

**COMUNE**

**di**

**F**

**AIDO**

**PIANO REGOLATORE  
SEZIONE CAVAGNAGO**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**Redazione e aggiornamento elaborato da:**

**bcm Pianificazione e Urbanistica** Via Orelli 8 6600 Locarno tel. 091 752 13 79 fax 091 752 12 09 GIUGNO 2012

<b>I.</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale	
Art. 2	Comprensorio	
Art. 3	Componenti	
Art. 4	Obiettivi di PR	2
Art. 5	Ripartizione del territorio comunale in zone	
<b>II.</b>	<b>NORME EDIFICATORIE GENERALI</b>	<b>3</b>
Art. 6	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	
Art. 7	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	
Art. 8	Definizioni	
Art. 9	Distanze	4
Art. 10	Corpi tecnici emergenti al di sopra delle falde del tetto	5
Art. 11	Costruzioni interrato	
Art. 12	Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta	
Art. 13	Indici e loro utilizzazione	6
Art. 14	Costruzioni a cavallo dei confini	
Art. 15	Protezione dalle immissioni foniche	
Art. 16	Uso delle abitazioni	7
<b>III.</b>	<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>8</b>
<b>A.</b>	<b>PAESAGGIO</b>	
Art. 17	Zona forestale	
Art. 18	Zona senza destinazione specifica	
Art. 19	Zona valangaria	
Art. 20	Zone di protezione del paesaggio	9
Art. 21	Monumenti culturali	
Art. 21bis	Tutela dei ritrovamenti archeologici	
Art. 22	Nucleo secondario di Segno e nuclei dei monti	10
Art. 23	Zona agricola	
Art. 24	Punti di vista e panoramici	
Art. 25	Manutenzione dei terreni	
Art. 26	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	11
<b>B.</b>	<b>ZONE</b>	<b>12</b>
Art. 27	Nucleo tradizionale (NV)	
Art. 28	Nucleo di tamponamento (NT)	13
Art. 29	Area residenziale di interesse comunale (AIC)	14
Art. 30	Zona artigianale (AR)	
<b>C.</b>	<b>TRAFFICO</b>	<b>15</b>
Art. 31	Autorimesse e posteggi	
Art. 32	Accessi verso l'area pubblica	
<b>D.</b>	<b>EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>16</b>
Art. 33	Edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)	

## I. **NORME INTRODUTTIVE**

---

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

1. Il Piano regolatore ha quale base legale la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), la legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e il relativo regolamento di applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalla presenti norme, sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la legge edilizia cantonale (LE) e il relativo regolamento d'applicazione (RALE), unitamente alla legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici e artistici, sulle foreste, sulle acque nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

### **Art. 2 Comprensorio**

1. Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale di Cavagnago.
2. Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di riattamento e ampliamento inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.

### **Art. 3 Componenti**

1. Il PR si compone:
  - a. di rappresentazioni grafiche
    - piano del paesaggio in scala 1:2'000 (territorio circostante il villaggio di Cavagnago e il nucleo dei monti si Segno) e in scala 1:10'000 e 1:500 (zona dei monti);
    - piano delle zone in scala 1:2'000;
    - piano del traffico, degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico in scala 1:2'000;
    - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000;
  - b. delle presenti norme di attuazione;
  - c. della relazione tecnico-economica, comprendente il rapporto di pianificazione, il preventivo delle spese pubbliche per la realizzazione del piano e l'analisi delle possibilità finanziarie del Comune.

**Art. 4 Obiettivi di PR**

1. Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a. Salvaguardare e valorizzare gli agglomerati abitativi tradizionali (villaggio di Cavagnago e nucleo secondario di Segno), determinandone le possibilità di sviluppo in quantità commisurata alla probabile evoluzione demografica del Comune e con tipologie edilizie rispondenti alle caratteristiche ambientali del contesto insediato.
- b. Salvaguardare e valorizzare gli agglomerati di edifici rustici dei monti, di notevole pregio ambientale, regolamentandone gli interventi possibili.
- c. Salvaguardare i beni naturali (zone boschive e aree di valore paesaggistico-ambientale) e valorizzarli mediante la determinazione dei principali percorsi di passeggiata.
- d. Salvaguardare e potenziare le aree agricole.

**Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone**

1. Il territorio giurisdizionale di Cavagnago è suddiviso nelle seguenti zone:

<b>NV</b>	→	nucleo tradizionale
<b>NT</b>	→	nucleo di tamponamento
<b>AIC</b>	→	zona abitativa di interesse comunale
<b>AR</b>	→	zona artigianale
<b>EAP</b>	→	zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico
<b>AG</b>	→	zona agricola
<b>BO</b>	→	zona forestale
<b>ZSDS</b>	→	zona senza destinazione specifica

Risultano inoltre segnalati i nuclei dei monti (sul “piano delle zone” e sul “piano del paesaggio”).

## II. **NORME EDIFICATORIE GENERALI**

---

### **Art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

1. 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 (vedi art. 67 e 77 LALPT).

### **Art. 7 Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato.
2. Le costruzioni, le ricostruzioni ed 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.

### **Art. 8 Definizioni**

1. **Definizioni contenute nella legge edilizia**  
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.
2. **Altezza al colmo**  
L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra la quota del terreno sistemato e il punto più alto del tetto.
3. **Costruzioni accessorie**  
Si ritengono accessorie le costruzioni volumetricamente indipendenti al servizio di un fabbricato principale che:
  - non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
  - non siano più alte di m. 3.00 e non superino la lunghezza di m. 6.00 per ogni facciata.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata.
4. **Riattamento**  
Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
5. **Trasformazione**  
Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
6. **Ricostruzione**  
Ripristino di un edificio demolito di recente, senza ampliamenti.
7. **Ampliamento**  
Aumento della volumetria di un edificio esistente.

## **Art. 9      Distanze**

### **1.      Distanze tra edifici**

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

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

Caso particolare: edifici sorti prima dell'adozione del PR

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR, deve essere di almeno m. 5.00 ritenuto che la distanza minima dal confine sia rispettata.

### **2.      Distanze da confine**

#### **2.1      Edifici singoli**

La distanza minima di un edificio dai confini verso i lotti privati non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Nella zona "nucleo tradizionale" valgono le distanze dell'art. 27.

#### **2.2      Contiguità e edificazione a confine**

Non è ammessa l'edificazione in contiguità a edifici esistenti.

L'edificazione a confine o l'edificazione a una distanza da confine inferiore a quella prescritta dalle norme di PR, è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici. L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora questi abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

#### **2.3      Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici**

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima della entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute a condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR e in particolare la distanza tra edifici di ml. 5.00, di cui cpv. 1 del presente articolo.

### **3.      Distanze per costruzioni accessorie**

Le costruzioni accessorie non contigue a un edificio principale possono sorgere a confine se senza aperture; in tutti gli altri casi deve essere rispettata una distanza di almeno ml. 1.50 dal confine.

Verso edifici principali esistenti sui fondi contigui devono essere in ogni caso rispettate le seguenti distanze:

- ml. 3.00 da edifici esistenti senza aperture,
- ml. 4.00 da edifici esistenti con aperture.

La distanza minima tra una costruzione accessoria e l'edificio principale separati sullo stesso fondo o tra due costruzioni accessorie deve essere di almeno ml. 3.00.

### **4.      Distanze dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito**

#### **4.1      Verso edifici pubblici e sentieri comunali**

Le distanze delle costruzioni verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature di interesse pubblico e verso i sentieri comunali devono essere uguali a quelle da confine prescritte al cpv. 2 del presente articolo.

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

**4.2 Verso strade e piazze**

La distanza minima delle costruzioni verso strade e piazze come disegnate nel piano della rete viaria non deve essere inferiore a ml. 4.00 dal ciglio del campo stradale o del marciapiede.

Sentito il parere dell'autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe verso le strade del nucleo, sulla base di valutazioni effettuate caso per caso.

**4.3 Verso corsi d'acqua**

Verso i corsi d'acqua la distanza di un edificio dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei non corretti deve essere di almeno m. 6.00.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento dell'Ambiente.

**5. Distanze dal bosco**

Tutte le costruzioni devono distare dal limite del bosco almeno ml. 8.00 misurati dalla poligonale tangente ai tronchi degli alberi più esterni; in casi particolari, qualora non risulti altrimenti possibile edificare il fondo, sentito il parere dell'autorità forestale è ammessa una distanza di ml. 6.00.

**6. Distanze delle piantagioni dall'area pubblica**

Le distanze delle piantagioni verso l'area pubblica sono quelle previste verso i lotti privati dalla Legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero (LAC).

