

## **Avvertenza giuridica sui documenti online**

**Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica.  
Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato  
dall'Ufficio tecnico comunale.**

## **COMUNE DI CORZONESO**

# **PIANO REGOLATORE NORME DI ATTUAZIONE**

APPROVATE DAL CONSIGLIO DI STATO  
CON RISOLUZIONI n. 5171 DELL'11 NOVEMBRE 1998  
E n. 264 DEL 16 GENNAIO 2001

---

aprile 2002 / doc. 312.200

## I. NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1

Base legale

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 del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) con il relativo Regolamento d'applicazione (RLE) del 9 dicembre 1992, e dalla Legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPA) del 7 ottobre 1983.

Legislazione applicabile

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE, il RLALPT, il RLE, la LPA 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

Scopi, effetto

1. Scopi principali sono:
  - a) l'organizzazione e la sistemazione del territorio comunale;
  - b) la salvaguardia dei beni culturali e sociali;
  - c) il disciplinamento delle costruzioni e degli interventi in grado di modificare lo stato fisico ed estetico del territorio.
2. Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

### Art. 3

Componenti

Il PR è composto dai seguenti atti:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio, in scala 1 : 5'000 e 1 : 2'000;
  - piano delle zone, in scala 1 : 2'000;
  - piani di dettaglio dei nuclei di Pozzo, Scaradra e del gruppo di edifici di Roccabella, in scala 1 : 1'000;
  - piani di dettaglio dei nuclei di Campiroi - Cumiasca, Casserio, Corzoneso e del gruppo di edifici di Rorina, in scala 1 : 500;
  - piano delle attrezzature e delle costruzioni pubbliche, in scala 1 : 2'000;
  - piano del traffico, in scala 1 : 2'000;
  - piano indicativo dei servizi pubblici, in scala 1 : 2'000;

- b) delle presenti norme di attuazione del PR;
- c) del rapporto di pianificazione;
- d) del programma di realizzazione;
- e) dell'inventario degli edifici situati fuori delle zone edificabili.

## II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

### Art. 4

Condizioni per l'edificazione

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

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (art. 67 e 77 LALPT);
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

### Art. 5

Obbligo di destinazione delle abitazioni

1. 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 e di lavoro.
2. Le zone residenziali NV, Ri, Re e Zc del fondovalle, evidenziate con raster quadrettato sulla planimetria allegata alle presenti norme (allegato 1), sono soggette al vincolo di destinazione nella misura di almeno il 70% della superficie utile lorda totale in favore della residenza primaria in caso di: nuova edificazione, cambiamento di destinazione, riattamento globale, ricostruzione di edifici esistenti.
3. Le residenze secondarie esistenti possono essere mantenute come tali, fino a quando non viene effettuato uno degli interventi elencati al par. 2.
4. Il Municipio può, in casi eccezionali, accordare deroghe se:
  - a) il proprietario ha acquisito l'abitazione primaria o secondaria in via ereditaria;
  - b) il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarci per risiedervi durevolmente, personalmente o con familiari;
  - c) la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria.

### Art. 6

Aspetto estetico e inserimento

Tutte le costruzioni devono essere inserite nel paesaggio in modo tale da non alterare i siti pittoreschi e non deturpare i paesaggi pittoreschi.

**Art. 7**

Modifica dell'aspetto  
fisico del terreno

In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato.

Lavori di sistemazione del terreno sono sottoposti ai disposti della legislazione edilizia cantonale.

E' riservata in particolare l'autorizzazione cantonale per gli interventi che interessano i fondi inseriti nel comprensorio dei siti e paesaggi pittoreschi stabiliti dal Consiglio di Stato.

**Art. 8**

Opere di cinta

La formazione di cinta è vietata su tutto il territorio giurisdizionale del Comune ad eccezione dei seguenti casi:

- nelle zone insediative, a condizione che non superino i ml 1.50, con opere piene dell'altezza massima di ml 1.00;
- per scopo agricolo;
- per la protezione di attrezzature particolari se esiste un bisogno fondato.

In ogni caso deve essere salvaguardata la visuale per il traffico.

All'interno della zona di nucleo (NV) le opere di cinta devono adattarsi - per tipologia e uso di materiali - alle preesistenze e non sottostanno ai limiti di altezza sopracitati.

**Art. 9**

Definizioni

**1. Definizioni contenute nella legge edilizia**

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, della superficie utile lorda, della superficie edificabile, della superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure la sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.

**2. Linea di arretramento**

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita; essa vale sia per le nuove costruzioni che per ricostruzioni ed interventi di ampliamento.

La linea di arretramento si applica per edifici ed impianti che sporgono dal terreno, non vale invece per piccoli manufatti quali recinzioni, pergolati, ecc. alla condizione che non vengano pregiudicate le condizioni di sicurezza del traffico.

**3. Protezione fonica**

Le emissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificamente:

- a) in una zona con il grado di sensibilità I non sono ammesse aziende;
- b) in una zona con il grado di sensibilità II non sono ammesse aziende mediamente moleste e moleste;
- c) in una zona con il grado di sensibilità III non sono ammesse aziende fortemente moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

#### 4. Costruzione accessoria

Si ritengono costruzioni accessorie, quelle costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale.

La costruzione accessoria non entra nel computo della superficie utile lorda ma in quello della superficie edificata.

#### **Art. 10** Distanza da confine

1. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona (v. art. 46 NAPR e segg.).
2. Deroghe alla distanza da confine

##### Convenzione tra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone alla condizione che il proprietario del fondo contiguo si assuma a proprio carico la maggiore distanza, in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

##### Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del proprietario 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 questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

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

1. La distanza tra due edifici su fondi contigui deve essere almeno uguale alla somma delle rispettive distanze dal confine stesso.
2. La distanza verso edifici su fondi contigui, sorti prima dell'entrata in vigore del precedente PR (16 novembre 1976) deve essere di almeno ml 6.00, ritenuto che sia comunque ossequiata quella minima da confine

stabilita dalle presenti norme (art. 46 NAPR e segg.).

3. La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere di almeno ml 6.00. Questo limite non si applica nella zona NV e tra edifici principali e costruzioni accessorie.  
Per quanto concerne la distanza tra edifici all'interno di un piano di quartiere si rimanda all'art. 19 NAPR.

