

COMUNE

di

C

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO
COME ALLA RISOLUZIONE N. 321 del 27.1.2004

Dipartimento del territorio
Sezione della pianificazione urbanistica
Ufficio di Circondario del Sopraceneri



B. Morosi

HIGGIOGNA

PIANO REGOLATORE

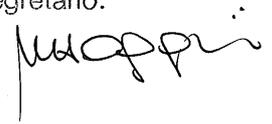
norme di attuazione

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:



Il Segretario:



INDICE

INTRODUZIONE

Art. 1	Quadro giuridico generale	1
Art. 2	Obiettivi	

CAPITOLO I: NORME GENERALI

Art. 3	Componenti	2
Art. 4	Suddivisione del territorio	
Art. 5	Edificabilità dei fondi	
Art. 6	Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone	3
Art. 7	Distanza dai confini	
Art. 8	Distanze tra edifici	
Art. 9	Altre distanze	
Art. 10	Costruzioni accessorie	4
Art. 11	Protezione fonica	
Art. 12	Linee di arretramento e di costruzione	

CAPITOLO II: PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 13	Zona forestale	5
Art. 14	Zona agricola	
Art. 15	Zone di protezione della natura	6
Art. 16	Zone di protezione del paesaggio	
Art. 17	Elementi naturali protetti	7
Art. 18	Area di recupero paesaggistico	8
Art. 19	Zone di pericolo	
Art. 20	Beni culturali meritevoli di protezione	9
Art. 21	Tutela dei ritrovamenti archeologici	
Art. 22	EFZE	10

CAPITOLO III: ZONE EDIFICABILI

Art. 23	Nucleo storico di Chiggiogna	14
Art. 24	Zona delle ville storiche a Chiggiogna	15
Art. 25	Zona residenziale estensiva	16
Art. 26	Zona residenziale intensiva a Chiggiogna e Lavorgo	
Art. 27	Zona turistico commerciale a Chiggiogna	17
Art. 28	Zona Campeggio	
Art. 29	Zona artigianale	18
Art. 30	Zona delle cave	
Art. 31	Zona di piano particolareggiato	
Art. 32	Zona monumentale	19

CAPITOLO IV: PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 33	Edifici di interesse pubblico	20
Art. 34	Spazi e attrezzature comunali di interesse pubblico	
Art. 35	Strutture e attrezzature private di interesse pubblico sovracomunale	21
Art. 36	Posteggi e viario	

CAPITOLO V: PIANO VIARIO

Art. 37	Gerarchia stradale	22
Art. 38	Distanza dalle strade	
Art. 39	Posteggi	23
Art. 40	Accessi	24
Art. 41	Norme transitorie	

INTRODUZIONE

Art. 1

Quadro
giuridico
generale

1. Il Piano regolatore (PR) trova la base legale nella Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla Pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e relativo regolamento di applicazione del 29 Gennaio 1991 (RALAPT).
2. Per tutto quanto non esplicitamente definito dal presente regolamento in materia di pianificazione, di edilizia privata, di altre tematiche che toccano direttamente o indirettamente la materia pianificatoria sono richiamate le singole specifiche legislazioni federali, cantonali o comunali in materia.

Art. 2

Obiettivi

Il Piano regolatore deve permettere un uso parsimonioso del territorio comunale e favorire uno sviluppo armonioso della comunità ponderando nella giusta misura gli interessi di protezione dell'ambiente e della crescita economica a garanzia della qualità della vita.

CAPITOLO I NORME GENERALI

Art. 3

Componenti

- Il Piano regolatore é composto da
- Piano del paesaggio 1:10'000
 - Piano delle zone esposte a pericoli naturali 1:10'000 (complemento del Piano del paesaggio 1:10'000)
 - Piano del paesaggio 1:2'000
 - Piano delle zone, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico 1:2'000
 - Piano delle zone, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico 1:1'000, settore Chiggiogna
 - Piano delle zone, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico 1:1'000, settore Lavorgo
 - Piano viario 1:2'000
 - Piano dei gradi di sensibilità al rumore 1 :4'000
 - Inventario degli edifici fuori zona edificabile (adottato dal C.d.S. 16.10.96)
 - Norme di attuazione

Art. 4

Suddivisione
del territorio

Il Comune di Chiggiogna é suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:

- Zona del Nucleo storico
- Zona delle ville storiche
- Zona residenziale intensiva
- Zona residenziale estensiva
- Zona artigianale
- Zona per il Piano particolareggiato
- Zona turistico/ commerciale
- Zona campeggio
- Zona delle cave
- Zona monumentale
- Zona forestale
- Zona agricola
- Zona di protezione della natura
- Zona di protezione del paesaggio
- Zona di pericolo
- Area di recupero paesaggistico
- Zona per gli edifici e le attrezzature di interesse pubblico

Art. 5

Edificabili-
tà dei fondi

I fondi in zona edificabile sono edificabili nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli edifici sono conformi alla funzione prevista per la singola zona di utilizzazione
- se il fondo é sufficientemente urbanizzato in particolare esistono:
 - ° che via sia sufficiente accesso pedonale o veicolare
 - ° necessarie condotte d'acqua potabile
 - ° possibilità di evacuazione delle acque luride

Il Municipio é tenuto a realizzare tutte le opere necessarie a rendere sufficientemente urbanizzate le zone edificabili.

Il Municipio elabora il compendio dello stato dell'urbanizzazione e lo aggiorna in funzione delle opere primarie di urbanizzazione realizzate.