**Art. 10 Corpi tecnici emergenti al di sopra delle falde del tetto**

1. Quali corpi tecnici emergenti al di sopra delle falde del tetto sono ammessi unicamente i comignoli.

La loro altezza al di sopra della linea del colmo non può essere superiore ai ml. 0.80

**Art. 11 Costruzioni interrato**

1. Le costruzioni che non sporgono dal terreno devono rispettare le distanze dalle strade prescritte dall'art. 9 cpv. 4.2 delle presenti norme.

**Art. 12 Muri di sostegno, di controriva e muri di cinta**

1. Riservata la disposizione della legge edilizia relativa alla sistemazione del terreno, i muri di sostegno possono avere un'altezza massima di ml. 2.00 dal terreno sistemato, a una distanza minima di ml. 3.00 dal filo più esterno della facciata dell'edificio.

Riservato il giudizio estetico dell'autorità cantonale competente il muro successivo a monte o a valle dovrà essere realizzato a una distanza non inferiore ai ml. 3.00.

I muri di controriva possono raggiungere un'altezza di ml. 2.50 dal terreno sistemato.

Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno o di controriva la proprietà potrà essere chiusa da cinte in legno, reti metalliche, inferriate o siepi a verde.

2. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore al 45%; qualora tale condizione non risultasse rispettata il proprietario del fondo deve partecipare ai maggiori oneri derivanti dall'eventuale conseguente esecuzione di manufatti di cinta o di sostegno sul terreno confinante.  
Resta vincolato il riempimento massimo di ml. 1.50 sopra il profilo del terreno originario (cfr. art. 14 della LE).
3. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml. 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferriate o siepi a verde per un'altezza massima di ml. 2.00 (compreso il muro di cinta).  
In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada.

### **Art. 13 Indici e loro utilizzazione**

1. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo devono essere calcolati per ogni nuovo intervento tenendo conto dei manufatti esistenti che si mantengono. Accordi tra privati per l'utilizzazione degli indici di fondi adiacenti sono ammessi e devono formare oggetto di servitù.

### **Art. 14 Costruzioni a cavallo dei confini**

1. Costruzioni a cavallo di confini sono ammesse soltanto quando sia provato che è in corso la procedura di riunione confini dei fondi.

### **Art. 15 Protezione dalle immissioni foniche**

Nelle zone di utilizzazione e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.

In particolare:

1. Sono assegnati i gradi di sensibilità per zona indicati sul piano delle zone edificabili in base all'art. 43 OIF.
2. Nella "Zona con eccessive immissioni foniche dovute al poligono di tiro" sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:
  - a. La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione che proteggono l'edificio dai rumori, oppure grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso.  
Le spese per detti provvedimenti sono a carico del proprietario del terreno.
  - b. Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
    - il carico fonico esterno,
    - l'utilizzo dei locali,
    - gli elementi edili esterni e quelli di separazione dei locali sensibili al rumore,
    - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.

3. Le necessarie misure di risanamento e/o di limitazione dell'esercizio del poligono di tiro saranno coordinate fra l'autorità cantonale competente (sezione Energia e Protezione dell'Aria del Dipartimento ambiente) e i responsabili dell'esercizio del poligono.

## **Art. 16**      **Uso delle abitazioni**

### **1. Localizzazione dei vincoli**

Nelle zone edificabili NT (nucleo di tamponamento) delimitate sul piano delle zone sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria e aziende non moleste.

### **2. Definizione di residenza primaria**

Un'abitazione è considerata residenza primaria quando l'utente (nel caso di economia domestica collettiva almeno un utente) ha il suo domicilio nel Comune o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.

### **3. Applicabilità**

La norma al cpv. 1 si applica alle nuove costruzioni e ai cambiamenti di destinazione.

Le residenze secondarie esistenti al momento dell'adozione del PR da parte dell'Assemblea Comunale possono essere conservate tali.

### **4. Deroghe**

Il Municipio può, in casi eccezionali, accordare delle deroghe se il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune e può seriamente impegnarsi entro i 3 anni successivi a rioccupare durevolmente la propria residenza.

### **5. Registro delle residenze e controllo**

Il Municipio è incaricato dell'allestimento di un registro delle residenze come pure del controllo del rispetto delle presenti norme.

I proprietari degli stabili sono tenuti a trasmettere al Municipio entro 30 giorni dalla stipulazione una copia di ogni nuovo contratto di compravendita, di locazione o di sublocazione avente per oggetto una residenza primaria o secondaria ubicata nel comprensorio definito al cpv. 1.

### **6. Sanzioni**

Nei casi di mancato rispetto della presente normativa, il Municipio, riservato l'art. 58 LE, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.