**Art. 12**

Distanze verso  
l'area pubblica

- a) la distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.
- b) la distanza verso piazze e strade senza linee di arretramento è:
- ml 4.00 dal ciglio delle strade e piazze cantonali;
  - ml 7.00 dall'asse stradale per le strade comunali, consortili, patriziali (minimo ml 3.00 dal bordo esterno del campo stradale, compreso il marciapiede);
  - ml 3.00 dal ciglio dei sentieri pedonali.

Nella zona dei nuclei gli edifici e manufatti devono rispettare gli allineamenti storici; non sono quindi applicabili le disposizioni sopraelencate.

- c) Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti elencati ai paragrafi a) e b) in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

- d) Dal filo esterno degli argini dei corsi d'acqua, rispettivamente dalla riva naturale dei corsi d'acqua non corretti, deve essere mantenuta una distanza di almeno ml 6.00.

Deroghe a tale distanza possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso delle autorità cantonali competenti.

**Art. 13**

Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno 10.00 metri dal limite del bosco, fissato dall'autorità forestale in base alle direttive per l'accertamento.

Deroghe alle distanze dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di ml 6.00.

**Art. 14**

Distanze da confine  
per costruzioni  
accessorie

Possono sorgere a confine le costruzioni accessorie aventi al massimo ml 3.00 di altezza rispettivamente ml 4.00 al colmo della copertura e una lunghezza massima di ml 7.50.

In ogni caso le costruzioni accessorie devono distare:

- a ml 1.50 verso un fondo libero o a confine (con le limitazioni di cui sopra);
- in contiguità con una costruzione accessoria esistente;
- a ml 3.00 da edifici su fondi contigui, senza aperture;
- a ml 4.00 da edifici su fondi contigui, con aperture.

Per le costruzioni accessorie di altezza superiore ai ml 3.00 (rispettivamente ml 4.00 al colmo) e di lunghezza maggiore di ml 7.50 si applicano le distanze prescritte dalle disposizioni di zona per edifici principali.

**Art. 15**

Altezze dei corpi  
tecnici

I corpi tecnici, in altezza, devono avere il minimo ingombro possibile.

Il Municipio ne definisce l'altezza caso per caso, sentito il parere dell'autorità cantonale competente.

**Art. 16**

Indici e loro  
utilizzazione

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

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

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a Registro fondiario.

**Art. 17**

Sopraelevazione di  
edifici esistenti

Nel caso particolare di sopraelevazione - di un unico piano - di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del precedente PR (16 novembre 1976) le distanze esistenti dai confini e dagli edifici possono essere mantenute alla condizione che l'indice di sfruttamento, l'indice di occupazione e l'altezza massima della costruzione rispettino i limiti del PR in vigore per la zona nella quale il fondo è inserito.

**Art. 18**

Piazzali da gioco

Per le abitazioni con più di 5 appartamenti, deve essere prevista una superficie idonea di terreno, discosta dal traffico, pari ad almeno il 15% della superficie utile lorda usata per l'abitazione, da riservare e da sistemare a parco per il gioco dei bambini.

Nel caso in cui la formazione di aree di svago fosse oggettivamente impossibile il Municipio applica un contributo in conformità all'art. 12, cpv. 3

RLALPT.

**Art. 19**

Piano di quartiere

Il Municipio, d'intesa con le autorità cantonali competenti, può accordare condizioni particolari per edificazioni secondo un piano di quartiere (art. 20 e 21 RLALPT), allo scopo di favorire la realizzazione di complessi urbanisticamente validi. Per l'ottenimento delle facilitazioni devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la superficie del fondo deve essere di almeno 4'000 mq;
- b) il complesso deve essere realizzato secondo il piano approvato. L'edificazione deve costituire un assieme armonico, particolarmente qualificante per l'inserimento ambientale e per l'impostazione planovolumetrica.
- c) il progetto deve prevedere:
  - la separazione del traffico veicolare da quello pedonale;
  - la disposizione funzionale delle aree di posteggio;
  - la sistemazione di una adeguata area per il gioco dei bambini in posizione soleggiata (area minima: 15% della superficie utile lorda utilizzata);
  - una corretta concezione del risparmio energetico;
  - eventuali esigenze supplementari richieste dal Municipio a dipendenza della situazione e del caso specifico.

Per i piani di quartiere il Municipio può concedere:

- un abbuono dello 0.1 all'indice di sfruttamento;
- maggiori altezze. In questo caso le distanze dai confini e dagli edifici su fondi contigui dovranno essere proporzionalmente aumentate, in ragione di ml 0.30 per ogni metro o frazione di maggiore altezza rispetto a quella massima stabilita dal PR;
- riduzioni alla distanza minima tra edifici all'interno dell'area oggetto del piano di quartiere.

Le concessioni suddette possono essere rilasciate anche a diversi proprietari che si siano accordati per un'edificazione in comune nel rispetto dei presupposti di base per un piano di quartiere.

**Art. 20**

Gradi di sensibilità al rumore

In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) il PR assegna i seguenti gradi di sensibilità ai rumori.

- a) alle zone edificabili NV, Ri, Re, Res, Zc e APEP (nella misura in cui sono previsti locali sensibili al rumore) è attribuito il grado di sensibilità II.

b) alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

Per le relative prescrizioni si rimanda all'OIF.

**Art. 21**  
Roulottes,  
mobil-homes

Su tutto il territorio giurisdizionale è proibita la posa di roulottes o simili, mobili o fisse, ad uso di alloggio di vacanza o di servizi accessori.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. Piano del paesaggio

**Art. 22**  
Piano del paesaggio

Il piano del paesaggio definisce:

- le utilizzazioni e gli interventi possibili nel territorio non urbanizzato;
- la protezione necessaria alla tutela dei valori paesaggistici, naturali e culturali.

**Art. 23**  
Area forestale

1. L'area forestale e rimboschimenti sono soggetti alle legislazioni forestali federali e cantonali.
2. Per le aree a contatto o limitrofe alle zone edificabili ed appositamente indicate nel piano delle zone il limite dell'area forestale è accertato definitivamente giusta l'art. 10 cpv. 2 Lfo (questo limite è riportato in forma ufficiale nei piani catastali).
3. In caso di dissodamento la superficie interessata viene attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.
4. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie indicata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.  
L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro edificabile è invece soggetta a variante di PR.