Art. 6

Siti e paesaggi
pittoreschi
protetti dal
Cantone

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del RADLBN del 22.01.74).

Art. 7

Distanza
dai confini

1. La distanza minima verso i confini é stabilita dalla norma di ogni singola zona.
2. Previo accordo tra i confinanti il Municipio concede la deroga alla distanza verso i confini. L'accordo deve essere presentato in forma scritta al Municipio che lo iscrive nel Registro degli indici.

Art. 8

Distanze tra
gli edifici

1. La distanza minima tra gli edifici principali deve essere pari al doppio della distanza da confine prevista per ogni zona di utilizzazione
2. Riservato l'accordo tra i proprietari, il Municipio può concedere delle deroghe alla distanza minima tra gli edifici quando é dimostrato un uso più razionale dei fondi e quando esigenze di tipo architettonico lo esigono, nel rispetto delle norme sulla sicurezza e sull'igiene delle costruzioni. Le distanze minime tra gli edifici concesse in deroga a quanto previsto dal cpv. 1 sono fissate dalle norme di zona.

Art. 9

Altre
distanze

Distanza dal bosco: m 10,00

Distanza dai corsi d'acqua arginati : m 6,00 dal filo esterno dell'argine

Distanza dai corsi d'acqua non corretti : m 10,00

- restano riservate le prescrizioni particolari previste dal piano del paesaggio
- deroghe alle citate distanze sono ammesse solo con il preavviso favorevole delle autorità competenti, in particolare la distanza minima dal bosco non potrà essere inferiore a m 6,00

Art. 10**Costruzioni
accessorie**

Per costruzioni a carattere accessorio s'intendono quei fabbricati destinati al servizio di una abitazione ubicata sullo stesso fondo e non hanno scopo abitativo o produttivo.

Il corpo accessorio può avere un'altezza massima di m 3,00 (gronda) e deve essere limitato alle reali necessità funzionali dell'edificio e inserirsi in modo armonioso nella struttura architettonica dell'edificio principale.

Distanze: senza aperture a confine, m 1.50 se con aperture

Art. 11**Protezione
fonica**

In base all'Ordinanza federale contro le immissioni foniche ad ogni zona di utilizzazione viene assegnato un grado di sensibilità al rumore, il quale stabilisce il livello di immissione fonica massima tollerabile all'interno della zona. Le attività ammesse nelle singole zone devono essere compatibili con il grado di sensibilità al rumore assegnato.

Il grado di sensibilità al rumore permette di definire la compatibilità di attività economiche o altro con la destinazione fissata dalle norme di zona.

In particolare:

- in una zona con grado di sensibilità II non sono ammesse aziende moleste.
- in una zona con grado di sensibilità III non sono ammesse aziende mediamente moleste.

Aziende o attività incompatibili con il grado di sensibilità fissato per ogni singola zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

Le domande di costruzione situate in una zona entro la quale è superato il valore limite di immissione sono subordinate ad una perizia fonica.

Art. 12**Linee di
arretramento e
di costruzione**

1. Le linee di arretramento fissano i limiti fino dove è possibile la edificazione delle costruzioni principali e accessorie.
2. La linea di costruzione è la linea lungo la quale devono obbligatoriamente essere allineate le facciate degli edifici.
3. Le linee di arretramento e di costruzione sono fissate dal Piano delle zone edificabili e delle EAP 1:1'000.

CAPITOLO II PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 13

Zona
forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali vigenti, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo) e relative Ordinanze di applicazione e Legge Federale cantonali del 21.04.98.
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano delle zone con un tratteggio specifico, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
3. Ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 LCFO il permesso di dissodamento non modifica l'azzonamento previsto dai piani di utilizzazione. E' necessaria una modifica di PR.
4. Se in seguito ad accertamento l'Autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita automaticamente alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo diverse disposizioni dell'Autorità di pianificazione ai sensi dell'art. 4 cpv. 4 LCFO del 21.04.98.

Art. 14

Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità sono riservati all'utilizzazione agricola, in particolare le superfici per l'avvicendamento colturale e "gli altri terreni idonei all'agricoltura", i pascoli e gli alpeggi.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono autorizzati solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e del relativo regolamento cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione, l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 15

Zone di
protezione
della natura

1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura" (ZPN). La protezione dei loro contenuti è integrale.
In particolare fanno parte di queste zone i boschi golenali presenti nel comprensorio.
2. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano, in particolare le specie protette iscritte nelle liste rosse.
3. Il Comune controlla ed è responsabile che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente dai proprietari nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso, avvalendosi se necessario della consulenza di specialisti del ramo.
Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità Cantonale competente.
Trasgressioni alle disposizioni precedenti possono essere punite con l'ammenda.
4. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.
L'utilizzazione del territorio per gli interessi legati allo svago può essere unicamente di tipo estensivo, salvo nei casi in cui pure ciò sia di pregiudizio al mantenimento e alla valorizzazione delle ZPN.

In particolare sono vietati:

- la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
- il deposito di materiale di qualsiasi genere;
- muri, recinzioni, linee aeree, scavi, concimazioni, immissioni di acque di scarico, incanalamenti o correzione di corsi di acqua;
- il campeggio.

