



COMUNE DI NOVAGGIO

PIANO REGOLATORE

NORME D'ATTUAZIONE

con modifiche in base alle Risoluzioni del Consiglio di Stato
no. 394 del 28 gennaio 2003
no. 5406 del 9 dicembre 2003
no 5602 del 16 dicembre 2003
no 4033 del 29 agosto 2006

Approvato dal Municipio: 2 aprile 2001

Approvato dal Consiglio Comunale: 7 maggio 2001

Approvato dal Consiglio di Stato: 28 gennaio 2003 / 9 dicembre
2003 / 16 dicembre 2003 / 29 agosto 2006

urbanisti associati

6601 Locarno 1 - CP 435 - Via Orelli 8
Tel 091 751 90 08 / 752 13 79 - Fax 091 751 42 03
E-mail: info@urbass.ch

INDICE**Capitolo I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Scopo e principi
Art. 2	Componenti
Art. 3	Licenza edilizia
Art. 4	Urbanizzazione dei fondi
Art. 5	Distanze dai confini
Art. 6	Distanze tra edifici
Art. 7	Sopraelevazioni di edifici preesistenti a distanza
Art. 8	Distanze per costruzioni accessorie
Art. 9	Distanze per piscine
Art. 10	Distanze da strade, piazze e sentieri pubblici
Art. 11	Distanza dai corsi d'acqua
Art. 12	Distanza dal bosco
Art. 13	Contiguità
Art. 14	Altezza degli edifici
Art. 15	Muri di cinta e siepi
Art. 16	Sistemazione del terreno
Art. 17	Trasferimento degli indici
Art. 18	Impianti con radiazioni non ionizzanti – non approvato dal CdS
Art. 18bis	Gradi di sensibilità
Art. 19	Obbligo di destinazione delle abitazioni

**Capitolo II.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI****a. Piano del paesaggio**

Art. 20	Zona forestale (ZF)
Art. 21	Zona agricola (ZA)
Art. 22	Zona agricola speciale (ZAS)
Art. 23	Elementi naturali protetti (ENP)
Art. 24	Zona di protezione della natura (ZPN)
Art. 25	Zona di protezione del paesaggio (ZPP)
Art. 26	Infrastrutture didattiche per la protezione del paesaggio e della natura
Art. 27	Beni culturali protetti
Art. 28	Area di rispetto di beni culturali protetti
Art. 29	Tutela dei ritrovamenti archeologici
Art. 30	Misure pianificatorie di protezione delle acque
Art. 31	Zona soggetta a pericoli della natura
Art. 32	Zona di risanamento idro-geologico e ambientale (ZRIA)

b. Impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili

Art. 33	Impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili
	a. Classificazione
Art. 34	b. Destinazioni d'uso
Art. 35	c. Edifici meritevoli di conservazione (cat. 1)
Art. 36	d. Ampliamenti e costruzioni accessorie
Art. 37	e. Ricostruzione dei diroccati (cat. 1b/cat. 2)
Art. 38	f. Edifici rustici già trasformati (cat. 3)
Art. 39	g. Edifici rilevati (cat. 4)

- Art. 40 h. Elementi storico-culturali
- Art. 41 i. Sistemazione esterna
- Art. 42 l. Tutela dell'esercizio dell'agricoltura
- Art. 43 m. Manutenzione dei terreni
- Art. 44 n. Smaltimento delle acque luride
- Art. 45 o. Allacciamenti a servizi tecnologici
- Art. 46 p. Domanda di costruzione
- Art. 47 q. Competenze cantonali

c. Piano delle zone

- Art. 48 Nucleo del villaggio (NV)
 - a. Delimitazione
- Art. 49 b. Destinazioni ammesse
- Art. 50 c. Interventi edilizi ammessi
- Art. 51 d. Norme edificatorie
- Art. 52 e. Edifici meritevoli
- Art. 53 Zona di completamento del nucleo (ZCN)
- Art. 54 Zona a destinazione commerciale vincolata (CV)
- Art. 55 Zona residenziale estensiva (RE)
- ~~Art. 56~~ Zona di servizi d'interesse intercomunale (ZSIC) – non approvato dal CdS
- ~~Art. 57~~ a. Settore artigianale (Ar) – non approvato dal CdS
- ~~Art. 58~~ b. Settore turistico (Tur) – non approvato dal CdS
- Art. 59 Zona speciale della clinica (ZClin)

d. Piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico

- Art. 60 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
- Art. 61 Destinazione d'uso e parametri edificatori per gli edifici d'interesse pubblico
- Art. 62 Destinazione d'uso e parametri edificatori per le attrezzature d'interesse pubblico
- Art. 63 Comprensorio di svago invernale

e. Piano del traffico

- Art. 64 Contenuto
- Art. 65 Superfici di circolazione veicolare e pedonale
- Art. 66 Posteggi pubblici
- Art. 67 Posteggi privati
 - a. Obbligo di formazione
 - Art. 68 b. Fabbisogno di posteggi
 - Art. 69 c. Modalità di copertura del fabbisogno di posteggi
 - Art. 70 d. Criteri costruttivi
 - Art. 71 Accessi alle strade

f. Piano dei gradi di sensibilità

- ~~Art. 72~~ Gradi di sensibilità – stralciato

Capitolo III. NORME VARIE E FINALI

- Art. 73 Registro degli indici
- Art. 74 Abrogazione e entrata in vigore

ALLEGATO

Edifici ubicati nel nucleo del villaggio particolarmente meritevoli per la loro tipologia, per il loro aspetto architettonico o per gli oggetti storico-artistici che contengono

Capitolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Scopo e principi

Il piano regolatore disciplina l'uso del territorio del Comune conformemente alle disposizioni legali di rango superiore, in particolare conformemente agli scopi e principi degli art. 1 e 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

Art. 2 Componenti

Fanno parte integrante delle presenti norme:

- a) le rappresentazioni grafiche:
 - piano del paesaggio 1:2'000
 - piano delle zone 1:2'000
 - piano del traffico e piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico 1:2'000
 - nucleo del villaggio / Viale Gisora – piano dell'edificazione e degli spazi pubblici 1:1'000
 - piano indicativo dei servizi tecnologici 1:2'000
- b) il programma di realizzazione
- c) le schede dell'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili.

Art. 3 Licenza edilizia

1. Edifici e impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione del Municipio.
2. L'autorizzazione è rilasciata solo se:
 - a) gli edifici o gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione e
 - b) il fondo è urbanizzato.
3. Sono riservate le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale (art. 22 LPT).

Art. 4 Urbanizzazione dei fondi

1. Un fondo è urbanizzato se, ai fini della prevista utilizzazione, vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte d'acqua, d'energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante (art. 19 cpv. 1 LPT).
2. I piani facenti parte integrante delle presenti norme indicano le opere di urbanizzazione comunali.

Art. 5 Distanze dai confini

La distanza minima di un edificio dal confine nelle zone edificabili è così stabilita:

- nelle zone ZCN e RE: m 3.00
- nelle zone ZSC e Zclin: m 6.00

- nella zona NV valgono le distanze indicate nell'art. 50 delle presenti norme.

Ove non sia diversamente stabilito la distanza di un edificio dal confine è m 4.00.

Art. 6
Distanze tra edifici

1. Ove non sia diversamente stabilito, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini; verso edifici preesistenti che non rispettano la distanza dal confine prescritta deve tuttavia essere rispettata solo la distanza dal confine, ritenuta una distanza minima di m 4.00 verso edifici esistenti.
2. Col consenso del Municipio, i proprietari possono accordarsi per la riduzione a m 4.00 della distanza tra edifici; ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se il vicino ha firmato il piano di situazione annesso alla domanda o ha altrimenti manifestato la sua volontà.
3. Il Municipio concede il proprio consenso se l'utilizzazione dei fondi risulta migliorata e se le norme sulla sicurezza e sull'igiene delle costruzioni sono rispettate.