**Art. 24**  
Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservate all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi unicamente se indispensabili all'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità con l'art. 24 LPT e il diritto cantonale sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

**Art. 25**

1. La zona agricola particolare ZAGP comprende i prati magri secchi.

ZAGP  
Zona agricola  
particolare

Questi presentano contenuti ecologici (floristici e faunistici) di grande valore che devono essere conservati.

2. Le superfici incluse in questa zona vanno mantenute a prato mediante uno sfalcio annuale.  
Qualsiasi intervento che possa pregiudicare i valori naturalistici presenti è assolutamente vietato.
3. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone agricole particolari ZAGP e organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare.

**Art. 26**  
Territorio senza  
destinazione  
specifica

Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.  
Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.

**Art. 27**  
Zone di pericolo  
naturale

1. Le zone esposte a pericoli naturali sono state riportate, a titolo indicativo, sul piano in scala 1 : 5'000 in base alle informazioni del Piano direttore cantonale e sul piano in scala 1 : 2'000 sulla scorta dei rilevamenti effettuati dall'Istituto geologico cantonale (luglio 1992).
2. Fino al necessario approfondimento del catasto per la zona di pericolo indicativa (piano 1 : 5'000) ogni intervento deve essere verificato da una perizia geologica allestita da un ingegnere qualificato.
3. L'istituto geologico cantonale ha rilevato la presenza di zone a rischio geologico e/o idrologico per le quali valgono le seguenti raccomandazioni:
  - a) zona soggetta a basso pericolo d'alluvionamento (parte inferiore della conoide del Riale Luinascio): ogni nuova costruzione non potrà avere porte o porte-finestre al livello del terreno sui lati rivolti verso il corso d'acqua; le aperture al piano terreno dovranno essere protette con sovrelevazione del terreno o con muri in grado di deviare eventuali fuoriuscite da parte del corso d'acqua;
  - b) zone soggette ad alto-medio pericolo geologico ed idrologico (settore medio-superiore della conoide del Riale Luinascio, Riale Cumiasca, zona Ospedale e zona Scaradra): sono escluse nuove costruzioni e trasformazioni degli edifici esistenti; sono autorizzati gli ordinari lavori di manutenzione.

**Art. 28**  
Zona soggetta a  
pericolo di valanga

1. Sulla base delle indicazioni ricevute dall'Ufficio forestale di circondario è stata riportata la zona soggetta a pericolo di valanga che interessa il Vallone di Lottigna.
2. Categorie di pericolo:
  - a) Zona rossa

(pressione della valanga inferiore a 30 KN/mq con periodicità fino a 30 anni e con pressione superiore a 30 KN/mq con periodicità fino a 300 anni)

In questa zona sono in generale proibite costruzioni e installazione ammesse a titolo d'eccezione dal diritto federale (LPT).

b) Zona blu

(pressione della valanga inferiore a 30 KN/mq con periodicità da 30 a 300 anni).

In questa zona l'attività edificatoria è ammessa con riserva, e solo alla condizione che l'intervento non porti ad importanti concentrazioni di persone.

Ampliamenti e riattazioni di edifici esistenti sono ammessi a titolo eccezionale quando non vi è apprezzabile aumento di persone sottoposte a rischio.

Tutti gli interventi in zona di pericolo valangario (rossa e blu) devono rispettare le raccomandazioni della norma SIA n 160, come pure le direttive federali in materia di valanghe.

**Art. 29**

Zone di protezione delle sorgenti

1. Sul piano in scala 1 : 5'000 sono riportati - a titolo indicativo - i perimetri delle zone di protezione in vigore, definitivamente approvate dal Consiglio di Stato, per le quali sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di salvaguardia 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 (ottobre 1977 e aggiornamento 1982).
2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del Territorio.
3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

**Art. 30**

Zone di protezione dei monumenti

La zona di protezione dei beni culturali sono evidenziate nel piano del paesaggio in scala 1:2000 con un bordo in cerchi neri (rispettivamente quadrettato nei piani di dettaglio 1:500 e 1:1000).

In queste zone ogni nuovo intervento può essere concesso unicamente nel rigoroso rispetto delle norme vigenti in materia di protezione dei monumenti e del paesaggio, in armonia con le direttive impartite dalle competenti autorità cantonali (Commissione beni culturali, Commissione bellezze naturali).

Nell'eventualità di domanda di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "zona di protezione dei beni culturali".

**Art. 31**

Edifici rilevanti

1. Il piano indica con un triangolo rosso gli edifici di rilevanza architettonica e di interesse storico, che contribuiscono a caratterizzare e a valorizzare

l'immagine ambientale di varie frazioni del Comune.

Sono segnalate come rilevanti i seguenti edifici indicati sui rispettivi piani di dettaglio dei nuclei:

Cumiasca-Campiroi: mapp. nn 655A, 671, 681A, 686A, 690

Corzoneso paese: mapp. n 810A

Rorina: mapp. nn 848A, 858

Roccabella: mapp. nn 214A, 217A, 220A, 221A

E' riportato inoltre, sul piano 1 : 2'000, l'edificio al mappale n 816 A in località Pianezz.

2. Per gli edifici rilevanti gli interventi devono essere impostati sul mantenimento della loro originaria espressione architettonica, in particolare per quanto concerne la geometria del tetto, il disegno delle facciate principali, l'uso di materiali e la tecnica di esecuzione.

Ornamentazioni e decorazioni all'interno degli edifici e sulle facciate devono essere salvaguardate.

3. Ampliamenti possono essere eccezionalmente ammessi sulle facciate e strutture secondarie, alla condizione che gli interventi siano compatibili con il rispetto dell'aspetto formale dell'edificio e del contesto ambientale delle sue adiacenze.

### **Art. 32**

Edifici situati fuori  
zona edificabile  
(inventario)

#### 1. Obiettivi

Gli interventi nel territorio fuori zona edificabile definito dalla scheda 8.5 del piano direttore cantonale "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, valorizzazione e rispetto del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale del Comune. In questo ambito va favorita la gestione agricola del territorio e il mantenimento del patrimonio edilizio rurale.

#### 2. Inventario degli edifici fuori zona edificabile

Le caratteristiche degli edifici situati fuori zona edificabile sono indicate nell'inventario degli edifici fuori zona edificabile. Essi sono assegnati a una delle seguenti categorie:

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
  - 2 Edifici diroccati non ricostruibili
  - 3 Edifici rustici già trasformati
  - 4 Altri edifici
3. Categoria 1 - Edifici meritevoli di conservazione

Questi edifici sono classificati in base ai seguenti criteri:

- 1a Edifici rustici originariamente utilizzati a scopo agricolo per i quali è ammessa la trasformazione con possibilità di cambiamento della destinazione anche a scopo residenziale.
- 1c Edifici rustici con destinazione specifica che vanno mantenuti (oggetti culturali).
- 1d Edifici rustici ancora utilizzati a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale.