Art. 16

Zone di protezione
del paesaggio

1. Le zone di protezione del paesaggio sono le aree agricole di particolare valore ambientale e paesaggistico che fanno da corona alle zone insediative di Lavorgo.
2. In generale qualsiasi intervento deve essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia del territorio protetto.
3. In particolare sono vietate:
 - l'eliminazione di elementi naturali e storico culturali riportati nel Piano 1:2'000
 - grosse modifiche del terreno naturale
 - introduzione di specie animali e vegetali estranee al luogo

4. Al proprietario è fatto obbligo di provvedere alla gestione e alla manutenzione dei fondi e questo per salvaguardare le zone aperte dall'avanzamento del bosco.
 Qualora il proprietario del fondo non lo potesse gestire direttamente egli è obbligato a tollerare la gestione da parte di terzi.
 L'interessamento da parte di un terzo alla gestione del fondo abbandonato va segnalato al Municipio che lo notifica al proprietario. A questi sono concessi 30 giorni per provvedere direttamente alla gestione.
 Scaduti i trenta giorni, se il proprietario non ha usufruito del suo diritto di cui al cpv. precedente, valgono le condizioni sancite dalla legge sull'affitto agricolo.
 Qualora non vi fossero terzi interessati alla gestione dei fondi abbandonati il Municipio provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione a carico del proprietario.
5. Le recinzioni sono ammesse unicamente per il pascolo del bestiame e dovranno essere del tipo mobile. Recinzioni fisse sono ammesse unicamente per la protezione degli orti privati e non possono superare l'altezza massima di m 1,50.
6. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione.

Art. 17

Elementi naturali protetti

1. Sul piano del paesaggio sono riportati gli elementi naturali protetti, beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico.
- In particolare sono considerati elementi naturali protetti:
- prati umidi
 - prati magri
 - muri a secco
 - alberi singoli o gruppi d'alberi
 - sorgenti
 - corsi d'acqua, rive e relativa vegetazione golenale
 - laghetti alpini, rive e relativa vegetazione golenale
2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa sminuire l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente. Il Municipio, sentita l'autorità cantonale competente, può concedere deroghe al presente capoverso in particolare per la realizzazione di insediamenti all'interno della zona edificabile.
3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione (a carico dei proprietari) qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione.
 Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d della Legge sulla protezione della natura.

4. Il Municipio regola per mezzo di ordinanze i dettagli circa le misure promozionali e/o limitative necessarie al perseguimento degli obiettivi di protezione previsti dal presente articolo.
5. Il taglio, la potatura e la sfrondata degli alberi meritevoli di protezione segnati nel piano del paesaggio sono autorizzate unicamente con il permesso del Municipio.
Il taglio della pianta protetta dev'essere condizionato nel limite del possibile all'obbligo di piantagione sostitutiva.

Art. 18

Area di recupero
paesaggistico

1. Le aree di recupero paesaggistico corrispondono alle scarpate della autostrada e devono fare oggetto di un progetto di recupero paesaggistico coerente con la situazione ambientale circostante.
2. Ogni intervento deve essere concordato preliminarmente con gli Uffici cantonali competenti.

Art. 19

Zone di
pericolo

1. Le zone di pericolo sono riportate a carattere indicativo nel Piano delle zone 1:2'000 e nel Piano delle zone di pericolo 1:10'000 e delimitano le aree all'interno delle quali sono stati rilevati dissesti (alluvionamenti, esondazioni, caduta sassi/crolli di roccia, valanga) tali da creare pericolo per le persone, gli animali e le cose.
2. All'interno della zona edificabile soggetta a pericolo residuo di caduta sassi/crolli di roccia nuove costruzioni, ampliamenti che comportano un aumento sostanziale delle persone esposte e trasformazioni sono da valutare preliminarmente attraverso una perizia geologica che accerti la situazione locale del pericolo e indichi le eventuali misure protettive.
3. All'interno della zona edificabile soggetta a pericolo residuo di esondazione del Ticino ogni nuovo intervento edilizio dovrà essere accompagnato da una perizia tecnica attestante la capacità di deflusso del fiume in quel tratto (piena di dimensionamento) e indicante le eventuali misure protettive.
4. Fuori dalle zone edificabili è il competente servizio cantonale che esamina la compatibilità tra l'intervento costruttivo e le esigenze della sicurezza. All'occorrenza potrà comunque essere richiesta una perizia tecnica a carico dei privati.

Art. 20
Beni culturali
meritevoli
di protezione

La protezione dei beni culturali comprende i seguenti oggetti :

- a. Sono considerati beni culturali di interesse cantonale, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:
- Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta e cimitero (cinta), part. no. 301
 - Cappella del cimitero a Chiggiogna, part. no. 301
 - Casa dei Pagani
 - Oratorio San Giuseppe a Fusnengo, part. no. 556.
- b. Sono considerati beni culturali di interesse locale:
- Chiesa di Santa Petronilla e Nicola a Lavorgo, part.no.68
 - Cappella degli Apostoli, part. no. 367
 - Affresco raffigurante San Martino sulla facciata della casa, part. no. 381
 - Affresco raffigurante la Madonna con il Bambino sulla facciata della casa, part. no. 375
 - Trasformatore neoromanico a Lavorgo, part. no. 12
 - Cappella di San Rocco a Chiggiogna, part. no. 457.

Misure pianificatorie

Qualsiasi intervento di riattazione o risanamento previsto per gli oggetti citati deve essere progettato in stretta collaborazione con i Servizi cantonali competenti.