Art. 7
Sopraelevazioni di edifici preesistenti a distanza inferiore

Edifici preesistenti in contrasto con le norme sulle distanze dai confini possono essere sopraelevati purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni e purché sia garantita una distanza minima di m 4.00 verso altri edifici.

Art. 8
Distanze per costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine o ad almeno m 1.50 se la relativa facciata è senza aperture; in caso di aperture deve in ogni caso essere rispettata una distanza minima da confine di m 1.50.
2. In ogni caso le costruzioni accessorie devono rispettare le seguenti distanze minime da edifici esistenti su fondi contigui:
 - m 3.00 o in contiguità da edifici principali
 - m 1.50 o in contiguità da altre costruzioni accessorie.Verso costruzioni sullo stesso fondo non sono prescritte distanze minime.
3. Nella zona del nucleo del villaggio (NV) valgono le stesse prescrizioni come per gli edifici principali.
4. Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio d'abitazione, non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, che non superano l'altezza misurata a

confine di m 3.00 alla gronda, m 3.50 al colmo e la lunghezza di m 10.00.

5. Il Municipio può eccezionalmente autorizzare costruzioni di questo tipo anche in assenza dell'edificio principale.

Art. 9
Distanze per piscine

1. Le piscine interrate o fuori terra dovranno mantenere una distanza dai confini privati di almeno m 1.50.
2. Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

Art. 10
Distanze da strade, piazze e sentieri pubblici

1. Le distanze dalle strade e piazze pubbliche per le costruzioni sono fissate secondo le linee di arretramento o di costruzione del piano del traffico; le linee di arretramento comportano di regola di costruire parallele alle stesse; le linee di costruzione comportano di costruire lungo il loro tracciato.
2. Ove non sia diversamente stabilito, edifici e impianti in ogni caso devono rispettare un arretramento di m 4.00 dal ciglio delle strade pubbliche, delle piazze e dei relativi marciapiedi.
3. Verso sentieri pubblici e percorsi pedonali la distanza è di m 2.00 dal confine.
4. Le distanze dalle strade, piazze e sentieri si applicano anche alle costruzioni sotterranee.
5. Possono essere concesse deroghe in casi eccezionali.

Art. 11
Distanza dai corsi d'acqua

1. Edifici e impianti, sistemazioni di terreno, muri di cinta e di sostegno devono osservare una distanza di almeno m 6.00 dal filo esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale; se i limiti sono irregolari, la distanza è misurata da un punto intermedio; l'edificazione esistente può essere mantenuta e sovrapposta sull'ingombro esistente.
2. Fra il corso d'acqua e la linea d'arretramento sono ammessi e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche e il valore ecologico nell'ambito di progetti elaborati secondo metodi della bioingegneria.

**Art. 12
Distanza dal bosco**

1. Tutte le costruzioni devono distare almeno m 10.00 dal limite del bosco accertato dall'Autorità competente.
2. Deroghe possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità cantonale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse inedificabile il fondo.
3. In ogni caso la distanza dal bosco deve essere di almeno m 6.00.

**Art. 13
Contiguità**

1. I proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità; ai fini della licenza edilizia l'accordo si ritiene concluso se il vicino ha firmato un piano di situazione nel quale figurano esplicitamente le implicazioni e i vincoli che ne derivano.
2. Il vicino che più tardi non vuole usufruire della facoltà di costruire in contiguità deve rispettare le distanze tra edifici.
3. Due edifici sono contigui se almeno un terzo delle rispettive facciate si tocca.

**Art. 14
Altezza degli edifici**

1. Ove non sia diversamente stabilito, l'altezza degli edifici è misurata alla gronda, conformemente alla Legge edilizia cantonale; l'altezza al colmo del tetto è misurata perpendicolarmente dalla proiezione del colmo sulla facciata laterale.
2. Edifici preesistenti che superano l'altezza massima prescritta, possono essere riattati e trasformati, purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.
3. Corpi e impianti tecnici non sono computati nell'altezza; nelle zone residenziali non possono superare i m 2.00 oltre l'altezza massima di zona prescritta.

**Art. 15
Muri di cinta e siepi**

1. Ove le norme di zona non dispongono altrimenti, i muri di cinta possono avere un'altezza massima di m 1.50 e le siepi di m 2.00.
2. Se i due fondi non sono allo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.
3. Sono riservate le disposizioni della Legge sulle strade e quelle delle prescrizioni relative alle opere di cinta nella zona del nucleo.

Art. 16
Sistemazione del terreno

1. La sistemazione del terreno deve essere di regola eseguita senza alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale; muri di terrazzamento e terrapieni possono essere realizzati se necessari per un adeguato inserimento dell'edificio nel terreno e non devono di regola superare l'altezza di m 1.50 e i muri di controriva l'altezza di m 3.00.
2. Sono riservate le disposizioni concernenti il modo di misurare l'altezza degli edifici.

Art. 17
Trasferimento degli indici

1. I proprietari possono accordarsi per il trasferimento degli indici; il trasferimento è di regola ammissibile solo tra fondi della stessa zona di utilizzazione e solo tra fondi confinanti.
2. Il trasferimento tra fondi non confinanti è ammissibile in casi particolari, se i fondi sono ancora sufficientemente connessi dal profilo topografico o funzionale; in quest'evenienza i fondi devono comunque appartenere alla stessa zona d'utilizzazione.
3. L'accordo tra i privati dev'essere allegato alla domanda di costruzione; viene annotato nel registro degli indici.

Art. 18
Impianti con radiazioni non ionizzanti

Non approvato dal Consiglio di Stato

Art. 18bis
Gradi di sensibilità

1. I gradi di sensibilità al rumore, ai sensi dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), sono assegnati nelle norme particolari delle diverse zone di utilizzazione.
2. Per gli edifici esposti a immissioni foniche superiori ai valori limite, stabiliti in funzione dei gradi di sensibilità delle rispettive zone, sono esaminati caso per caso gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi affinché nei locali sensibili al rumore tali limiti non siano superati.

In particolare nella domanda di costruzione dovranno essere indicati:

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

Art. 19
Obbligo di destinazione delle abitazioni

1. Su tutto il comprensorio edificabile del Comune sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria, riservate le eccezioni di cui ai capoversi 4, 5 e 6.
2. Sono considerate residenze primarie le abitazioni utilizzate da persone domiciliate, dimoranti o residenti per ragioni di lavoro nel Comune.
3. La norma di cui al cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni nonché ai riattamenti e alle ricostruzioni delle abitazioni esistenti.
4. Per gli edifici siti in zona NV, che non possono offrire una superficie utile lorda (SUL) maggiore di mq 60 è ammessa la residenza secondaria.
5. Ogni abitazione in zona RE e ZCN deve destinare almeno il 60% della superficie utile lorda (SUL) a residenza primaria.
6. In casi eccezionali il Municipio può accordare delle deroghe all'obbligo di destinazione delle abitazioni, a condizione che:
 - a) il proprietario abbia acquisito l'abitazione in via ereditaria;
 - b) il proprietario abbia vissuto a lungo nel Comune e sia seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.Le utilizzazioni di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano regolatore possono essere mantenute. In caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.

Art. 19bis
Smaltimento delle acque

Le prescrizioni concernenti lo smaltimento delle acque luride e delle acque meteoriche dai fondi sono stabilite dal Piano generale di smaltimento (PGS) e dal relativo regolamento.