### 3.1 Interventi ammessi

Oltre alla manutenzione sono ammessi anche i seguenti tipi di intervento:

- a) il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione per le categorie 1a, 1c e 1d;
- b) la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamento, per la categoria 1a.  
Il cambiamento di destinazione è ammesso anche per gli edifici della categoria 1d, esclusi quelli in zona SAC, quando questi non risultano più utilizzati a scopo agricolo;
- c) l'ampliamento non è ammesso. Per situazioni estreme possono essere eccezionalmente concessi limitati ampliamenti solo in altezza - tali da non snaturare l'originario impianto planovolumetrico dell'edificio - per una migliore utilizzazione residenziale delle strutture.

### 3.2 Modalità d'intervento

- a) la volumetria, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la pendenza e l'andamento delle falde e dei colmi dei tetti, come pure le principali caratteristiche tipologiche devono essere mantenuti;
- b) gli interventi devono tendere al mantenimento degli elementi costruttivi originari, in particolare:
  - i muri di facciata in buono stato devono essere mantenuti. Per le completazioni ed i rifacimenti (quando la loro salvaguardia è improponibile per motivi statici o di degrado) è richiesto l'uso di materiali e di procedimenti coerenti con quelli d'origine;
  - la formazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti deve essere compatibile con la composizione generale della facciata;
  - le aperture possono essere munite di ante in legno. Per le strutture in sasso è richiesta la posa delle ante in luce;
  - elementi di pregio architettonico ed ambientale quali cornici in pietra, porte, portoni doppi di accesso al "fienile", portali, decorazioni, recinzioni, pavimentazioni, ecc. devono essere mantenuti;

- è esclusa la formazione di nuovi balconi.

- c) come materiale di copertura sono ammesse le piode o le tegole colore antracite (grigio scuro). Per i gruppi di rustici caratterizzati dalla predominanza di altro materiale di copertura il Municipio ha facoltà di deroga, per favorirne l'uniformità.  
In caso di rifacimento del tetto di edifici isolati ubicati ad un'altitudine superiore ai 900 msm può essere ammesso l'uso di lastre ondulate per copertura di colore grigio.

### 3.3 Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere impostata sul mantenimento dell'aspetto fisico esistente; in particolare vanno mantenuti terrazzamenti, muri a secco e altri manufatti tradizionali esistenti.

Nuove opere di pavimentazione esterna sono - in linea di principio - escluse; per i casi in deroga sono da utilizzare materiali tradizionali, caratteristici del luogo.

Le superficie prative vanno falciate almeno una volta all'anno.

Le recinzioni fisse che non risultano in consonanza con lo sfruttamento agricolo del fondo sono vietate. È permessa la recinzione dell'area sugli immediati dintorni dell'edificio, avente funzione di giardino o di orto al servizio dell'abitazione.

Le piante ornamentali devono essere limitate alle specie locali.

### 3.4 Infrastrutture e servizi

Il Comune non si assume nessun onere per l'esecuzione o il miglioramento di infrastrutture e servizi.

### 4. Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili

La ricostruzione di questi edifici non è ammessa.

### 5. Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati

Oltre alla manutenzione è ammesso il riattamento. Parti non conformi alla tipologia originaria vanno risanate o eliminate in caso di intervento edilizio sostanziale.

Per le modalità d'intervento, la sistemazione esterna e la destinazione degli edifici valgono le disposizioni della categoria 1 (edifici meritevoli di conservazione).

### 6. Categoria 4 - Altri edifici

Sono ammessi unicamente interventi in conformità con gli art. 22 cpv 2 lett. a e 24 LPT e la relativa legislazione cantonale d'applicazione.

### 7. Licenza edilizia

Per l'autorizzazione dei lavori soggetti a licenza edilizia (art. 3 RALE) resta riservata l'applicazione delle legislazioni non direttamente

applicabili con l'inventario.

**Art. 33**

Beni culturali  
di protezione  
cantonale

1. I beni culturali indicati sul piano con un quadratino rosso, iscritti o in via d'iscrizione nell'elenco dei monumenti storici ed artistici del Ticino, sono riportati nel piano del paesaggio con la seguente numerazione:
  1. Chiesa parrocchiale dei SS. Nazario e Celso, cinta dell'antico cimitero con cappelle Via Crucis (fmn 842)
  2. Oratorio di S. Remigio (fmn 394)
  3. Cappella "delle scale" (fmn 1129)
  4. Cappella dei Bernardi (fmn 167)
  5. Lavatoio coperto a Campiroi (fmn 703)
  6. Scuola, poi casa Donetta a Casserio (fmn 994)
  7. Oratorio di S. Maria al Monastero (S. Martino Viduale) adiacenti alle rovine dell'antico monastero (fmn 1446)
2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli oggetti segnalati, ostacolare la loro vista o degradare il carattere ambientale dei loro immediati dintorni.
3. Qualsiasi intervento è subordinato al preavviso della Commissione cantonale dei beni culturali.

**Art. 34**

Beni culturali  
di protezione  
comunale

1. I beni culturali indicati nel piano con un cerchio rosso sono considerati di valore locale e protetti a livello comunale. Essi assumono la seguente numerazione:
  1. Oratorio di S. Giuseppe a Casserio (fmn 953)
  2. Cappella votiva a Casserio (fmn 974)
  3. Rovine del palazzo medievale a Lorenzaneso
  4. Cappella votiva a Corzoneso
  5. Cappella votiva a Corzoneso
  6. Cappella con avantetto a Corzoneso (fmn 875)
  7. Cappella votiva a Boscerio
  8. Oratorio di Cumiasca (fmn 646)
  9. Oratorio di S. Bernardino a Pozzo (fmn 114)

10. Cinema / Teatro Blenio (fmn 433)

11. Sentiero TI 12.1 da Monastero verso Stallazza

12. Sentiero TI 5 tra chiesa parrocchiale di Corzoneso e Scaradra

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli oggetti segnalati, ostacolare la loro vista o degradare il carattere ambientale dei loro immediati dintorni.
3. Per la tutela dei beni protetti a livello locale il Municipio può prescrivere le misure atte a salvaguardare la visibilità ed il loro decoro.
4. Nei piani di dettaglio 1:500 e 1:1000 sono indicati con un cerchietto nero alcuni oggetti e manufatti di interesse artistico e culturale, ritenuti degni di essere salvaguardati. Interventi su questi oggetti devono essere notificati al Municipio affinché possano essere precisate le eventuali misure di protezione.

