zone Ar è concessa l'edificazione di costruzioni a contenuti artigianali e a carattere commerciale poco molesti

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

**35.2.** L'indice di occupazione massimo (i.o.) è del 50%.

**35.3.** L'altezza massima è di ml. 9,00.

**35.4.** La distanza dal confine verso un lotto privato non deve essere inferiore a ml. 3.50.

**35.5.** La sistemazione esterna deve contenere uno spazio adibito a verde di almeno il 15% della superficie del fondo. Lungo i due lati di Strada Vecchia e Via Castelrotto (Madonna del Piano) è obbligatoria la posa di un'alberatura così come indicato nel piano delle zone.

L'altezza iniziale degli alberi non deve essere inferiore ai ml. 3,00.

Deve essere rispettata una distanza minima di ml. 2,00 tra il tronco e il confine.

Interruzioni della continuità delle alberature sono ammesse unicamente per necessità di accesso ai fondi.

**35.6.** Per i mapp.i 714 e 970 (Cascine di Barico), potenzialmente esposti ad immissioni foniche eccessive, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una perizia fonica che certifichi il rispetto dei valori di pianificazione OIF per il GS III, in applicazione delle disposizioni dell'art. 13, cpv. a) e b) delle presenti norme.

#### **Art. 36bis Zona artigianale d'interesse comunale – ZArIC soggetta a Piano di Quartiere**

*(Stralciato)*<sup>12</sup>

#### **Art. 37bis Edifici situati fuori zona edificabile**<sup>13</sup>

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili, definito paesaggio con edifici e impianti degni di protezione, dalla scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico architettonico, paesaggistico e culturale.

Il Municipio, a norma della Legge cantonale d'applicazione della LPT, ha allestito l'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili; tali edifici sono singolarmente segnalati nel "Piano di delimitazione del comprensorio definito Paesaggio protetto con edifici e impianti meritevoli di conservazione" (elaborato grafico complementare al Piano del Paesaggio).

L'inventario si compone di schede descrittive ognuna delle quali documenta le componenti tipologiche e funzionali e le condizioni d'inserimento ambientale di ciascun corpo edilizio ed esprime le valutazioni qualitative necessarie per la definizione degli interventi edilizi possibili, qui di seguito regolamentati.

Le valutazioni formulate in ciascuna scheda non sono valide a tempo indeterminato. Qualora lo stato dell'edificio risultasse alterato, la situazione dovrà essere rivalutata. In particolare ai fini dell'autorizzazione di trasformazioni di edifici meritevoli di conservazione è necessario che questi ultimi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

Sulla base delle suddette valutazioni gli edifici situati fuori dalle zone edificabili sono classificati nelle seguenti categorie:

---

<sup>12</sup> Zona non approvata, v. pt. 3.6.1 b Ris. Cds n° 1910 del 15 aprile 2014

<sup>13</sup> Modifiche apportate dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5190 / 8.10.1997 e dal Tribunale della pianificazione del territorio con sentenza 31.05.1999 / inc. 90.97.00166.

- categoria 1 fabbricati o manufatti architettonicamente o ambientalmente significativi meritevoli di conservazione:
- 1a) edifici rustici finora prevalentemente utilizzati a scopo agricolo per i quali li è ammesso il cambiamento di destinazione in abitazione;
  - 1b) edifici rustici diroccati che fanno parte di un nucleo meritevole per i quali è ammessa la ricostruzione con cambiamento di destinazione in abitazione;
  - 1c) edifici rustici aventi una destinazione particolare (oggetti culturali) che vanno mantenuti nella loro destinazione attuale (cappelle, cassinelli, grotti, fontane, ecc.) nell'interesse generale di salvaguardare il contenuto, la tipicità e l'importanza storica della costruzione;
  - 1d) edifici rustici ancora utilizzati (o utilizzabili) a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale, sino al momento in cui non venga più garantita la continuità dell'azienda o non risulti possibile destinare la costruzione ad attività direttamente legate all'agricoltura, quali ad esempio l'agriturismo.
- In questa categoria sono inclusi anche quegli edifici le cui dimensioni esigue non permettono una trasformazione a scopo residenziale complessivo senza alterarne completamente lo stato originario. Questi edifici potranno comunque essere utilizzati come depositi ed accessori al servizio di edifici utilizzati o utilizzabili a scopo residenziale.
- categoria 2 edifici diroccati non ricostruibili in quanto non appartenenti a nuclei o gruppi di rustici meritevoli di conservazione
- categoria 3 edifici rustici già trasformati per i quali possono essere concessi interventi di manutenzione ordinaria o di recupero delle parti originarie atterate.
- categoria 4 altri edifici rilevati con caratteristiche morfologiche non tradizionali utilizzati a scopo abitativo, agricolo, industriale, artigianale o accessorio (inclusi gli edifici originariamente rustici che in seguito a trasformazione hanno perso totalmente le loro caratteristiche originarie).