I proprietari degli edifici meritevoli di protezione hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e ristrutturazione. Allo scopo di salvaguardarne il valore paesaggistico il Municipio può prevedere distanze speciali o altre restrizioni particolari.

Il Comune partecipa alle spese di conservazione di beni culturali di interesse locale separatamente se nonostante gli sforzi del proprietario l'aiuto comunale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera.

Art. 21
Zone di
Interesse
archeologico

Le zone di interesse archeologico sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39); queste sono:

- Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta e Torre di Chiggiogna
- Casa dei Pagani in località Castello
- Necropoli presso Lavorgo in località Stazione.

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 21 bis

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt.1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap.1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 2). Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, tra il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC. Art. 15, cap. 3).

Art. 22

Edifici fuori

zona edificabile

1. Base legale

La regolamentazione pianificatoria degli EFZE trova la base legale nella Legge cantonale sulla Pianificazione del territorio, nell'Ordinanza federale sulla Pianificazione del Territorio, nel Piano direttore cantonale (scheda 8.5).

2. Obiettivi

Gli obiettivi della presente regolamentazione sono le seguenti:

- salvaguardia e recupero del patrimonio rurale originale
- gestione degli spazi agricoli esistenti in via di rimboschimento al fine di mantenere gli aspetti tipici del paesaggio naturale della Media Leventina.

3. Licenza edilizia

In generale per tutti gli interventi concessi dalle presenti su EFZE é necessaria una licenza di costruzione secondo le procedure previste dalla legge edilizia cantonale e relativo regolamento di applicazione.

La domanda o notifica di costruzione deve essere accompagnata dalla documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda. I piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1 :50 dovranno specificare in modo chiaro gli interventi prospettati sia per quanto riguarda l'edificio (demolizioni, nuove costruzioni, materiali impiegati, tipi di lavorazione, ecc.) sia per quanto riguarda le sistemazioni esterne (pavimentazioni, arredi ecc.), modifiche del terreno naturale.

4. Tipi di intervento edilizio

A dipendenza delle diverse categorie di edifici sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

Riattamento ossia lavori di risanamento o di manutenzione di un edificio volti a conservare l'utilizzazione esistente.

Trasformazione ossia il cambiamento di destinazione dell'edificio.

Per gli edifici appartenenti alle categorie 1 a e 1b, la trasformazione, ossia il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, è concessa se i medesimi sono ubicati all'interno di un "paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" ai sensi della scheda 8.5 PD.

5. Categorie di edifici**5.1 Edifici meritevoli di conservazione**

In base all'inventario degli edifici fuori zona edificabile sono definite le seguenti categorie di edifici:

- Edificio meritevole di conservazione, edificio rustico finora prevalentemente utilizzato a scopo agricolo per il quale è ammessa la riattazione e la trasformazione. (**categoria 1 a**)

- Edificio meritevole di conservazione con destinazione specifica (oggetto storico/culturale) cappelle, ecc. che va mantenuto nella destinazione attuale e se del caso recuperato e valorizzato. **(categoria 1c)**
- Edificio meritevole di conservazione, edificio ancora utilizzato a scopo agricolo incluso in zone agricole e che devono mantenere la loro utilizzazione agricola. **(categoria 1d)**

5.2 Edificio diroccato non ricostruibile (categoria 2)

- Edificio diroccato per il quale non è ammessa la ricostruzione.

5.3 Edificio definitivamente trasformato (categoria 3)

- Edificio già stato oggetto di interventi di riattazione e trasformazione definitivi.

5.4 Edificio rilevato (categoria 4)

- Edificio non altrimenti classificabile.

6. Norme edilizie

In generale sono ammessi quegli interventi di riattazione, trasformazione e di manutenzione volti a conservare e a valorizzare la tipologia dell'edificazione rurale originaria della Media Leventina.

6.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici definiti meritevoli di conservazione (1a - 1d)

Coperture

La pendenza, il numero, la direzione delle falde come pure la tipologia della sporgenza della gronda deve essere mantenuta come allo stato originale dell'edificio stesso e degli edifici della zona circostante.

I tipi di copertura ammessi sono:

Le piode tradizionali e le tegole di cemento colore grigio scuro.

Deroghe sono concesse per gli edifici ancora utilizzati a scopo agricolo (categoria 1d): In tal caso è ammessa la posa di lamiera ondulata termolaccata, grigio, opaco.

Il legname per tipo di lavorazione, forma ecc. deve rispettare la tipologia originaria dell'edificio.

Le gronde (sporgenza, dettaglio ecc.) deve rispettare la tipologia originaria. La posa di canali di gronda è ammessa e possono essere eseguiti in rame.

Murature

Le murature degli edifici originari devono essere mantenute allo stato originario in sasso a secco a facciavista e in legno naturale lavorato e messo in opera secondo le tecniche tradizionali.

L'uso dell'intonaco é ammesso solo per gli edifici in cui é già attualmente presente. L'intonaco (stabilitura alla calce) rasapietra é ammesso solo per gli edifici che ne dimostrano una preesistenza o per i basamenti quando il facciavista non é più recuperabile.

Aperture

In generale devono essere mantenute le aperture esistenti. Nuove aperture sono ammesse alla condizione che per proporzioni della singola apertura, per distribuzione sulla facciata rispettino la tipologia locale e non disturbino l'armonia delle facciate.

Serramenti

I serramenti devono essere eseguiti in legno che per forma, tipo di lavorazione, colore devono rispettare la tipologia locale.