**Art. 35**

ZPN

Zona di protezione  
della natura

1. Le zone di protezione della natura ZPN comprendono aree di particolare valore naturalistico e sono indicate nel Piano del Paesaggio. I loro contenuti sono integralmente protetti e devono essere conservati intatti.
2. In queste zone sono ammessi solo interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione dei biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette. Restano riservate le esigenze della gestione forestale basata su una selvicoltura naturalistica.
3. Il Comune sorveglia regolarmente lo stato delle zone di protezione della natura ZPN e organizza i necessari interventi di gestione qualora questi venissero a mancare. Per ogni intervento dev'essere richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente. Gli interventi di gestione dell'area forestale saranno definiti attraverso gli strumenti previsti dalla specifica legislazione.
4. Sono vietati in particolare:
  - la raccolta e la manomissione di vegetali;
  - l'uccisione e la cattura di animali;
  - l'introduzione di specie vegetali e animali estranee all'ambiente;
  - ogni forma di occupazione anche temporanea;
  - il deposito di materiale di qualsiasi genere.

Deroghe per la cattura di animali o la raccolta di piante a scopi scientifici possono essere concesse dal competente Ufficio cantonale.
5. Sono inoltre vietati gli interventi fuori ZPN che direttamente e indirettamente possano recare pregiudizio ai valori tutelari.

6. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:

- prati magri (PM);
- le zone umide) (ZU);
- le golene del Brenno (PG).

**Art. 36**

ZPA

Zone di protezione  
del paesaggio

1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
2. In particolare sono vietate l'eliminazione di elementi naturali o storico - culturali caratteristici, grosse modifiche della morfologia del terreno, le coltivazioni in serra ed i vivai su grandi superfici e la costruzione di nuovi elettrodotti.
3. Le domande di costruzione dovranno essere accompagnate da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.
4. Le zone di protezione del paesaggio inserite nel PR sono:
  - il comprensorio che collega i nuclei di Corzoneso e Cumiasca;
  - il comprensorio che include la chiesa dei SS. Nazaro e Celso;
  - il comprensorio che fronteggia il nucleo di Casserio;
  - la fascia che costeggia la golena.

**Art. 37**

Paesaggi di  
importanza  
nazionale

1. Il paesaggio indicato nell'inventario federale CPN va rispettato.  
  
Ogni intervento che possa alterare i valori presenti va sottoposto a perizia naturalistica e paesaggistica d'intesa con le autorità cantonali competenti in materia.

**Art. 38**

Elementi naturali e  
strutture protetti

1. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico riportati sul piano del paesaggio:
  - a) i singoli alberi (A)
  - b) i muri a secco (M)
  - c) le siepi e i boschetti (B)
  - tutti i corsi d'acqua e le loro rive naturali
  - tutti i formicai di Formica del gruppo Rufa (F)

2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe possono essere concesse dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.
3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari, addebitando agli interessati i costi che ne derivano.

Ogni intervento va elaborato d'intesa con le autorità cantonali competenti.

4. Il Municipio segnala mediante raccomandata ai proprietari la presenza sui loro fondi di elementi naturali protetti al momento dell'entrata in vigore del PR.

**Art. 39**  
Parco pregevole

Il piano segnala le aree di parco che sono considerate di interesse paesistico ed ecologico.

Gli interventi devono essere improntati sul mantenimento della esistente vegetazione; è vietata - in particolare - l'introduzione di piante alloctone.

**Art. 40**  
Estrazioni

Su tutto il territorio sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere.

Le estrazioni dovranno tenere conto degli scopi del piano e sono soggette ad autorizzazione da parte dell'autorità competente.

**Art. 41**  
Depositi

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

**Art. 42**  
Acque

Tutte le opere o lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente devono tenere conto degli obiettivi del PR.

Restano riservate le disposizioni della Sezione economia delle acque e dell'Ufficio protezione della natura del Dipartimento del territorio.

**Art. 43**  
Zona di interesse  
archeologico

La zona di interesse storico e archeologico include le aree degli antichi insediamenti di Lorenzaneso (con una casa - torre datata 1338), della cappella di S. Martino Viduale, già documentata nel 1272, delle rovine del convento annesse e delle località Castel di Pozzo, Castel di Cresta, Castel e Toraggia. Qualsiasi intervento di trasformazione delle esistenti costruzioni e dei sedimenti inclusi nella zona di interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

**Art. 44**  
Tutela dei  
ritrovamenti  
archeologici

1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.
2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui fondo scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere

lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

## B. Piano delle zone

### Art. 45

Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Sono stabilite le seguenti zone:

Zona del nucleo di villaggio	NV
Zona residenziale semi - intensiva	Ri
Zona residenziale estensiva	Re
Zona residenziale estensiva con prescrizioni particolari	Res
Zona di completazione	Zc

### Art. 46

**NV**

Zona nucleo di  
villaggio

1. La zona NV (nucleo di villaggio) comprende gli antichi agglomerati di Pozzo, Scaradra, Corzoneso, Casserio, Campiroi e Cumiasca.
2. Per questa zona il PR si prefigge di salvaguardare il carattere formale del tessuto edilizio originario e la qualità ambientale degli spazi liberi di pregio.

Sono ammessi contenuti residenziali o turistici, nonché piccole attività artigianali - commerciali compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.

Si richiamano le disposizioni relative alla salvaguardia della residenza primaria (art. 5 NAPR).

Nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati sono richiesti o ammessi i seguenti tipi di intervento:

- la manutenzione degli edifici e dei fondi;
- il risanamento conservativo;
- la nuova costruzione.

### 3. Manutenzione

E' prescritta la regolare manutenzione di edifici (in particolare dei tetti, delle facciate, delle grondaie e pluviali) e di manufatti (muri di recinzione e di sostegno, scalinate, pavimentazioni, ecc.) al fine di evitare il loro

degrado ed abbandono.