### **37bis.1. Prescrizioni di carattere generale**

#### **a) Requisiti per la domanda di costruzione**

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

La documentazione per la domanda di costruzione deve comprendere:

- la documentazione fotografica raffigurante in modo completo lo stato dell'edificio e delle sue adiacenze, immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni, prospetti) necessari alla completa comprensione del progetto devono essere presentati in scala 1:50. Si dovranno evidenziare le modifiche che si intendono portare all'edificio esistente (demolizione, ricostruzione e nuovi manufatti).

Dagli elaborati componenti la domanda di costruzione si dovrà chiaramente comprendere la destinazione d'uso dei corpi edilizi, la configurazione volumetrica di questi ultimi e i materiali che si intendono utilizzare

Al momento dell'inoltro della domanda l'istante deve segnalare gli elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) esistenti nell'edificio al fine di permetterne la salvaguardia.

b) Salvaguardia dell'esercizio dell'attività agricola

I proprietari o gli utenti degli edifici abitati situati in zona agricola o nelle immediate adiacenze di quest'ultima, devono tollerare le immissioni generate da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

c) Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere l'aspetto e i valori ambientali del contesto in cui la costruzione è situata.

In tal senso:

- non devono essere modificati i percorsi esistenti;
- le piante ornamentali devono essere limitate alle specie locali;
- gli oggetti segnalati meritevoli di conservazione nel piano del paesaggio, quali alberi di pregio o piccoli manufatti particolari, devono essere salvaguardati e valorizzati;
- la sistemazione del terreno è finalizzata alla conservazione e al recupero del paesaggio agricolo caratteristico. Non sono ammessi interventi di modifica della struttura e dell'andamento naturale del terreno, ma solo la sistemazione contenuta dello stato naturale del fondo;
- eventuali nuove recinzioni (ammesse solo eccezionalmente, se indispensabili per lo sfruttamento agricolo del suolo) devono essere di tipo tradizionale; le cinte esistenti realizzate unicamente con lo scopo di limitare la proprietà se non sono di tipo tradizionale, devono, in linea di principio, essere rimosse. Le tradizionali recinzioni in pietra devono essere mantenute, così come altri manufatti tradizionali;
- le superfici prative devono essere sfalciate almeno una volta all'anno al fine di evitare l'avanzamento del bosco;
- gli interventi di trasformazione non devono esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art.24 cpv 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non comporta nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

**37bis.2. Prescrizioni per i fabbricati o manufatti meritevoli di conservazione (categoria 1)**

Ciascun corpo edilizio definito meritevole di conservazione può essere oggetto di interventi che tendano a salvaguardare, valorizzare o ripristinare le componenti morfologiche, costruttive e volumetriche.

Possono essere trasformati unicamente i fabbricati per i quali è specificatamente previsto, nelle schede, che può essere cambiata la destinazione d'uso (categoria 1a)

Le modalità di riattazione dei fabbricati classificati nella categoria 1c e 1d devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici. Per gli edifici 1c il Mu-

nicipio d'accordo con il proprietario e nei casi di particolare pregio potrà contribuire al mantenimento dello stabile nell'interesse pubblico.

Nell'ambito degli interventi possibili nei fabbricati meritevoli di conservazione (cat. 1a) di regola devono inoltre essere rispettate le seguenti disposizioni generali che non devono essere considerate in modo cumulativo:

#### Ampliamenti

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici delle costruzioni. Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento del territorio unicamente nei casi il cui rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio renda manifestamente impossibile la trasformazione di quest'ultimo.

#### Volumetria

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria; sono concessi interventi sulle parti murarie perimetrali solo se finalizzate al ripristino della volumetria originale.

#### Facciate

Le facciate con pietrame a vista devono rimanere tali eventualmente sigillando i giunti a rasapietra; eventuali muri perimetrali pericolanti non possono essere demoliti e ricostruiti; essi possono essere unicamente oggetto di interventi di consolidamento; gli intonaci e i tinteggi già esistenti delle facciate, in caso di rifacimento, devono essere eseguiti a calce o al minerale, con colori tradizionali locali; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità crude.

#### Aperture

In linea di principio le aperture originarie delle facciate vanno mantenute; sono ammessi interventi di riordino compositivo delle facciate anche mediante la formazione di nuove aperture a condizione che non risultino compromesse le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio; le aperture possono essere munite di ante piene in legno o metallo verniciato; non sono ammesse chiusure con gelosie, rolladen o simili.

#### Balconi o parapetti

La formazione di nuovi balconi non è ammessa.

I balconi preesistenti, di tipo tradizionale, possono essere ricostruiti; ciò vale anche per parapetti e ringhiere, a disegno semplice, in ferro o legno.

#### Tetti

In caso di rifacimento di un tetto deve essere mantenuto o ripristinato l'orientamento originario della linea di colmo; quale materiale di copertura dovranno essere impiegate le tegole laterizie di colore rosso o i coppi di colore rosso preferibilmente posati con la tecnica tradizionale della doppia sovrapposizione o, comunque, con la parte iniziale della falda ("piède") eseguita "alla piemontese"; riservato il preavviso delle istanze cantonali competenti sono ammesse coperture in lamiera o rame; deve in ogni caso essere perseguita l'unitarietà del materiale di copertura dei tetti dei rustici appartenenti ad un unico contesto ambientale.