A protezione delle aperture sono ammesse solo ante o porte in legno lavorato e tinteggiato nel rispetto della tipologia locale.

Balconi e terrazze

E' fatto divieto di realizzazione di balconi e terrazze di ogni genere.

Pannelli solari e similari

La posa di pannelli solari e di impianti di ricetrasmisione sono ammessi alla condizione che gli impianti siano adeguatamente inseriti nella struttura dell'edificio e non siano pregiudizievoli per l'edificio e l'ambiente circostante.

Arredi esterni

Gli arredi esterni, quali tavoli, pavimentazioni ecc. devono essere limitati alle strette adiacenze dell'edificio ed essere eseguiti in pietra naturale o in legno escludendo l'uso del cemento.

6.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili 2)

Gli edifici che sono stati definiti diroccati (**categoria 2**) non possono essere ricostruiti per mancanza di interesse pubblico alla loro ricostruzione.

6.3 Per gli edifici definitivamente trasformati (categoria 3)

Gli edifici classificati quali definitivamente trasformati (**categoria 3**) sono gli edifici che già hanno subito interventi edilizi definitivi e nei quali é ancora chiaramente leggibile la tipologia originaria.

Per tali edifici sono ammesse opere di ordinaria manutenzione o di recupero di parti manifestamente pregiudizievole per la tipologia generale della costruzione.

In caso di interventi risanatori vale la norma edilizia prevista al cpv. 6.1 del presente articolo.

6.4 Per gli altri edifici rilevati (categoria 4)

Gli edifici rilevati (**categoria 4**) corrispondono agli edifici non altrimenti classificabili e che soggiacciono all'art. 22 cpv. 2 lett.a e art. 24 LPT e relativo regolamento cantonale di applicazione.

7. Sistemazioni esterne e gestione dei fondi in zona agricola

Sistemazioni esterne del terreno

In generale sono vietate modifiche del terreno naturale.

Gestione dei fondi

Ai proprietari dei fondi é fatto obbligo della gestione dei fondi mediante sfalcio regolare e questo per preservare l'agricoltura e impedire il degrado paesaggistico dovuto all'imboschimento. Tutti gli elementi caratteristici del paesaggio quali muri a secco, gruppi di piante particolari, sentieri storici ecc. devono essere salvaguardati.

- Recinzioni fisse sono ammesse solamente per la protezione degli orti esistenti. Esse devono essere limitate al perimetro dell' orto stesso e possono avere un' altezza massima di m 1.50.
- Altri tipi di recinzione sono ammesse unicamente per il pascolo del bestiame.
Dette cinte devono essere mobili, tipo " pastore elettrico".
- Le recinzioni fisse esistenti possono essere mantenute fintanto non vengano eseguite opere di manutenzione importanti o sostituzione.

Ogni intervento edilizio comprese le costruzioni a scopo agricolo le cui dimensioni sono inferiori a mq 10 devono essere autorizzate dal Municipio il quale ne valuterà la compatibilità con le finalità di protezione del paesaggio.

8. Acque luride

In caso di trasformazione o per gli edifici già abitabili che ne sono sprovvisti é fatto obbligo di dotarsi di un impianto di smaltimento delle acque luride. la domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da una perizia geologica che dimostri il funzionamento dell'impianto per quanto concerne l'infiltrazione delle acque nel terreno.

9. Aggiornamento

Il Municipio aggiorna costantemente l'inventario degli edifici fuori zona edificabile e in particolare modo la Tabella delle valutazioni per quanto riguarda gli edifici che vengono definitivamente trasformati e riattati e per gli edifici (1d) che cessano l'utilizzazione agricola e che diventano meritevoli di conservazione con il cambiamento della destinazione (1a).

A causa di interessi preponderanti in zona Quadra non è ammesso il cambiamento di destinazione (edifici B2, B8, B9, D1).

La norma concernente gli edifici fuori zona edificabile è stata approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 5314 del 16.10.1996.

CAPITOLO III ZONE EDIFICABILI

Art. 23

Nucleo
storico di
Chiggiogna

1. Il nucleo storico racchiude gli insediamenti originali di Fusnengo e Chiggiogna dove sono ammesse la residenza e le attività economiche non moleste.
2. In base al piano delle zone 1:1'000 distinguiamo i seguenti tipi di uso delle costruzioni:
 - Gli edifici da conservare nel loro impianto urbanistico e architettonico devono essere mantenuti nel loro impianto e nella loro composizione tipologica.
Sono ammesse unicamente opere di ordinaria manutenzione volte alla conservazione dell'edificio.
 - Gli edifici demolibili possono essere ricostruiti nel limite dell'ingombro planimetrico e nel rispetto delle altezze degli edifici adiacenti.
 - Nell'area edificabile sono ammesse nuove edificazioni nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - h max: m 9,00

L'edificazione é vincolata alla presentazione di un progetto preliminare (planovolumetrico) atto a verificare l'inserimento della nuova costruzione nell'impianto urbanistico esistente.
3. Parametri edilizi
 - tetto a falde
 - materiale di copertura: tegole brune o grigie
 - distanze verso fondi inedificati:
 - a confine se la nuova fabbrica non presenta aperture a prospetto
 - a m 1,50 se la nuova costruzione presenta aperture a prospetto