Capitolo II. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

a. Piano del paesaggio

- Art. 20**
Zona forestale (ZF)
1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.
 2. Il limite del bosco definitivo a confine con la zona edificabile è indicato negli appositi piani di accertamento 1: 1'000, approvati dalla sezione forestale.
 3. I restanti limiti dei boschi sono di carattere indicativo. In caso di dubbio l'accertamento è di competenza dell'ispettorato forestale del Dipartimento del Territorio.
- Art. 21**
Zona agricola (ZA)
1. La zona agricola e la zona agricola degli alpi, indicati nei piani del paesaggio, comprendono tutti i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
 2. Nuove costruzioni o impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
 3. Le eccezioni in conformità all'articolo 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
 4. L'ubicazione e l'aspetto degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
 5. Eventuali riattamenti di rustici non devono intralciare il normale esercizio dell'attività agricola sui fondi circostanti.
 6. L'esecuzione di migliorie fondiari e bonifiche deve tener conto delle esigenze naturalistiche e paesaggistiche.
- Art. 22**
Zona agricola speciale (ZAS)
1. Le zone agricole speciali corrispondono alle aree ancora adibite o adibibili potenzialmente per l'agricoltura, che devono essere gestite con particolare attenzione, considerati i contenuti naturalistici e paesaggistici ivi situati. Esse sono:
 - ZAS1 "Pazz": il prato magro-secco non potrà essere sfalciato prima del 15 giugno e non potrà essere concimato in nessun modo;

- ZAS2 Rombosco: muri a secco, siepi, margini boschivi, superfici agricole tradizionale (singoli filari di vite, alberi da frutto ad alto fusto isolati, piccoli orti,...), tessuto a mosaico;
 - ZAS3 Castello: superfici agricole tradizionali (vigneto estensivo, alberi da frutto isolati, muro a secco, ...).
2. La gestione e i relativi indennizzi delle aree interessate, sono da pianificare secondo le leggi vigenti e da concordare con l'Autorità cantonale competente.
 3. Il Comune collabora alla loro gestione e ne sorveglia le condizioni.

Art. 23
Elementi naturali protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti e ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel piano:
 - a. muri a secco
 - b. siepi e boschetti
 - c. alberi singoli
 - d. il prato secco dell'Alpe di Pazz
 - e. affioramenti rocciosi e massi erratici
 - f. i corsi d'acqua e le loro rive
 - g. i corsi d'acqua e le loro rive
 - h. le zone umide.
2. E' vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti, quali, bonifiche, ripiene, asportazioni, dissodamenti, demolizioni, ecc. I soli interventi ammessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono sorvegliate dal Municipio, il quale, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, provvede ad organizzare gli interventi di gestione necessari, qualora non lo facessero i proprietari.
4. Prescrizioni particolari.
 - a. La sistemazione dei muri a secco deve avvenire secondo le tecniche edili tradizionali.
 - b. Lungo i margini delle siepi naturali e dei boschetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno m 6,00, da mantenere allo stato naturale o da coltivare in modo tradizionale.
 - c. Interventi di pulizia, di taglio e di potatura nelle siepi, nei boschetti e sugli alberi singoli protetti devono essere preventivamente notificati al Comune e concordati nelle loro modalità con i servizi cantonali competenti.
 - d. Gli alberi protetti devono essere sostituiti con le

stesse essenze nel caso in cui una corretta manutenzione ne richiedesse il taglio.

- e. La gestione degli specchi d'acqua con vegetazione igrofila deve essere finalizzata al mantenimento degli stessi e della relativa flora e fauna; sono vietati in particolare colmataggi, modifiche del regime idrico e drenaggi.
- f. L'arginatura, la copertura e messa in galleria dei corsi d'acqua è vietato (art. 37 e 38 della Legge federale sulla protezione delle acque, 1993), fatte salve le deroghe ammesse dalla Legge.
- g. Ogni intervento sulle acque di superficie e le loro sponde deve essere autorizzato dal competente Ufficio della caccia e della pesca (art. 7 e 8 della Legge federale sulla pesca, 1991).

Art. 24
Zona di protezione della natura (ZPN)

- 1. La zona di protezione della natura comprende le aree di massimo interesse naturalistico; i loro contenuti sono integralmente protetti.
- 2. Le zone di protezione della natura indicate nel piano sono:
 - ZPN1: "Pazz"
 - ZPN2: "Castello-Mavogno-Vinera"
 - ZPN3: "Fontana".
- 3. Sono ammesse soltanto le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati, che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie animali e vegetali protette; sono pure ammesse le attività e gli interventi compatibili con queste esigenze di protezione.
- 4. Eventuali opere di sistemazione del terreno, qualora ammesse dall'Autorità competente, devono essere effettuate nel rispetto dei principi di protezione della natura. L'impatto di queste opere non deve compromettere la funzionalità dei biotopi.
- 5. La gestione delle zone di protezione della natura è sorvegliata dal Municipio, che vi provvede direttamente nel caso in cui i proprietari la omettessero. Per ogni intervento è richiesto il preavviso dell'Autorità cantonale competente.
- 6. Prescrizioni particolari
 - a) Nella zona ZPN1 "Pazz", per quel che riguarda il prato secco valgono le norme riportate nella ZAS1. Gli altri ambienti naturali rientrano nelle norme generali riguardanti gli elementi naturali protetti.
 - b) Nella zona ZPN2 "Castello-Mavogno-Vinera" l'area agricola deve essere gestita seguendo le norme della ZAS3; per i corsi d'acqua rientrano le

- prescrizioni relative agli elementi naturali protetti.
- c) Nella zona ZPN3 "Fontana" deve essere garantito l'apporto idrico alla fontana stessa salvaguardando il pendio immediatamente sovrastante da eventuali opere di drenaggio o edilizie.

Art. 25
Zona di protezione del paesaggio (ZPP)

1. Le zone di protezione del paesaggio (ZPP) comprendono quelle aree che per le loro caratteristiche devono essere protette al fine di evitare che ne sia cambiato l'aspetto. Esse sono:
 - ZPP1: Bedeia
 - ZPP2: Ronco Tognino.
2. Oltre alle norme relative agli impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili, valgono le seguenti prescrizioni particolari.
 - a. Le superfici prative dovranno essere mantenute tali mediante sfalci regolari; il Municipio si fa promotore di iniziative adeguate.
 - b. L'ubicazione, l'assetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato.

Art. 25bis
Zona riparia

1. Al fine di prevenire le conseguenze negative delle piene e di favorire le funzioni ecologiche, lungo il corso del torrente Magliasina, in località "Molino", è delimitata una zona riparia, ai sensi dell'Ordinanza sulla sistemazione dei corsi d'acqua (OSCA).
2. All'interno della zona riparia sono ammessi e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità del comparto nell'ambito di progetti elaborati secondo metodi della bioingegneria.
3. In generale all'interno della zona riparia non sono ammesse nuove costruzioni, arredi, opere di cinta e modifiche del terreno naturale.
4. Valgono inoltre le prescrizioni specifiche riguardanti gli elementi naturali protetti, le zone di protezione della natura e le zone di protezione del paesaggio.

Art. 26
Infrastrutture didattiche per la protezione del paesaggio e della natura

1. Lungo i sentieri, le strade agricole e forestali è possibile creare infrastrutture di promozione didattica della protezione della natura e del paesaggio quali: rifugi, attrezzature espositive-educative, spazi per pic-nic e simili.

2. Tali infrastrutture potranno essere promosse solo dal Comune (come istante) o da enti senza scopo di lucro, su delega del Comune.
3. Le infrastrutture saranno coordinate con gli Enti e le Autorità interessate alla gestione e promozione del "Parco del Lema".

Art. 27
Beni culturali protetti

1. Sono sottoposti a speciale protezione i seguenti beni:
 - Chiesa parrocchiale S. Siro, mapp.i ni 141/142
 - Oratorio della Beata Vergine del Carmelo, mapp. no 222
 - Affresco nel nucleo, mapp. no. 1180
 - Nevera, mapp. no. 220
 - Vecchia casa comunale, mapp. no. 140
 - Villa della Clinica, mapp.no. 5
 - Chiesa Evangelica, mapp. no. 1134
 - Mulino "Vinera" mapp. no. 1752
 - Roccolo, mapp. no. 1992
 - Cappella, mapp. no. 1418
 - Torbini, mapp.ni. 1656, 2230, 1989, 2108, 2070, 1947 e 1717.
2. I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso; allo scopo di difenderne la visibilità e la prospettiva, il Municipio può prescrivere speciali distanze e altre norme particolari; di regola questi vincoli non comportano pretese d'indennizzo.