La pendenza delle falde deve rispettare quella originaria.

Il rifacimento del tetto deve comportare la correzione di eventuali manifeste alterazioni effettuate in periodo recente; è in ogni caso vietata la formazione di lucernari.

Le sporgenze delle falde devono rispettare quelle dell'edificio originario.

È vietato aumentare lo spessore originario delle parti sporgenti delle falde, le autorità comunali e cantonali competenti si riservano il diritto di richiedere i disegni dei dettagli costruttivi.

#### Impianti tecnici

La posa di pannelli solari o antenne paraboliche è ammessa unicamente se essa non altera l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui quest'ultimo appartiene; detti impianti dovranno comunque occupare una superficie limitata e dovranno essere ubicati nella posizione visivamente meno apparente, e possibilmente integrati nel contesto della sistemazione esterna.

I quadri elettrici o altri quadri tecnici sulle facciate principali delle costruzioni dovranno essere integrati nello spessore della muratura e non dovranno alterare la configurazione formale delle facciate.

Negli atti allegati alla domanda di costruzione devono essere specificati il sistema di smaltimento (individuale o collettivo) delle acque residuali e la scelta del sistema di approvvigionamento di acqua potabile; l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento

Le linee elettriche e telefoniche esistenti possono essere mantenute. L'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda nuovi allacciamenti.

#### **37bis.3. Prescrizioni per gli edifici diroccati non ricostruibili (categoria 2)**

Non è ammessa la ricostruzione di questi edifici mancando un interesse pubblico che motivi la loro riedificazione.

#### **37bis.4. Prescrizioni per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3) e gli altri edifici rilevati (categoria 4)**

Gli edifici già trasformati possono essere oggetto di interventi di manutenzione miranti a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti, senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione. Sono ammessi ampliamenti giustificati da motivi tecnico-funzionali a garanzia del normale standard di vita. Essi vengono attentamente esaminati e se del caso concessi dal Dipartimento del territorio. Sono pure ammessi interventi più complessi solo se finalizzati all'effettivo recupero dell'edificio originario, In questo caso fanno stato i disposti del punto 2.

Le altre costruzioni rilevate possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi, conformi alle disposizioni degli articoli 22 cpv. 2 lett. a e 24 LPT.

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PRESCRIZIONI**  
**PER LE ZONE EDIFICABILI**

(Valgono in ogni caso, le prescrizioni delle singole zone)

	Z O N E			
	NV	Re	ZEIC	Ar
Indice di occupazione massimo ( i. o.)	--	35%	--	50%
Indice di sfruttamento massimo (i.s.)	--	0,4	0,6	
Distanze minime dal confine (D)	Vedi art. 31	ml 3,50	--	min. ml 3,50
Altezza massima degli edifici (H)	Vedi art. 31	Vedi art. 32.4.	--	9,00

## **C. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 38 Visibilità ed accessi**

- 38.1.** Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una confacente visuale su tutte le strade veicolari.
- 38.2.** Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
- 38.3.** Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garages o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno ml. 5.00 dal confine con l'area carrozzabile della strada.  
Per una profondità di almeno ml. 5.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 7%.
- 38.4.** Devono, in ogni caso, essere rispettate le disposizioni delle norme VSS (unione svizzera dei professionisti della strada).

## **D. EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 39 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico**

- 39.1.** Sono ammessi solo edifici e attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico.
- 39.2.** Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, stabilirà sia per gli edifici e gli impianti di proprietà comunale sia per quelli di proprietà parapubblica le modalità d'intervento, tenuto conto delle disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzatura,  
In linea di principio, in caso di interventi di ricostruzione o nuova edificazione, valgono le seguenti disposizioni:
- l'indice di occupazione non può essere superiore al 40%;
  - l'altezza massima della costruzione è di ml. 8.50 per costruzioni con tetti a falde o piani senza parapetto e di ml. 9.40 con tetti piani con parapetto misurati alla sommità dello stesso;
  - la distanza degli edifici dal confine verso il fondo privato non deve essere inferiore a ml. 3.50.<sup>14</sup>
- 39.3.** Nelle aree AP possono essere edificate solo le costruzioni necessarie all'utilizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche stesse.  
In linea di principio l'altezza delle suddette costruzioni non può essere superiore a ml. 3.50.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Modifiche apportate dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

<sup>15</sup> Modifica del cpv. 2 e nuovo cpv. 3 introdotti con variante approvata dal Consiglio di Stato con Risoluzione n. 5355 / 13.11.2001.

## **E. SERVIZI PUBBLICI**

### **Art. 40 Definizione**

I piani dei servizi pubblici specificano gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, la depurazione e hanno carattere indicativo.

### **Art. 41 Acquedotto**

Valgono le norme del relativo regolamento comunale.

### **Art. 42 Canalizzazioni**

Valgono le normative della legge federale contro l'inquinamento delle acque e relativa ordinanza di applicazione, le norme della legge cantonale di applicazione, e quelle del relativo regolamento comunale.