4. Gli arredi e spazi esterni di particolare valore ambientale devono essere conservati in particolare:
 - le murature di cinta segnate sul piano devono essere salvaguardate e se necessario ripristinate nel rispetto della tipologia originaria
 - gli spazi verdi devono essere mantenuti. Gli ampliamenti di edifici esistenti all'interno degli spazi verdi possono essere realizzati solo in via eccezionale nel caso di motivata necessità e devono essere integrati nell'ambito di un progetto unitario per tutto l'edificio.
5. Lo spazio pubblico definito dalla Piazza comunale è destinato all'arredo urbano
6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 24

Zona delle
ville storiche
a Chiggiogna

1. Comprende la zona tra la vecchia strada cantonale e la Ferrovia a Chiggiogna dove sono sorte le antiche ville d'inizio secolo e dove è ammessa la residenza e le attività economiche non moleste.
2. In generale gli edifici esistenti devono essere mantenuti per il loro valore tipologico e per l'impianto urbanistico rappresentato dal loro insieme.
A completazione della struttura edificata esistente è ammessa la costruzione di edifici nel rispetto delle linee di arretramento fissate dal Piano
 - h max alla gronda m 10,50
 - indice di sfruttamento max. 1.2
 - distanza verso fondi privati m 5.00
 - distanza verso la ferrovia m 2.00
 - distanza minima tra gli edifici in applicazione della deroga di cui all'art. 8 cpv. 2 delle NAPR : m. 8.00
 - tetto a falde: copertura in tegole
3. Gli arredi e spazi esterni di particolare valore ambientale devono essere conservati in particolare:
 - le murature di cinta segnate sul piano devono essere salvaguardate e se necessario ripristinate nel rispetto della tipologia originaria
 - gli spazi verdi privati devono essere mantenuti allo stato esistente
4. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 25

Zona residenziale
estensiva

1. Comprende la zona di futuro sviluppo residenziale che gravita attorno a Fusnengo e la zona residenziale ad Est di Lavorgo dove è ammessa la residenza e le attività commerciali non moleste.
2. Parametri edilizi principali
 - altezza delle costruzioni: m 9,00
 - indice di sfruttamento max : 0.6
 - indice di occupazione max:30%
 - distanza dai confini:m 3,00
 - distanza minima tra gli edifici in applicazione della deroga di cui all'art. 8 cpv. 2 delle NAPR : m. 4.00
3. Piano di quartiere
L'edificazione del mappale No. 27 (Lavorgo) è vincolata dall'elaborazione di un Piano di Quartiere secondo i disposti dell'art. 56 LALPT.

In generale vale quanto prescritto dalle norme della zona edificabile specifica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- concentrazione dell'edificazione in un unico edificato armonioso inserito nel paesaggio edificato della zona circostante
 - concentrazione dei posteggi, possibilmente interrati
 - separazione degli spazi veicolari dagli spazi pedonali, verdi e aperto al pubblico
 - area attrezzata per gioco bambini pari almeno al 20% della superficie utile lorda e ben soleggiata e aperta all'uso pubblico
 - il Municipio concorda con i proprietari i percorsi o le eventuali piazze che nell'interesse generale devono essere di uso pubblico
4. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 26

Zona residenziale
intensiva a
Chiggiogna e
Lavorgo

1. Comprende la zona residenziale tra la vecchia e la nuova strada cantonale a Chiggiogna e la zona residenziale di Lavorgo.
2. Parametri edilizi
 - altezza delle costruzioni: m 10,50
 - distanze:
 - a Chiggiogna** m. 4.00
 - . distanza minima tra gli edifici, nel comparto di Chiggiogna, in applic. della deroga di cui all'art. 8 cpv. 2 delle NAPR : m. 6.00
 - a Lavorgo:**
 - . a confine se la nuova fabbrica non ha aperture
 - . a m 1,50 se la nuova fabbrica ha aperture
 - indici :
 - a Chiggiogna**
 - . indice di occupazione max. : 30%
 - . indice di sfruttamento max. : 0.8
 - a Lavorgo**
 - . indice di sfruttamento max. : 1.2

3. In base al Piano delle zone 1:1000 sono inoltre ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Gli edifici segnati in rosso possono essere demoliti e ricostruiti nel limite dell'ingombro planimetrico esistente.
 - Gli edifici da conservare nel loro impianto urbanistico e tipologico devono essere mantenuti. Sono ammesse opere di ordinaria manutenzione ed eventuali ampliamenti sono ammessi unicamente nel rispetto dell'impianto urbanistico e tipologico dell'edificio originale.
4. Gli spazi verdi pubblici e privati come pure le murature in sasso esistenti devono essere mantenuti.
5. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 27

Zona turistico
commerciale
a Chiggiogna

1. Questa zona è destinata alla realizzazione di strutture alberghiere, paralberghiere, ristorazione, strutture sportive per lo svago e il tempo libero e di attività commerciali mediamente non moleste.
2. Parametri edilizi
 - altezza massima alla gronda: m 9.00
 - indice di occupazione max. : 50%
 - indice di sfruttamento max. : 1.0
 - distanza dai confini: m 3.00
 - distanza minima tra gli edifici, , in applicazione della deroga di cui all'art. 8 cpv. 2 delle NAPR : m. 4.00
3. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 28

Zona
Campeggio

1. La zona Campeggio a Chiggiogna è destinata all'uso quale campeggio in base ai disposti della Legge sui Campeggi e nei limiti derivanti dalle prescrizioni dell'art. 17 delle presenti norme.
2. In questa zona sono ammesse costruzioni necessarie al funzionamento ed alla gestione del campeggio ivi compreso l'appartamento del proprietario o del gestore.
3. Grado di sensibilità: III
4. Nel settore della zona interessata da pericolo di esondazione è vietata la posa di tende, roulottes e strutture fisse.