Art. 28
Area di rispetto di beni culturali protetti

1. In prossimità dell'Oratorio della Beata Vergine del Carmelo e del Grotto Lema (Nevera), sui mapp.i ni 218, 220, 221, 222, 706 e 715 è istituita un'area di rispetto dell'oggetto storico protetto, con la funzione di salvaguardarne il contesto spaziale di relazione.
2. All'interno dell'area di rispetto non sono ammesse costruzioni, né principali, né accessorie. Il terreno deve essere mantenuto possibilmente prativo e privo di cinte. Gli accessi veicolari devono essere ridotti al minimo indispensabile per garantire l'accesso ai fondi.

Art. 29
Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. I contenuti archeologici del comprensorio sono protetti in virtù della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.
2. Chiunque scavando nel proprio o altrui terreno sco-

prisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere che nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Autorità cantonale competente.

Art. 30
Misure pianificatorie di protezione delle acque

Le misure pianificatorie di protezione delle acque sono stabilite da piani di protezione particolari, elaborati e adottati secondo la legislazione speciale.

Art. 31
Zona soggetta a pericoli della natura

1. Nel piano sono indicate due zone soggette a pericolo medio di scivolamento superficiale di terreno sciolto:
 - lungo il versante destro del solco erosivo in zona Ronco Tognino a quota 659 m.s.m.
 - versante destro dello stesso solco a quota 620 m.s.m.

~~2.~~ *Non approvato dal Consiglio di Stato*

~~3.~~ *Non approvato dal Consiglio di Stato*

2. In queste zone ogni intervento che modifichi lo stato attuale dei fondi deve essere comprovato da una perizia geologica che ne dimostri la compatibilità con le esigenze della sicurezza. In particolare, nel caso di interventi costruttivi sul ciglio superiore delle sponde del riale, si dovrà tenere conto del suo potenziale arretramento, valutando quindi una distanza di sicurezza dal ciglio o la messa in atto di opportune misure di stabilizzazione del terreno.

~~5.~~ *Non approvato dal Consiglio di Stato*

Art. 32
Zona di risanamento idrogeologico e ambientale (ZRIA)

1. La zona di risanamento idrogeologico ha lo scopo di risanare la vecchia discarica e di ristrutturare la morfologia del terreno corrispondente nell'avvalimento del riale in località "Magrino".
2. Il risanamento deve tendere a ripristinare la stabilità del terreno e il recupero dei valori naturalistici e ambientali del comprensorio.
3. Gli interventi di recupero e di risanamento devono avvenire sulla base di un piano di dettaglio, che indica i nuovi profili del terreno, la sistemazione delle aree e le caratteristiche degli interventi di premunizione. Il piano di dettaglio va studiato nell'ambito di un piano generale di gestione ambientale attiva della ZPN2 "Castello-Mavogno-Vinera".

b. Impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili**Art. 33****Impianti e edifici situati fuori dalle zone edificabili****a. Classificazione**

1. L'Autorità cantonale può autorizzare la trasformazione degli edifici rurali tradizionali esistenti situati fuori dalle zone edificabili, allo scopo di conservarne l'aspetto originario e al fine di una gestione degli spazi aperti e coltivati che li circondano.
2. Gli interventi su edifici e impianti degni di protezione situati nel territorio comunale fuori dalle zone edificabili, definito dalla scheda 8.5 del Piano direttore, devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.
3. Gli edifici fuori zona edificabile sono attribuiti alle seguenti categorie:
 - meritevole di conservazione, per il quale è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a)
 - oggetto culturale (categoria 1c)
 - rustico agricolo o rustico di ridotte dimensioni (categoria 1d)
 - diroccato non ricostruibile (categoria 2)
 - già trasformato (categoria 3)
 - edificio rilevato (categoria 4).Per gli edifici appartenenti alla categoria 1a, la trasformazione, ossia il risanamento con cambiamento di destinazione, è concessa se gli stessi sono ubicati all'interno di un paesaggio con edifici e impianti degni di protezione ai sensi della scheda 8.5 del Piano direttore cantonale, e purché non inclusi nell'area forestale o in aree soggette a forti pericoli naturali.
4. La classificazione è determinata nella tabella "valutazione degli edifici fuori dalle zone edificabili".
5. La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato degli edifici sia alterato; l'autorizzazione per la trasformazione può in particolare essere negata se le caratteristiche che ne hanno determinato la valutazione iniziale sono venute meno.

Art. 34**b. Destinazioni d'uso**

1. Possono essere trasformati in edifici abitativi unicamente i rustici tradizionali meritevoli di conservazione (cat. 1a), conformemente ai disposti dell'art. 33 cpv. 3 NAPR.
2. L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Le residenze primarie esistenti (cat. 3 e 4) possono essere mantenute anche in caso di alienazione. In

caso di cambiamento di destinazione a residenza secondaria fanno in seguito stato le disposizioni del presente capoverso.

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

Art. 35

c. Edifici meritevoli di conservazione (cat.1a)

1. Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a) valgono le seguenti prescrizioni edificatorie.
 - a) I muri perimetrali devono di regola essere mantenuti nella loro forma e struttura originale; gli interventi devono riflettere le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio originario o della tradizione edilizia del luogo.
 - b) Le murature esterne possono essere in pietra naturale a facciavista oppure rivestite con intonaco rustico o civile.
 - c) I tetti che devono essere sostituiti devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde, le sporgenze e le quote preesistenti; la copertura può essere fatta con piodelle, coppi di laterizio o tegole rosso-brune; é esclusa la posa di lucernari.
 - d) E' possibile ricostruire i balconi oggi esistenti o dei quali é documentabile la preesistenza. La tipologia e i materiali devono essere quelli tradizionali.
 - e) Di regola finestre e prese luce originali vanno mantenute. Modifiche di apertura o nuove aperture sono ammesse solo in via eccezionale, quando non sia assicurato un minimo di ventilazione e d'illuminazione. In tal caso le dimensioni, le caratteristiche e la distribuzione in facciata delle nuove aperture devono rispettare la tradizione edilizia del luogo.
 - f) I serramenti devono essere in legno come quelli tradizionali. E' possibile la posa di ferratine e antoni di legno al naturale; sono esclusi altri elementi frangisole esterni.
 - g) I nuovi comignoli possono essere realizzati con tubi di rame; nel caso di camini in muratura, devono essere costruiti rispettando le forme e i materiali tradizionali del luogo, con dimensioni contenute e la canna fumaria non può sporgere dal muro perimetrale.
 - h) E' ammessa la posa all'esterno del rustico di pannelli fotovoltaici e di antenne per impianti ricetrasmittenti; la loro ubicazione non deve alterare l'immagine tradizionale dell'edificio. Altri impianti tecnici visibili all'esterno non sono ammessi.
 - i) Al più tardi al momento della trasformazione eventuali elementi posticci, estranei all'architettura tradizionale, devono essere eliminati o modificati.