Ai proprietari compete inoltre la regolare pulizia dei fondi liberi e l'indispensabile potatura e cura delle piante e delle siepi confinanti con strade e sentieri.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento che si rendessero necessarie; in caso di inadempimento vi provvede direttamente, addebitando le spese al proprietario.

#### 4. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo di edifici e manufatti implica il mantenimento dei loro principali caratteri morfologici e tipologici. E' consentita la possibilità di risanare e di riordinare le parti funzionalmente e formalmente carenti, come pure - in casi particolari - la loro ricostruzione

##### a) in generale:

- Sono ammessi interventi di trasformazione (cambiamento di destinazione d'uso) nonché limitati ampliamenti dei fabbricati per migliorarne le condizioni di abitabilità.
- E' permessa la demolizione di edifici o di parti di edificio in palese stato di rovina, senza obbligo di ricostruzione, alla condizione che non ne risulti danno all'integrità del tessuto edilizio.
- E' eccezionalmente ammessa la demolizione con possibilità di immediata ricostruzione di edifici o di loro parti che per tipologia e stato di conservazione delle preesistenze richiederebbero interventi di risanamento troppo onerosi o comunque sproporzionati al loro valore effettivo culturale.

L'altezza e la volumetria del nuovo edificio dovranno rispettare - in generale - quella preesistente.

La progettazione dovrà tendere a soluzioni che si integrano nel contesto degli edifici contigui.

##### b) In particolare le modalità d'intervento poggiano sul rispetto delle seguenti disposizioni di carattere edilizio:

###### tetto

La geometria generale del tetto, la sporgenza delle gronde, la pendenza delle falde devono essere sostanzialmente mantenute o comunque adeguarsi a quelle caratteristiche del nucleo.

Come materiale di copertura sono ammesse le piode, le tegole di cemento di colore grigio e le lastre tipo ardesia scure.

E' esclusa la formazione di squarci nei tetti per la creazione di terrazze; compatibilmente con la qualità architettonica dell'intervento può essere tollerata la posa di lucernari e abbaini di forma ridotta.

### aperture

E' vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con il carattere architettonico dell'edificio e con la composizione generale delle facciate contigue.

La chiusura può essere effettuata con ante in legno a ventola di tipo tradizionale o piene a tavole verticali.

Sono esclusi gli avvolgibili e le tapparelle a pacchetto posati all'esterno.

Nuovi portoni e porte devono adattarsi ai modelli tradizionali.

### facciate

Le facciate sono da risanare in modo conforme alla loro situazione d'origine; eventuali rappezzi d'intonaco devono adeguarsi - come esecuzione e materiale - alle preesistenze.

In caso di sopraelevazione è richiesta la finitura della facciata in modo coerente con le parti esistenti.

Per il tinteggio sono da utilizzare colori derivanti da terre correnti.

### balconi

Il Municipio può autorizzarne la realizzazione e la formazione di nuovi balconi quando questi si inseriscono correttamente nel disegno della facciata e si adeguano - per materiali, dimensioni e tipologia - al contesto del nucleo.

## 5. Nuove costruzioni

Per le nuove edificazioni devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) il progetto di costruzione deve presentare una buona qualità architettonica; in particolare deve essere considerato il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto del nucleo sia come espressione architettonica che per l'uso di materiali. In caso di accostamento ad edifici esistenti le nuove aggiunte devono risultare coerenti con il carattere delle preesistenze;
- b) l'ingombro planovolumetrico della costruzione deve adeguarsi a quella degli edifici esistenti.  
Sono escluse le costruzioni sviluppate su di un solo piano e le costruzioni prefabbricate tipo "châlet";
- c) il tetto deve essere a falde, con pendenze e sporgenze che riflettono quelle tradizionali.  
Come materiale di copertura sono ammesse le piode, le tegole di cemento di colore grigio e le lastre tipo ardesia scure;
- d) attorno alle nuove edificazioni deve essere garantita una adeguata superficie libera.  
La sistemazione esterna deve inserirsi nel contesto del nucleo;

## 6. Distanze

Per tutti gli interventi sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- verso un fondo aperto: a confine (con l'accordo del confinante e se senza aperture) o a ml 1.50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità (se a confine) o a ml 3.00;
- verso un edificio con aperture: a ml 4.00.

In casi limitati ed eccezionali, quali un migliore inserimento di parte della costruzione o il mantenimento degli allineamenti, possono essere concesse distanze inferiori, alla condizione che non siano pregiudicati gli interessi dei terzi.

Verso le aree pubbliche devono essere rispettati gli allineamenti storici.

## 7. Spazi liberi di valore ambientale

Negli spazi liberi di valore ambientale indicati con raster quadrettato nei piani di dettaglio dei nuclei non sono ammesse nuove costruzioni. Sui fondi privati è consentita eccezionalmente l'esecuzione di piccoli manufatti per il deposito di attrezzi da giardino, opere di recinzione, di pavimentazione e di sistemazione esterna devono inserirsi correttamente nel contesto ambientale.

Per le piantagioni sono da privilegiare le specie indigene.

## 8. Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione propugnati dal PR, il Municipio farà uso delle facoltà di deroga previste dall'art. 55 NAPR.

9. Si richiamano le prescrizioni relative agli edifici rilevanti (art. 32 NAPR) e le disposizioni relative alla salvaguardia della residenza primaria (art. 5 NAPR) per i nuclei di Scaradra e Pozzo.

### **Art. 47**

Ri

Zona residenziale  
semi - intensiva

1. Nella zona residenziale semi - intensiva è ammesso l'insediamento di abitazioni, attività commerciali, turistiche ed artigianali compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.  
Sono escluse le costruzioni prefabbricate tipo "châlet".  
Si richiamano le disposizioni relative alla salvaguardia della residenza primaria (art. 5 NAPR).
2. Prescrizioni per l'edificazione:
  - indice di sfruttamento massimo: 0.70
  - indice di occupazione massimo: 30%
  - distanza minima da confine: ml 4.00
  - altezza massima degli edifici: ml 10.50

3. Per limitare la formazione di terrapieni e di riempimenti artificiali attorno alle costruzioni e per favorire il corretto inserimento degli edifici su terreni in pendio è concesso un supplemento di altezza di ml 1.00 in aggiunta al valore massimo stabilito per la zona, alla condizione che non venga modificata la quota naturale del terreno.
4. Per le edificazioni secondo il piano di quartiere si rimanda alle disposizioni dell'art. 19 NAPR.