### **7. Informazione**

Il Municipio provvederà ad un'adeguata informazione sull'adozione e la portata delle presenti disposizioni.

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

---

#### A. PAESAGGIO

---

##### **Art. 17 Zona forestale**

1. La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
2. In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità competente.
3. Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata dal PR quale "zona forestale", la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione limitrofa più affine ad essa.  
L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

##### **Art. 18 Zona senza destinazione specifica**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile, zona forestale o zona agricola.
2. L'edificabilità è disciplinata dall'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla legislazione cantonale di applicazione.

##### **Art. 19 Zona valangaria**

1. Il PR riporta il limite delle zone valangarie indicato sui piani elaborati dalla Sezione forestale del Dipartimento Ambiente.
2. Per la costruzione, l'ampliamento, la trasformazione e riattazione degli edifici posti in zona valangaria, riservate le disposizioni federali in materia (in particolare le "Direttive per la considerazione del pericolo di valanghe nelle attività di incidenza territoriale" dell'Ufficio federale delle foreste), valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. In zona valangaria a forte pericolo (zona rossa):
    - è vietata la costruzione e la ricostruzione di edifici destinati all'abitazione e al ricovero di animali durante la stagione invernale;
    - è vietata la trasformazione anche parziale in casa d'abitazione o in stabili per il ricovero di animali durante la stagione invernale;
    - è autorizzato eccezionalmente l'ampliamento e la riattazione di edifici esistenti e già abitati a condizione che non vi sia un aumento del numero di persone sottoposte a pericolo.
  - b. In zona valangaria a debole pericolo (zona blu):
    - è concessa la costruzione, la ricostruzione, l'ampliamento, la trasformazione e la riattazione di edifici adibiti all'abitazione;
    - è vietata la costruzione di nuove scuole, ristoranti, cinema e altri edifici di interesse pubblico destinati ad accogliere stabilmente numerose persone.

In entrambe queste zone tutti gli interventi edilizi devono rispettare le norme SIA relative alla stabilità, alla resistenza ed alle dimensioni delle costruzioni in zone esposte alla caduta di valanghe.

3. Al di fuori delle zone edificabili la delimitazione della zona di pericolo ha valore indicativo (piano del paesaggio in scala 1:10'000). Per interventi edilizi fuori zona attuati in base all'art. 24 LPT è richiesto il preavviso della Sezione forestale cantonale.

### **Art. 20**      **Zone di protezione del paesaggio**

1. Le aree indicate nel piano del paesaggio come “aree di valore paesaggistico ambientale” non comportano limitazioni di edificabilità maggiori di quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).
2. Per esigenze di salvaguardia dell'ambiente tali aree devono essere mantenute nel loro aspetto naturale attuale (bosco, prato o colture); il Municipio, sentito il preavviso delle istanze cantonali competenti, si riserva il diritto di prescrivere l'ubicazione e la tipologia di eventuali manufatti concessi in via eccezionale.
3. Le zone di protezione del paesaggio istituite dal piano sono:
  - la zona PA 1 → Zona di protezione del contesto dei nuclei di Cavagnago e Segno,
  - la zona PA 2 → Zona di protezione del contesto dei nuclei dei monti.

### **Art. 21**      **Monumenti culturali**

1. I monumenti culturali segnalati nel piano sono:
  - l'oratorio di S.Ambrogio (iscritto nell'elenco dei monumenti storici ed artistici del Canton Ticino”),
  - la Chiesa di S. Anna,
  - la Casa parrocchiale.
2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti o comunque ostacolarne la vista.
3. Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

### **Art. 21bis**    **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.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del territorio.

**Art. 22 Nucleo secondario di Segno e nuclei dei monti**

STRALCIATO

**Art. 23 Zona agricola**

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità allo sfalcio e al pascolo devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
3. Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e del diritto cantonale di applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

**Art. 24 Punti di vista e panoramici**

1. Il Municipio, d'intesa con l'autorità cantonale competente, deciderà caso per caso in merito alle eventuali nuove costruzioni o agli eventuali nuovi impianti che sorgeranno a valle dei tratti punti di vista o dei tratti panoramici nel piano del paesaggio.
2. In particolare potrà essere imposta l'ubicazione precisa dell'edificio, prescritta la forma del tetto o limitata l'altezza del colmo.

**Art. 25 Manutenzione dei terreni**

1. I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal PR o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE, 34 RALE e la legislazione federale in materia (LPA).
3. Per i terreni non edificabili inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, si dovrà procedere, almeno una volta all'anno, alla relativa manutenzione.  
In caso di inadempienza il Municipio può far ripristinare il fondo addebitando la spesa al proprietario.