- Art. 35 bis**
c2. Oggetto culturale (cat. 1c), rustico agricolo o di ridotte dimensioni (1d)
- Le modalità di riattamento (manutenzione) degli edifici appartenenti a queste categorie devono rispondere ai criteri di salvaguardia degli elementi strutturali e tipologici.
- Art. 36**
d. Ampliamenti e costruzioni accessorie
1. Non sono ammessi ampliamenti nemmeno in forma di costruzioni accessorie (art. 39 OPT). Deroghe possono essere concesse dall'Autorità cantonale per un solo ampliamento in casi particolari, segnatamente per edifici esistenti il cui rispetto e l'osservanza della tipologia ne rendesse manifestamente impossibile la trasformazione o che presentassero caratteristiche architettoniche originarie particolari.
 2. Nella parte ampliata possono essere inseriti unicamente spazi di servizio (servizi sanitari, ripostiglio, legnaia). La parte ampliata deve essere di volumetria semplice e di dimensioni ridotte rispetto al fabbricato originario. Per il resto valgono le altre prescrizioni edilizie della presente norma.
- Art. 37**
e. Diroccati (cat. 2)
- Non é ammessa la ricostruzione dei diroccati definiti come non ricostruibili (cat. 2).
- Art. 38**
f. Edifici rustici già trasformati (cat. 3)
1. Gli edifici trasformati anteriormente, se sono in contrasto con le prescrizioni del presente capitolo, possono essere riparati e mantenuti senza modifiche sostanziali, né dell'aspetto esterno, né della destinazione.
 2. Gli elementi architettonici alteranti devono essere in ogni caso eliminati in occasione di interventi che eccedono gli interventi di riparazione e manutenzione definiti nel capoverso precedente; gli interventi devono mirare al recupero delle caratteristiche originarie; sono applicabili le disposizioni dell'art. 35.
- Art. 39**
g. Edifici rilevati (cat. 4)
- Per gli edifici rilevati gli interventi devono essere conformi agli art. 22 cpv. 2, lett. a) e art 24 LPT.
- Art. 40**
h. Elementi storico-culturali
- I dipinti murali, le date, le iscrizioni e eventuali altri elementi particolari d'interesse etnografico e storico-culturale (anche se non segnalati nell'inventario) devono essere

mantenuti.

Art. 41**i. Sistemazione esterna**

Per la sistemazione esterna devono essere osservate le seguenti regole:

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

Art. 42**l. Tutela dell'esercizio dell'agricoltura**

1. La trasformazione degli edifici non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.
2. I proprietari e gli utenti di edifici trasformati, situati fuori dalle zone edificabili, devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura sui terreni circostanti.

Art. 43**m. Manutenzione dei terreni**

1. I terreni adiacenti agli edifici trasformati devono essere mantenuti in modo decoroso e ripuliti almeno una volta all'anno.
2. Se i proprietari non vi provvedono direttamente, essi dovranno tollerare la gestione da parte di terzi.

Art. 44**n. Smaltimento delle acque luride**

1. Gli edifici dotati di impianti sanitari (cucina, WC, doccia, bagno) devono essere provvisti di un impianto individuale di trattamento e di smaltimento delle acque luride.
2. La fattibilità di tale impianto, in particolare la compatibilità con l'igiene del terreno circostante e con la protezione della falda freatica, deve essere garantita.
3. Nel caso di edifici ubicati in prossimità di sorgenti, captate e non, e delle relative zone di protezione, la compatibilità deve essere verificata mediante una perizia geologica a carico dell'istante, da allegare alla domanda di costruzione.

- Art. 45**
o. Allacciamenti a servizi tecnologici
- Sono ammesse nuove linee d'adduzione elettriche, telefoniche o televisive unicamente se sotterranee.
- Art. 46**
p. Domanda di costruzione
1. Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia.
 2. Qualora ci fossero elementi storico-culturali particolari (dipinti o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda.
- Art. 47**
q. Competenze cantonali
- L'Autorità cantonale verifica se, al momento della domanda, il progetto é conforme alle disposizioni del diritto federale per le eccezioni fuori dalle zone edificabili giusta l'art. 24, cpv. 2 Legge federale sulla pianificazione del territorio e l'art. 39 cpv. 2 e 3 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

c. Piano delle zone

Tabella riassuntiva delle prescrizioni di zona

ZONE	Nucleo del villaggio (NV)	Zona di completazione del nucleo (ZCN)	Zona a destinazione commerciale vincolata	Zona residenziale estensiva (RE)	Zona speciale della clinica (ZClin)
Altezza massima degli edifici alla gronda (ml)	v. art. 50	9.50*	4.00**	7.50	v. art. 59
Indice di sfruttamento (IS)	-	0.7	0.5	0.5	v. art. 59
Indice di occupazione (IO)	-	40%	35%	35%	v. art. 59
Indice di edificabilità (mc/mq)	-	-	-	-	-
Distanza da confine (ml)	v. art. 51	3.00	3.50	3.00	6.00
Residenze secondarie	max 40% SUL/edificio	max 40% SUL/edificio	-	max 40% SUL/edificio	-
Grado di sensibilità al rumore	II	II	II	II	II

*misurata dalla quota della livelletta stradale nel punto mediano del fronte stradale

**misurata dalla strada cantonale

Art. 48
Nucleo del villaggio (NV)
a. Delimitazione

La zona NV comprende l'agglomerato tradizionale del paese di Novaggio, come pure le relative aree di immediato contorno; la delimitazione della zona NV è indicata nel PR generale.

Art. 49
b. Destinazioni ammesse

1. La zona NV è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per attività artigianali non moleste.
2. E' pure concessa la costruzione di piccoli fabbricati accessori quali depositi di legna o altro, sia in aggiunta a edifici esistenti, sia come costruzioni indipendenti (ripostigli, legnaie, grottini, ecc...), a condizione di un adeguato inserimento ambientale e volumetrico nell'ambito dell'edificazione esistente.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 50
c. Interventi edilizi ammessi

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

- riattamenti e trasformazioni degli edifici esistenti;
- ricostruzioni e sopraelevazioni degli edifici che non presentano più le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali;
- aggiunte, sopraelevazioni, ricostruzioni, com-misurate in altezza e volumetria agli edifici esistenti;

Art 51
d. Norme edificatorie

Valgono le seguenti prescrizioni:

1. Le distanze da rispettare sono:
 - verso un fondo: a confine o m 1.50;
 - verso un muro di edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
 - verso un muro di edificio con finestre, porte o altre aperture: m 4.00.
2. Verso strade e piazze pubbliche gli edifici possono sorgere a confine, indipendentemente dalla distanza verso gli edifici esistenti sul lato opposto di tali spazi pubblici.
3. Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 30-40%; non é ammessa la manomissione delle falde del tetto, nel senso di formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc...; sono ammessi i lucernari.
4. E' ammessa la copertura con tegole rosso o bruno o con coppi.

5. Per la riattazione degli edifici si devono rispettare degli elementi costruttivi peculiari, in particolare:
 - materiale di rivestimento delle facciate;
 - distribuzione e forma delle aperture;
 - tipo di serramenti e chiusure esterne;
 - forma e materiali dei balconi e delle ringhiere.
6. Le parti aperte dei fondi possono essere cintate sul filo stradale da muri con altezza massima m 3.00.
7. Le superfici non occupate da fabbricati devono essere sistemate a corte, giardino, orto o lasciate prative, rispettando lo stato naturale e tradizionale.
8. La formazione di posteggi privati aperti e coperti è ammessa unicamente nei comparti indicati nel piano dell'edificazione e degli spazi pubblici del nucleo e se la loro realizzazione non è in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche urbanistiche e ambientali del nucleo.
9. Nel caso di trasformazioni e importanti interventi di riattamento, se la formazione dei posteggi richiesti non è possibile, il Municipio è autorizzato a prelevare i contributi sostitutivi in base all'art. no. 69 NAPR.

Art 52
e. Edifici meritevoli

1. Gli edifici riportati nell'allegato, sono particolarmente meritevoli per la loro tipologia, per il loro aspetto architettonico o per gli oggetti storico-artistici che contengono.
2. Nel caso di interventi edilizi su tali edifici, la domanda di costruzione deve essere accompagnata da un piano di rilievo e da una documentazione fotografica precisi e completi dell'edificio.
3. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, nell'ambito della licenza edilizia ha la facoltà di fissare le condizioni particolari atte a salvaguardare le caratteristiche tipologiche e architettoniche e gli elementi storico-artistici di valore, nel quadro delle normali utilizzazioni degli edifici ammesse dalle norme di zona.