**Art. 48**

Re  
Zona residenziale  
estensiva

1. Nella zona residenziale estensiva è ammesso l'insediamento di abitazioni, attività commerciali, turistiche ed artigianali compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.

Sono escluse le costruzioni prefabbricate tipo "châlet".

Si richiamano le disposizioni relative alla salvaguardia della residenza primaria (art. 5 NAPR).

2. Prescrizioni per l'edificazione:

- indice di sfruttamento massimo: 0.50
- indice di occupazione massimo: 30%
- distanza minima da confine: ml 3.00
- altezza massima degli edifici: ml 7.50

3. Per limitare la formazione di terrapieni e di riempimenti artificiali attorno alle costruzioni e per favorire il corretto inserimento degli edifici su terreni in pendio è concesso un supplemento di altezza di ml 1.00 in aggiunta al valore massimo della zona alla condizione che non venga modificata la quota naturale del terreno.
4. Nella zona collinare del territorio l'altezza massima di ml 7.50 può essere riferita al prospetto sul lato a monte dell'edificio. Per il prospetto a valle è ammessa un'altezza massima di ml 10.00, alla condizione che il profilo naturale del terreno sia rispettato.
5. Per le edificazioni secondo piano di quartiere si rimanda alle disposizioni dell'art. 19 NAPR.

**Art. 49**

Res  
Zona residenziale  
estensiva con  
prescrizioni  
particolari

1. Nella zona Res valgono le disposizioni dell'art. 48 NAPR, completate dalle seguenti prescrizioni particolari:

- Tetto a falde:

le costruzioni devono avere tetto a falde con colmo parallelo o perpendicolare alle curve di livello del terreno e con sporgenze che riflettono quelle tradizionali.

La pendenza delle falde deve essere almeno il 60%; per la zona di Giurratino, deve essere almeno il 40%.

Sono escluse le costruzioni con falde fino a livello del terreno naturale o sistemato e sviluppatasi su un solo piano;

- Materiale di copertura:

Piode, tegole di cemento di colore grigio e lastre tipo ardesia scure.

**Art. 50**

Zc

Zona di  
completazione

1. La zona di completazione include i gruppi di edifici di Roccabella, Boscerò e Rorina, per i quali il PR consente una parziale completazione edilizia, nel rispetto del carattere formale ed ambientale del tessuto edilizio e degli spazi liberi segnalati.

Per il comprensorio Roccabella e Boscerò si richiamano le disposizioni relative alla salvaguardia della residenza primaria (art. 5 NAPR).

2. Sono ammessi interventi di risanamento, di trasformazione e di ampliamento delle preesistenze, secondo i disposti dell'art. 46 NAPR per l'insediamento di contenuti residenziali, turistici e di piccole attività artigianali - commerciali compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.
3. E' ammessa la ricostruzione di edifici in precario stato di conservazione.
4. Nuove edificazioni e ampliamenti sono permessi alla condizione che siano soddisfatte le disposizioni dell'art. 46, par. 5 NAPR e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - indice di sfruttamento massimo 0.70
  - altezza massima degli edifici ml 10.50
  - distanza minima da confine ml 4.00
5. Si richiamano le prescrizioni relative agli edifici rilevanti (art. 32 NAPR).

**C. Piano del traffico, delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico**

**Art. 51**

Piano del traffico

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

**Art. 52**

Strade

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

- strade di collegamento
- strade di raccolta
- strade di servizio
- strade agricole

- sentieri e percorsi pedonali

Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo, l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

**Art. 53**

Piano delle  
attrezzature e  
costruzioni di  
interesse pubblico

Il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico determina le aree destinate alla costruzione di edifici e all'esecuzione di attrezzature di interesse pubblico.

1. Abitazioni primarie di interesse comunale

- a) I fondi mappali nn 74, 563 e 564 del settore di Corzoneso Piano e n 1462 (parziale) del settore di Corzoneso sono destinati all'insediamento di nuove abitazioni riservate alla residenza primaria, di interesse pubblico.

Il Comune acquisisce le aree così riservate, se necessario attraverso la procedura di espropriazione.

- b) Il Municipio provvederà all'allestimento di un piano di lottizzazione, impostato sull'insediamento di tipologie che riflettono i parametri urbanistici riportati nel seguente par. c. Il piano definirà - in particolare - le dimensioni delle particelle, l'organizzazione della viabilità interna e degli accessi e lo schema degli impianti e delle infrastrutture di interesse comune.

Un apposito regolamento comunale stabilirà le condizioni per l'assegnazione dei lotti agli interessati.

- c) Parametri edificatori:

fmn 563 e 564 secondo le disposizioni della zona Re;  
fmn 1462 (parziale) secondo le prescrizioni della zona Res;  
fmn 74 secondo i parametri della zona Ri.

3. Parametri edificatori per gli altri fondi APEP:

1. Casa comunale

fmn 825

edificabilità:

secondo la disposizione della nuova NV.

4. Edificazione multiuso e rifugio Pci/PC/IAP

fmn 827 + 828

edificabilità:

secondo le disposizioni della zona Ri, tenuto conto del particolare contesto territoriale, sia per l'inserimento ambientale che per l'espressione architettonica.

5. Area per futuri fabbisogni infrastrutturali

fmn 203

edificabilità e destinazione:

da definire nell'ambito di una variante del PR.

6. Casa per anziani

fmn 71

edificabilità:

secondo le disposizioni della zona RI con la possibilità di adeguare le altezze a quelle dello stabile esistente per un corretto accostamento delle parti nuove.

7. Ospedale

fmn 42, 43, 45, 46, 420

edificabilità:

secondo le disposizioni della zona RI con possibilità di adeguare le altezze a quelle dello stabile esistente per un corretto accostamento delle parti nuove.

16. Serbatoio acquedotto

fmn 1452

edificabilità:

secondo esigenze tecniche compatibili con la funzione.

4. Attrezzature e costruzioni private di interesse pubblico AEPP

1. Per favorire la continuazione d'attività del cinematografo (fmn 433), ritenuta di interesse generale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di risanamento, alla condizione che risultino allineati con l'obiettivo di salvaguardia dell'edificio designato come bene culturale di interesse comunale.

2. Sul piano è indicata la zona pubblica per discarica di materiale inerte in località Prato Grande, autorizzata il 25 aprile 1990. Il materiale depositato deve soddisfare i requisiti dell'Ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR) del 10.12.1990. La gestione della discarica così come la sua sistemazione definitiva in zona agricola deve essere coerente con gli obiettivi del PR e con le condizioni della licenza.