Art. 29

Zona
artigianale

1. La zona artigianale é destinata alla realizzazione di aziende e attività artigianali poco moleste.
La residenza é ammessa unicamente per il proprietario o per il custode dell'Azienda.
2. Parametri edificatori
 - altezza massima alla gronda : ml. 12.00
 - distanza dai confini : m. 4.00
 - indice di occupazione max. : 60%
 - indice di edificabilità : 5 mc/mq
3. Almeno il 40% della superficie del fondo deve essere filtrante
4. L'edificazione é ammessa nel rispetto delle limitazioni derivanti dalla presenza delle infrastrutture di cantiere Alptransit in base al progetto "Alptransit Gottardo SA galleria di base Lotto 403, progetto di dettaglio Marzo 2000.
5. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 30

Zona delle cave

1. La zona delle cave é destinata al deposito dei materiali di esubero provenienti dallo scavo della galleria di base del San Gottardo.
2. La sistemazione paesaggistica definitiva deve considerare gli aspetti orografici, naturalistici e ambientali della zona circostante.

Art. 31

Zona di
Piano partico-
lareggiato

1. A Lavorgo é definita un'area per l'elaborazione di un Piano particolareggiato entro i limiti fissati dal Piano delle zone 1 :2'000 e secondo i disposti degli art. 54 e 55 LALPT.
2. Il Piano particolareggiato ha il seguente obiettivo:
 - rivalorizzare il comparto mediante un progetto urbanistico unitario
 - definire nel dettaglio l'uso del comparto con particolare attenzione
 - . alla progettazione di un assetto urbanistico di tipo qualitativo per gli spazi pubblici
 - . alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area della Stazione FFS e del park and Rail individuando usi alternativi di interesse comunale e regionale
 - . alla rivalorizzazione delle qualità insediative del comparto edificabile a monte della strada cantonale
 - . alla definizione di misure di recupero paesaggistico
 - . alla definizione di eventuali aree di interesse pubblico comunali e regionali

Art. 32 A tutela dei seguenti beni culturali d'interesse cantonale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv.2 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

Perimetri di rispetto per i beni culturali

- Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta
- Oratorio di San Giuseppe a Fusnengo

Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione dei beni culturali. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

CAPITOLO IV PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 33

Edifici di
interesse
pubblico

1. Gli edifici di interesse pubblico sono:
 - Casa comunale e scuola, mappale No. 84
 - Edificio amministrativo plurifunzionale, Patriziato, Uffici Cantionali, mapp. n. 351
 - Chiesa di S.Maria Assunta, mappale No. 301
 - Chiesa di S.Giuseppe, mappale No. 556
 - Chiesa di S.Petronilla e Nicolao, mappale No. 68
 - Centrale di raccolta del latte e Piazza del mercato del bestiame
 - Azienda forestale
 - Magazzino comunale
2. La costruzione oppure l'ampliamento degli edifici di cui al cpv. 1 è vincolata all'elaborazione di un Piano particolareggiato secondo i disposti degli art. 54 e 55 LALPT.

Art. 34

Spazi e
attrezzature
comunali
d'interesse
pubblico

1. Gli spazi e le attrezzature comunali di interesse pubblico sono:
 - Cimitero comunale mappale No. 301
 - Area verde di protezione del Monumento della Chiesa di S.Maria Assunta, mappali No. 304 e 305
 - Parco gioco bambini e area verde complementare a Lavorgo mappale No. 83 (parte)
 - Parco giochi e piccole attrezzature sportive a Chiggiogna mappale No. 519 (parte)
 - Piazza comunale a Chiggiogna, mappale No. 308
 - Area verde pubblico e di arredo urbano, mappali No. 376 e No. 379 a Chiggiogna
 - Centro di raccolta separata dei rifiuti

Art. 35

Strutture e
attrezzature
private
di interesse
pubblico
sovracomunale

Le strutture e le attrezzature private o pubbliche di interesse pubblico sovracomunale sono:

- Centrale di trasformazione ATEL e linea di trasporto
- Centro di manutenzione autostradale

Art. 36

Posteggi
e viario

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione di posteggi pubblici:
 - mappale No. 519 (parte) ad Ovest del nucleo di Chiggiona
 - mappale No. 351 (parte) ad Ovest della vecchia Casa comunale a Chiggiona
 - mappale No. 369 all'entrata Est di Chiggiona
 - mappale No. 83 (parte) a monte della Casa comunale a Lavorgo
 - mappale No. 52, località Stazione a Lavorgo
 - mappali n. 704 e 526 (parte) a Fusnengo
2. I seguenti mappali sono vincolati alle correzioni stradali
 - mappali No. 519 (parte) e No. 610 (parte dell'ex Casello FFS)
 - mappali n. 704 (parte) e 526 (parte) a Fusnengo
3. I posteggi sul mappale n. 297 sono destinati al servizio del "Centro di manutenzione delle strade cantonali". L'eventuale uso pubblico del posteggio va concordato preliminarmente tra il Comune e i servizi cantonali competenti.