Art. 53
Zona di completamento del nucleo (ZCN)

1. La zona di completamento del nucleo è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi e di alberghi e ristoranti.
2. Ove non sia diversamente stabilito, la fascia di terreno tra la linea di arretramento e l'area pubblica deve essere sistemata a giardino; la formazione di

posteggi è ammessa unicamente se gli stessi sono schermati verso l'area pubblica mediante muri di cinta o siepi. Eccezioni sono ammesse in caso di utilizzazione commerciale al piano terreno; in tal caso sono comunque da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - Indice di sfruttamento massimo IS: 0.7
 - Indice di occupazione massimo IO: 40%
 - altezza massima delle costruzioni: m 9.50 alla gronda, misurati sull'asse mediano della facciata parallela alla strada, dalla quota della livelletta stradale;
 - distanza minima dai confini: in contiguità o m 3.00
 - Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 30-40%.
 - per parti di edifici principali fino a m 4.00 di altezza il tetto può essere piano con copertura praticabile o a terrazza.
4. E' permessa la formazione di posteggi, secondo le disposizioni della zona residenziale RE.
5. I fabbricati devono essere costruiti con una facciata sulla linea di costruzione posta a m. 7.00 dal ciglio stradale. Qualora la linea di costruzione sia completamente occupata e vi siano ancora sufficienti spazi liberi sul retro è possibile la costruzione di ulteriori edifici nel rispetto delle norme al cpv. 3 del presente articolo.
6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 54
Zona a destinazione commerciale vincolata (CV)

1. Il mapp. no 224 è vincolato per la realizzazione di un centro COOP.
2. Altezza massima alla gronda: 4 m misurabile dalla strada cantonale. L'indice di occupazione massima è del 35%. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5.
3. Il tetto deve essere a falde ed avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40%. Non sono ammessi tetti piani. La copertura sarà in tegole o coppi di colore rosso.
4. Per ogni 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio o per ogni dipendente è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS 641.050.

5. Le logge sono ammesse. Esse possono essere ad arco se in sintonia con il vecchio nucleo. La loro superficie non deve essere conteggiata nell'indice di sfruttamento.
6. I materiali di finitura sono quelli tradizionali. Non sono permessi i materiali lucidi.
7. I parapetti devono essere in muratura, legno, ferro e a forme semplici.
8. Le colorazioni sono quelle comprese tra il giallo ed il rosso siena. Sono escluse le tonalità forti ed il bianco. I colori devono essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Municipio.
9. Le aperture devono essere del tipo rettangolare, con il lato maggiore verticale, ad eccezione delle logge. Le chiusure ammesse sono: gelosie, avvolgibili, tende veneziane (non in colore alluminio e non lucide).
10. La linea di arretramento verso la strada cantonale è di ml. 4.00, misurata dal bordo esterno del campo stradale.
11. La distanza minima dell'edificio dal confine è di ml. 3.50.
12. L'edificazione deve avvenire entro 3 anni dall'entrata in vigore del nuovo PR
13. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 55
Zona residenziale estensiva
(RE)

1. La zona residenziale estensiva è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per piccole attività artigianali non moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
 - a) indice di sfruttamento massimo IS: 0.5
 - b) indice di occupazione massimo IO: 35%
 - c) altezza massima delle costruzioni:
 - al filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto: m 7.50
 - al colmo del tetto: m 9.50;per terreni con pendenza media uguale o maggiore del 30% è concesso un supplemento d'altezza di m 1.00.
 - d) distanza minima dai confini: m 3.00
3. Ove non sia diversamente stabilito, la fascia di terreno tra la linea di arretramento e l'area pubblica deve essere sistemata a giardino; la formazione di posteggi è ammessa unicamente se gli stessi sono schermati verso l'area pubblica mediante muri di

cinta o siepi. Eccezioni sono ammesse in caso di utilizzazione commerciale al piano terreno; in tal caso sono comunque da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica.

4. Allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi, il Municipio può concedere i seguenti bonus:
 - 0,05 dell'indice di sfruttamento
 - 5% dell'indice di occupazione
 - riduzione della distanza minima tra edifici da m 6,00 a m 4,00I bonus possono essere concessi alle seguenti condizioni cumulative:
 - il complesso edilizio deve essere composto da almeno 2 edifici indipendenti (separati o contigui);
 - le abitazioni devono essere adibite a residenza primaria;
 - nel caso di costruzioni a tappe deve essere presentato un piano d'insieme, in cui si precisa l'organizzazione spaziale e tipologica degli edifici, la sistemazione degli spazi esterni e la rete degli accessi. Il Municipio stabilisce il termine di realizzazione delle tappe.
5. Grado di sensibilità al rumore II.

Art. 56
Zona di servizi d'interesse intercomunale (ZSIC)

Non approvato dal Consiglio di Stato

Art. 57
a. Settore artigianale (Ar)

Non approvato dal Consiglio di Stato

Art. 58
b. Settore turistico (Tur)

Non approvato dal Consiglio di Stato

Art. 59
Zona speciale della clinica (ZClin)

La zona speciale della clinica comprende l'area occupata dalle strutture della Clinica di riabilitazione. Essa si suddivide in due settori che si differenziano per le loro specifiche destinazioni:

- settore di edificazione
 - settore parco con vegetazione ed edifici da salvaguardare.
1. In caso di interventi edilizi importanti (nuove costruzioni, ricostruzioni, cambiamenti di destinazione, modifiche del sistema di circolazione e di posteggio,

ecc...) è richiesto un piano di quartiere ai sensi dell'articolo 56 LALPT per l'insieme della zona; il piano di quartiere non è richiesto per gli interventi di ristrutturazione e per piccoli ampliamenti puntuali.

2. Valgono i seguenti parametri edificatori.
 - altezza massima degli edifici
 - nel settore di edificazione a monte della strada comunale:
 - m 21.00 alla gronda
 - m 23.00 al colmo
 - nei settori di edificazione a valle della strada comunale l'altezza degli edifici non deve superare la quota del cornicione di gronda dell'edificio mapp. no 1126 sub. A;
 - nel settore parco valgono le prescrizioni del cpv. 4;
in caso di ampliamenti e aggiunte di edifici esistenti, sono ammesse altezze maggiori, purché non superino le quote alla gronda, rispettivamente al colmo, dei rispettivi edifici esistenti;
 - distanza minima dai confini: m 6.00
nel caso di edifici che non sporgono oltre la quota del terreno naturale, misurato sulla linea di confine dal lato del confinante, è ammessa la costruzione fino a confine;
 - SUL superficie utile lorda massima ammissibile mq 14'260;
 - SE superficie edificabile massima ammissibile mq 9'505.
3. Il settore di edificazione è destinato a strutture clinico-terapeutiche e alle relative strutture di servizio; sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti di quelle esistenti nel rispetto delle prescrizioni del cpv 2.
4. Il settore parco con vegetazione ed edifici da salvaguardare, è destinato al mantenimento del complesso formato dalle aree verdi, dalla vegetazione e dagli edifici, con funzioni ricreative, amministrative, culturali, sociali e formative d'interesse comunale e regionale.
 - a) L'area deve essere mantenuta e sistemata come l'attuale destinazione di parco.
 - b) L'edificio "Villa Alta" al mapp. no 5 sub. A (bene culturale protetto) deve essere mantenuto ed è destinato a servizi e ad attività amministrative, culturali e sociali d'interesse comunale e regionale; sono ammessi lievi aumenti di superficie utile lorda (SUL) in caso di trasformazioni e/o piccoli ampliamenti, che non ne alterino le caratteristiche architettoniche.
 - c) L'edificio al mapp. no 5 sub. O/P è destinato ad attività formative, seminariali e congressuali, con i relativi servizi di supporto; l'edificio esistente può essere ampliato fino ad una superficie utile lorda

(SUL) massima complessiva di mq 800.