3. La gestione e gli interventi di sistemazione della esistente piazza di compostaggio in località Prato Grande devono rispettare le finalità di protezione del paesaggio e della natura (comprensorio golenale).

**Art. 54**

Accessi

Gli accessi a strade e a piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade di servizio e di raccolta.

Il Municipio può preavvisare delle eccezioni per accessi sulle strade cantonali (principali).

Resta comunque riservato il giudizio delle competenti autorità cantonali.

In particolare:

a) Autorimesse chiuse con accessi direttamente sulle strade pubbliche o aperte al pubblico devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5.50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio per cancelli con

comando a distanza situati lungo le strade di servizio e in casi di rigore, nel rispetto delle condizioni di sicurezza del traffico.

- b) Per una profondità di ml 4.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.

Il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe alla condizione che non sia pregiudicata la sicurezza del traffico.

- c) Gli accessi devono essere convenientemente asfaltati o pavimentati per una profondità minima di ml 5.50.

**Art. 55**  
Parcheggi

Le costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti devono essere dotati di parcheggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS.

In particolare:

- a) abitazioni:  
1 posto auto ogni 100 mq o frazione superiore a 50 mq di superficie utile lorda;
- b) uffici e negozi:  
1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda per uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinate a negozio;
- c) laboratori, fabbriche e depositi:  
il numero dei parcheggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale dell'azienda.  
Di regola vale la norma di 1 posto auto per ogni dipendente;
- d) alberghi:  
1 posto auto per ogni 3 letti;
- e) motel:  
1 posto auto ogni camera;
- f) ristoranti e bar:  
1 posto parcheggio ogni 4 posti a sedere;
- g) sale da spettacolo:  
1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- h) scuole:  
1 parcheggio ogni aula di classe.

I parcheggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili. Nei posteggi esterni si avverte la necessità di prevedere un'alberatura ad alto fusto.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile (specialmente nei nuclei).

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.

#### **D. Piano dei servizi pubblici**

**Art. 56**  
Definizione e  
contenuto

Il piano dei servizi tecnologici comprende il piano direttore delle canalizzazioni, dell'acquedotto e la raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

Il piano ha un carattere indicativo.

**Art. 57**  
Canalizzazioni

Le canalizzazioni devono essere conformi alla legge federale contro l'inquinamento delle acque e relative ordinanze di applicazione, come pure alla legge cantonale di applicazione e quelle dei rispettivi regolamenti.

Per il resto vale il regolamento delle canalizzazioni comunali e consortili.

**Art. 58**  
Acquedotto

Per l'acquedotto valgono le norme dei rispettivi regolamenti.

**Art. 59**  
Raccolta ed  
eliminazione dei  
rifiuti

Per la raccolta ed eliminazione dei rifiuti valgono le norme del regolamento comunale.

**Allegato 1**  
**Comprensorio edificabile con vincolo di destinazione per la**  
**residenza primaria (art. 5 NAPR)**

## SOMMARIO

I. NORME INTRODUTTIVE	2
Art. 1 Base legale	2
Legislazione applicabile	2
Art. 2 Scopi, effetto	2
Art. 3 Componenti	2
II. NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
Art. 4 Condizioni per l'edificazione	3
Art. 5 Obbligo di destinazione delle abitazioni	3
Art. 6 Aspetto estetico e inserimento	3
Art. 7 Modifica dell'aspetto fisico del terreno	4
Art. 8 Opere di cinta	4
Art. 9 Definizioni	4
Art. 10 Distanza da confine	5
Art. 11 Distanze tra edifici	5
Art. 12 Distanze verso l'area pubblica	6
Art. 13 Distanza dal bosco	6
Art. 14 Distanze da confine per costruzioni accessorie	7
Art. 15 Altezze dei corpi tecnici	7
Art. 16 Indici e loro utilizzazione	7
Art. 17 Sopraelevazione di edifici esistenti	7
Art. 18 Piazzali da gioco	7
Art. 19 Piano di quartiere	8
Art. 20 Gradi di sensibilità al rumore	8
Art. 21 Roulottes, mobil-homes	9

III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	9
A. PIANO DEL PAESAGGIO	9
Art. 22 Piano del paesaggio	9
Art. 23 Area forestale	9
Art. 24 Zona agricola	9
Art. 25 ZAGP Zona agricola particolare	9
Art. 26 Territorio senza destinazione specifica	10
Art. 27 Zone di pericolo naturale	10
Art. 28 Zona soggetta a pericolo di valanga	10
Art. 29 Zone di protezione delle sorgenti	11
Art. 30 Zona di protezione dei monumenti	11
Art. 31 Edifici rilevanti	11
Art. 32 Edifici situati fuori zona edificabile (inventario)	12
Art. 33 Beni culturali di protezione cantonale	15
Art. 34 Beni culturali di protezione comunale	15
Art. 35 ZPN Zona di protezione della natura	16
Art. 36 ZPA Zone di protezione del paesaggio	17
Art. 37 Paesaggi di importanza nazionale	17
Art. 38 Elementi naturali e strutture protetti	17
Art. 39 Parco pregevole	18
Art. 40 Estrazioni	18
Art. 41 Depositi	18
Art. 42 Acque	18
Art. 43 Zona di interesse archeologico	18
Art. 44 Tutela dei ritrovamenti archeologici	18

B. PIANO DELLE ZONE	19
Art. 45 Finalità	19
Art. 46 NV Zona nucleo di villaggio	19
Art. 47 Ri Zona residenziale semi - intensiva	22
Art. 48 Re Zona residenziale estensiva	23
Art. 49 Res Zona residenziale estensiva con prescrizioni particolari	23
Art. 50 Zc Zona di completazione	24
C. PIANO DEL TRAFFICO, DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI PUBBLICHE	24
Art. 51 Piano del traffico	24
Art. 52 Strade	24
Art. 53 Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	25
Art. 54 Accessi	26
Art. 55 Parcheggi	27
D. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI	28
Art. 56 Definizione e contenuto	28
Art. 57 Canalizzazioni	28
Art. 58 Acquedotto	28
Art. 59 Raccolta ed eliminazione dei rifiuti	28
ALLEGATO Compensorio edificabile con vincolo di destinazione per la residenza primaria	29