CAPITOLO V PIANO VIARIO

Art. 37

Gerarchia
stradale

Le aree destinate agli spostamenti pedonali e veicolari sono così classificate:

- a. Le strade:
 - Autostrada A2
 - Strada di collegamento principale
 - Strada di servizio
 - Strada agricola
 - Piazza di giro

- b. Percorsi ciclabili e pedonali:
 - Via ciclabile di interesse regionale
 - Strade e percorsi pedonali
 - Sentieri

Il Piano viario indica le sezioni tipo e la funzione d'uso particolare.

Eventuali correzioni stradali, allargamenti dovranno essere definiti mediante l'elaborazione di progetti esecutivi la cui realizzazione seguirà la procedura prevista dalla legge sulle strade.

Art. 38

Distanza
dalle strade

In mancanza di linee di arretramento o di costruzione in caso di costruzioni, ricostruzioni ampliamenti o riattazioni devono essere rispettate le seguenti distanze dal ciglio esistente delle strade:

- dalla strada cantonale : m. 10.00 dalla mezzera della strada
- dalle strade di servizio : m. 4.00 dal ciglio
- dai passi e percorsi pedonali : m 1.50

Il Municipio può concedere deroghe per particolari problemi tecnici realizzativi, per questioni estetiche della costruzione, in ogni caso unicamente se le strade sono state definitivamente sistemate o che la concessione della deroga non precluda i futuri allargamenti stradali.

La realizzazione di muri di cinta verso le strade è concessa alla condizione che non superino l'altezza di m 0,50. Esse possono essere sormontate da recinzioni verdi fino ad un'altezza totale di m 1,80.

L'opera di cinta può sorgere a confine del ciglio stradale tenuto conto dei futuri allargamenti stradali.

La realizzazione di opere di cinta verso le strade è ammessa unicamente se è garantita la necessaria visibilità viaria per la sicurezza del pedone e dell'automobilista.

Art. 39
Posteggi

Le aree destinate alla sosta temporanea o prolungata di autovetture o di cicli si distinguono in posteggi privati e posteggi pubblici:

a. Posteggi pubblici:

Sono i posteggi realizzati dal Comune per le necessità funzionali proprie (amministrazione, scuole, ecc.) e i posteggi realizzati o previsti dal Piano regolatore realizzati quale servizio alla residenza in generale o a seguito di limitazioni dovute a importanti scelte pianificatorie di protezione o valorizzazione ambientale.

Il Municipio stabilisce, a dipendenza degli obiettivi pianificatori, il modo di regolamentazione dell'uso dei posteggi e relativo finanziamento.

b. Posteggi privati:

In caso di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, cambiamento di destinazione il proprietario è obbligato a realizzare i posteggi necessari al funzionamento del proprio impianto.

La realizzazione di posteggi su fondi altrui all'interno della zona edificabile è ammessa alla condizione che l'utilizzazione quale posteggio sia assicurata da una servitù.

Fabbisogno:

Il fabbisogno di posteggi necessari viene così calcolato:

- per abitazione: un posto auto per ogni appartamento fino a mq 100 SUL o frazione superiore,
- per uffici, negozi, laboratori: un posteggio auto ogni 50 mq SUL
- per ristoranti, bar, caffè e simili un posto auto ogni 10 mq SUL
- per garni, alberghi, ecc. 1 posto auto ogni camera

Per altre attività non specificate la valutazione deve essere fatta caso per caso a dipendenza dell'incidenza della singola attività sulla necessità in posteggi.

Inoltre:

in caso di attività miste la necessità in posteggi deve essere ponderata caso per caso.

In caso di necessità particolarmente rilevanti di posteggi e al fine di una decorosa salvaguardia paesaggistica il Municipio può obbligare la concentrazione o il mascheramento dei posteggi.

Deroghe:

Quando l'esecuzione dei posteggi non è possibile per motivi tecnici di costruzione o per motivi legali il Municipio preleva un contributo sostitutivo pari al 25% del costo medio di costruzione di un posteggio compreso il valore del terreno.

I contributi sostitutivi vengono restituiti nella misura in cui l'obbligo di realizzare posteggi venga adempiuto entro 10 anni dall'imposizione.

Art. 40**Accessi**

La formazione di nuovi accessi alle strade aperte al pubblico devono garantire una buona visibilità e non devono creare situazioni di pericolo al traffico veicolare e pedonale.

In genere sono ammessi accessi solo sulle strade di raccolta e di servizio. Raccordi diretti sulla strada di collegamento principale sono ammessi solo con il consenso dell'autorità cantonale e quando non esiste possibilità di accedere su una strada comunale o con accordi tra i privati.

Alfine di garantire la sicurezza stradale il Municipio può obbligare più proprietari a organizzare in modo collettivo gli accessi alle strade comunali.

1. Prescrizioni tecniche per la realizzazione degli accessi

- Porte delle autorimesse come pure catene di protezione e i cancelli devono mantenere una distanza dal ciglio stradale di almeno m 5,00. Deroche sono concesse per sistemi automatici di apertura
- Gli accessi devono essere raccordati alla strada con un raggio minimo di m 3,00 ed avere una pendenza massima del 5% per una profondità di almeno di m 5,00
- Muri di cinta, muri di sostegno, tutte le opere di cinta in genere devono permettere di regola una visibilità di m 40,00.
- Qualora é dimostrata la pericolosità della situazione veicolare o pedonale il Municipio può richiedere il risanamento di situazioni esistenti.

Art. 41**Norme transitorie**