- d) Per il resto non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quelle necessarie per la sistemazione, l'arredo e la manutenzione del parco stesso (muri di sostegno, viottoli, serre, gazebo, tettoie, ecc...); gli interventi devono limitarsi al mantenimento dell'esistente, ritenuta la possibilità di cambiamenti di destinazione nell'ambito del piano di quartiere.
5. Grado di sensibilità al rumore II.
6. Il traffico da e per la Clinica (ZClin) deve essere regolato secondo specifiche disposizioni emanate dal Comune.

d. Piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico

- Art. 60**
Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
1. La funzione delle superfici d'interesse pubblico è determinata dal piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico.
 2. Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - a) gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazioni pubbliche, strutture per anziani, ecc.)
 - b) le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, impianti tecnologici, ecc.)
- Art. 61**
Destinazioni d'uso e parametri edificatori per gli edifici d'interesse pubblico
- Per gli edifici d'interesse pubblico valgono le seguenti destinazioni d'uso e prescrizioni edificatorie:
1. Centro comunale, mapp.i ni. 144/145 parz.
È destinato ai seguenti contenuti:
 - . servizi amministrativi del comune e di altri enti pubblici
 2. Vecchia casa comunale, mapp. no. 140
E' destinato a spazio di riserva per esigenze del Comune.
Sono applicabili le norme del nucleo del villaggio NV.
Parametri edificatori:
 - . SUL massima = mq 400
 - . altezza massima delle costruzioni, misurata dalla quota di Piazza Ferrer:
 - alla gronda: m 9.50
 - al colmo: m 11.50.
 3. Chiesa parrocchiale S.Siro, mapp. no. 141
Mantenimento dell'edificio esistente, quale bene culturale d'interesse comunale.
 4. Oratorio della Beata Vergine del Carmelo, mapp. no. 222
Mantenimento dell'edificio esistente, quale bene culturale d'interesse comunale.
 5. Cappella di Mavogno, mapp. no. 1418
Mantenimento dell'edificio esistente, quale bene culturale d'interesse comunale.
 6. Chiesa evangelica, mapp. no. 1134
L'edificio esistente va mantenuto; per nuovi edifici, che dovranno essere relazionati all'edificio esistente, sono applicabili le norme edificatorie della zona residenziale semi-estensiva RE.

7. Centro scolastico, mapp. no. 111
Comprende la scuola elementare, la scuola dell'infanzia e la protezione civile (costruzione sotterranea) e le aree di gioco esterne.
Parametri edificatori:
- . indice di edificabilità massimo IE: 2.0 mc/mq
 - . indice di occupazione massimo IO: 40%
 - . altezza massima delle costruzioni:
 - alla gronda: m 7.50
 - al colmo: m 9.50.
8. Deposito pompieri e Rifugio pubblico PCi, mapp. no. 111
Parametri edificatori:
- . indice di edificabilità massimo IE: 2.0 mc/mq
 - . indice di occupazione massimo IO: 40%
 - . altezza massima delle costruzioni:
 - alla gronda: m 7.50
 - al colmo: m 9.50.

A tutte le aree per edifici d'interesse pubblico è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

Art. 62
Destinazioni d'uso e parametri edificatori per le attrezzature d'interesse pubblico

Per le attrezzature d'interesse pubblico valgono le seguenti destinazioni d'uso e prescrizioni edificatorie:

9. Cimitero, mapp. no. 215
Mantenimento della struttura esistente.
10. Campo sportivo, mapp. no. 111
Le costruzioni devono sorgere all'interno dell'area stabilita nel piano:
Parametri edificatori:
- . superficie utile lorda massima SUL: mq 160
 - . altezza massima delle costruzione
 - alla gronda: m 3.50
 - al colmo: m 5.50.
11. Area polifunzionale, mapp. no. 225
L'area polifunzionale è destinata ad accogliere molteplici strutture d'interesse pubblico e di servizio, in particolare:
- . area di posteggio
 - . installazioni idonee allo svago e al gioco di bambini e ragazzi.
 - . strutture per la raccolta dei rifiuti
 - . verde pubblico.
- Parametri edificatori per le costruzioni di servizio:
- . volumetria massima = mc 1'200
 - . altezza massima delle costruzioni:
 - alla gronda: m 3.00
 - al colmo: m 5.00.

12. Magazzino comunale, ecocentro, piazza di compostaggio, rifugio pubblico mapp.i ni. 272, 273, 274, 275, 276, 277, 281, 282

Parametri edificatori:

- . indice di edificabilità massimo IE: 2.0 mc/mq
- . indice di occupazione massimo IO: 40%
- . altezza massima delle costruzioni:
 - alla gronda: m 7.50
 - al colmo: m 9.50.

Altre condizioni:

- . nella fascia fino ad una distanza minima di m 5.00 dal bosco il terreno dovrà essere sistemato a prato e non potrà essere utilizzato come area di deposito o di stazionamento dei veicoli;
- . lungo la strada di servizio e verso la zona agricola è obbligatoria la formazione di una fascia della profondità di m 6.00, con formazione di biotopi, posa di elementi naturali e siepi alberate, che potrà essere interrotta in un unico punto per un solo accesso al comparto.

A tutte le aree per attrezzature d'interesse pubblico è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

Art. 63
Comprensorio di svago invernale

1. Nel comprensorio di svago invernale sul pendio di "Bedeia" è ammessa la pratica dello sci e di attività analoghe.
2. Il comprensorio si sovrappone alla zona agricola e alla zona di protezione del paesaggio. La realizzazione di impianti di risalita e di strutture necessarie alla pratica degli sport invernali deve rispettare le esigenze dell'agricoltura e del paesaggio. Sono proibite le modifiche del terreno per la sistemazione del terreno sciabile.
3. L'uso invernale dei terreni è regolamentato mediante convenzione fra il gestore dell'impianto di risalita e i proprietari.

e. Piano del traffico

Art. 64

Contenuto

Il piano del traffico definisce le vie di comunicazione le piazze, i posteggi e, in genere, le aree destinate o connesse al pubblico transito di veicoli e pedoni e determina precisa le linee di arretramento.

Art. 65

Superfici di circolazione veicolare e pedonale

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

- strade di raccolta
- strade di servizio
- strade agricole e forestali.

Le superfici di circolazione prevalentemente pedonale si suddividono in:

- vicoli, contrade, piazzali nei nuclei
- sentieri, viottoli, percorsi pedonali
- marciapiedi
- gradinate
- vie ciclabili.

Su queste superfici può essere permessa una circolazione veicolare limitata ai confinanti autorizzati e per carico e scarico.

Art. 66

Posteggi pubblici

I posteggi pubblici previsti dal piano regolatore sono:

- P60 "Campagna", mapp. no 225
- P20 "Bressanella", mapp. no 89
- P70 "Magrino", mapp. i ni 191/192/497/498.

Sui posteggi pubblici non è ammesso l'uso privativo di stalli di posteggio.

Art. 67

Posteggi privati

a. Obbligo di formazione

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse nei termini specificati di seguito.
2. Su un fondo possono essere realizzati posteggi privati solo nella misura corrispondente al fabbisogno di edifici e impianti ubicati sullo stesso o se lo prevede il piano della rete viaria o quando trattasi di posteggi privati ad uso collettivo al servizio di abitazioni nelle vicinanze come previsto all'art. 68.

Art. 68**b. Fabbisogno di posteggi**

1. Per la realizzazione di posteggi occorre calcolare il fabbisogno teorico in base ai parametri stabiliti al cpv. 2.
2. Il fabbisogno di posteggi necessari e ammessi per ogni edificio o impianto viene computato come segue:
 - a) per abitazione 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda e frazione;
 - b) per uffici e negozi 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda di uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozi;
 - c) per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma 1 posto auto per ogni addetto;
 - d) per esercizi pubblici 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti;
 - e) per motels 1 posto auto ogni camera;
 - f) per scuole 1 posto auto ogni aula di classe;
 - g) per sale di spettacolo 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
 - h) per ospedali e cliniche 1 posto auto ogni 8 letti.
3. Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non é contemporaneo é concessa una congrua riduzione.

Art. 69**c. Modalità di copertura del fabbisogno di posteggi**

1. Se il numero di posteggi richiesto non può essere realizzato per motivi pianificatori o urbanistici codificati nelle presenti normative, per motivi tecnico-costruttivi oppure perché in contrasto con gli obiettivi del PR nonché per costi sproporzionati dovuti alle condizioni locali, la differenza va conguagliata, con:
 - a) la realizzazione di posteggi su fondi altrui nel limite di distanza stabilita dall'art. 70.
 - b) il pagamento di un contributo sostitutivo fissato in un'apposita ordinanza.
2. Il contributo compensativo, da versare al Comune dovrà essere del 25% del costo della formazione dell'opera stessa, incluso il costo del terreno. Detto contributo deve essere utilizzato per la realizzazione di edifici e di attrezzature pubbliche equivalenti. L'ammontare del contributo è definito dalla licenza edilizia.

Art. 70**d. Criteri costruttivi**

1. I posteggi possono essere ubicati fino alla distanza di 5-10 minuti a piedi dall'edificio o impianto di cui sono al servizio.

2. Per stabili con più di 9 appartamenti, il 60% dei posti-auto devono essere coperti.
3. Per la formazione di rampe d'accesso a posteggi o ad autorimesse valgono le condizioni stabilite per la formazione di accessi di cui all'art. 71.
4. Le autorimesse, munite di portone, barriere o altre chiusure sul fronte dell'entrata devono avere una distanza dalla strada di almeno m 5.50 nelle zone abitative, e di m 8.00 in zona artigianale.
5. Lungo le strade di servizio e le strade private le autorimesse e gli accessi sbarrati da cancelli possono distare fino a m 2.00 dal ciglio se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandato a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti. Qualora l'apertura automatica non è più garantita dal profilo tecnico, gli sbarramenti dovranno rimanere aperti e se del caso eliminati.
6. I posteggi devono rispettare le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti della strada - Associazione svizzera di normalizzazione, N. 640 603a) adottata nell'aprile 1982, in tema di ubicazione e di dimensione.

Art. 71
Accessi alle strade

1. La formazione di accessi ai fondi è autorizzata se è compatibile con la destinazione della strada e con la sicurezza del traffico.
2. Se la formazione è possibile su diverse strade, l'accesso deve di regola essere fatto su quella gerarchicamente inferiore.
3. L'accesso ad un edificio od ad un impianto dev'essere concentrato in un'unica posizione e dimensionato con un'unica corsia per ogni direzione di marcia. La distribuzione dei flussi di traffico dovrà avvenire all'interno della proprietà e dovrà essere inibita la possibilità d'interferenza sull'area pubblica mediante delimitazioni fisiche adeguate.
4. Analogamente due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della sicurezza e della fluidità del traffico.
5. Gli accessi veicolari alle strade e aree pubbliche o aperte al pubblico transito devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare o compromettere la sicurezza e la fluidità del traffico viario di pedoni e di veicoli.

6. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) per una profondità di almeno m 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
 - b) muri di cinta, siepi, alberature, scarpate, reti, parapetti o cinte di ogni genere, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità che dovrà essere costantemente assicurata;
 - c) gli accessi veicolari o pedonali non devono lasciar defluire acque piovane o di scolo, mediante l'adozione di adeguati accorgimenti quali pozzetti, e griglie di raccolta sulle superfici di circolazione pubblica;
 - d) di regola non vengono autorizzati accessi veicolari privati sulle strade cantonali; deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili. Il permesso relativo è concesso dal proprietario della via interessata (Cantone o Comune).
7. Le prescrizioni di cui ai capoversi 2 e segg. non si applicano all'interno del nucleo ed ogni caso verrà esaminato singolarmente dal Municipio applicando i criteri base di cui al capoverso 1.
8. Accessi regolati da impianti quali semafori ecc. dovranno essere dotati di adeguata piazza d'attesa ubicata sulla proprietà privata e dimensionate in modo tale che i veicoli in attesa non ostacolino la circolazione e la visibilità ai veicoli in transito e a quelli in uscita.

f. Piano dei gradi di sensibilità al rumore**Art. 72**
Gradi di sensibilità*Stralciato***Capitolo III.**
NORME VARIE E FINALI**Art. 73**
Registro degli indici

Nel registro degli indici sono in particolare annotati il trasferimento degli indici, i frazionamenti di terreni aventi incidenza sugli indici, gli accordi tra i privati in deroga alle distanze e le autorizzazioni a titolo precario.

Art. 74
Abrogazione e entrata in vigore

Il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 7.7 1980, e le successive varianti, sono abrogati a contare dall'approvazione del presente da parte del Consiglio di Stato.

NORME DI ATTUAZIONE PR

ALLEGATO

Art. 52**e. Edifici meritevoli**

EDIFICI UBICATI NEL NUCLEO DEL VILLAGGIO PARTICOLARMENTE MERITEVOLI PER LA LORO TIPOLOGIA, PER IL LORO ASPETTO ARCHITETTONICO O PER GLI OGGETTI STORICO-ARTISTICI CHE CONTENGONO

DENOMINAZIONE	MAPPALE	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA
Case d'abitazione	1261 1262 1264 – 1266	Edifici contigui a piante irregolari con androne centrale, 3 piani
Casa d'abitazione	1260	Edificio contiguo a pianta trapezoidale, 3 piani
Casa d'abitazione	1254 A, b	Edificio contiguo a pianta articolata con androne a pianta trapezoidale nella parte nord est, 3 piani
Casa d'abitazione	193 A	Edificio a pianta rettangolare, 4 piani
Complesso edilizio	172 177 A, B, 178 A	Complesso a due corpi angolari, piante rettangolari
Casa d'abitazione	154 A	Complesso edilizio a pianta articolata
Complesso di case	1266, A, B, c, d	Complesso edilizio a pianta angolare su piazzetta (attualmente posteggio)
Complesso a corte	1035 – 41, 1044, 1047 A-f	Complesso edilizio articolato con androne ad ovest e corte verso est
Complesso di case	1063 A, b, 1067 A – d	Blocco di edifici a piante irregolari che si affacciano su due stradine parallele
Casa a corte	1081, 1082	Edificio a pianta a U irregolare con corte centrale verso strada, 3 piani
Edifici ad uso rurale	1212A, 1213A, 1214A	Piccoli edifici a piante trapezoidali allineati lungo la strada
Casa d'abitazione	1087	Edificio d'angolo a pianta trapezoidale
Casa d'abitazione con sottoportico	1089 A, b, 1080 G ?, 2236	Edificio a pianta angolare con cortiletto a sud e sottoportico annesso a est
Case contigue	1090, 1092, 1094, 1095,	Edifici a piante rettangolari, trapezoidali e irregolari, allineati lungo la strada

DENOMINAZIONE	MAPPALE	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA
	1096 A, 2214	
Case d'abitazione	1100, 1101	Edifici contigui a piante trapezoidali
Complesso di case	1104 A, B, 1008 A, b 2213 A, B, C, F	Edifici allineati lungo due assi stradali angolari
Case d'abitazione	2343 A, B	Edifici contigui allineati a piante rettangolari
Complesso di edifici	1147, 1148, 1149 A, b, 1150 A, 1153 A, 1155 A, b	Blocco di edifici contigui, quasi tutti allineati lungo la strada a nord
Villa	1141 A	Villa borghese a pianta quadrata leggermente articolata, tre piani
Edificio ad uso rurale	1168 A	Edificio a pianta rettangolare
Villa con giardino cintato	1166 1170 A, 1171 A – e	Villa signorile a pianta articolata, 3 piani, preceduta a est da muro di cinta che circonda il giardino annesso ad est
Casa d'abitazione	1187 A, B	Edificio a pianta trapezoidale