**Art. 26      Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile**

1. Il piano delle zone di protezione delle captazioni è stato approvato dal Consiglio di Stato il 21 novembre 1991.
2. Le misure di protezione relative sono definite dalle “Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee” dell’Ufficio federale per la protezione dell’Ambiente, dell’ottobre 1977 (aggiornamento 1982).
3. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione Protezione Acque del Dipartimento dell’Ambiente.
4. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell’art. 33 LALIA.

**B. \_\_\_\_\_ ZONE****Art. 27 Nucleo tradizionale (NV)**

1. Nei limiti delle aree definite “nucleo tradizionale” sono comprese:
  - le parti di tessuto urbano che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti ai secoli passati, sono riconoscibili come componenti del nucleo abitativo che costituisce l’insediamento originario del villaggio di Cavagnago,
  - le parti di aree libere di immediato contorno al tessuto edilizio tradizionale, la cui non edificabilità costituisce la garanzia dell’integrità e dell’omogeneità del contesto ambientale in cui le costruzioni sono inserite.
  
2. Sentito il preavviso dell’autorità cantonale competente sono ammessi:
  - 2.1 Gli interventi di manutenzione, riattamento e trasformazione delle costruzioni che sul “piano delle zone” sono segnalati come “edifici con caratteristiche tipologiche tradizionali predominanti”.

Dovranno essere rispettate le volumetrie e le altezze dei singoli corpi di fabbrica.  
In particolare dovranno essere mantenuti o ripristinati gli elementi costruttivi e i tratti architettonici fondamentali delle facciate e la forma originaria del tetto.  
Per la copertura dovranno essere utilizzate le piode o le tegole di cemento tipo Redland.
  - 2.2 La demolizione e ricostruzione degli edifici segnalati sul “piano delle zone” come “trasformazioni o costruzioni recenti non integrate nel contesto edilizio tradizionale”.

Le nuove volumetrie dovranno rispettare le prescrizioni particolari relative alla tipologia edilizia enunciate nell’art. 28 delle presenti norme per le nuove costruzioni nella zona “nucleo di tamponamento”.

La pendenza delle falde del tetto non può essere inferiore al 65%; per la copertura devono essere utilizzate le piode o le tegole di cemento tipo Redland.  
Le distanze da rispettare sono:

    - da un fondo: in confine o a ml. 1.50,
    - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml. 3.00,
    - verso un edificio con aperture: ml. 4.00.

Il Municipio, sentito il parere dell’autorità cantonale competente, può imporre caso per caso distanze diverse per un miglior inserimento della costruzione.
  - 2.3 Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti (escluso le sopraelevazioni, fatta eccezione per quelle segnalate sul piano delle zone) a condizione che ci avvenga in modo organico senza compromettere le caratteristiche tipologiche delle costruzioni di valore architettonico o ambientale.

Sulle singole possibilità di ampliamento, il Municipio, sentito il parere delle istanze cantonali competenti, deciderà caso per caso.  
Valgono inoltre le disposizioni al cpv. 2.2.
  - 2.4 In linea di principio nel nucleo tradizionale è vietata la formazione di posteggi per autoveicoli e autorimesse.

Nei casi di interventi di trasformazione o ricostruzione il Municipio, determina il fabbisogno di posteggi in base alle disposizioni dell’art. 28 delle presenti norme e impone un tributo compensativo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.
  - 2.5 Nella zona valangaria valgono le disposizioni dell’art. 19.

**Art. 28      Nucleo di tamponamento (NT)**

1.      Prescrizioni generali:
  - 1.1    Nei limiti delle aree definite “nucleo di tamponamento” sono comprese le aree di contorno alle parti edilizie tradizionali, la cui edificazione deve essere intesa come completazione del nucleo stesso.
  - 1.2    Sentito il parere delle istanze cantonali competenti, sono ammesse nuove costruzioni a condizione che presentino un aspetto architettonico non contrastante con le caratteristiche ambientali degli edifici tradizionali adiacenti o circostanti.
  - 1.3    Per le distanze valgono le prescrizioni dell’art. 9 delle presenti norme.  
Gli indici di occupazione e di sfruttamento saranno valutati di volta in volta, tenendo conto dei valori che si registrano nel contesto circostante. Di regola, e in particolare nelle aree situate lungo il perimetro dell’agglomerato, l’indice di occupazione massimo concesso è del 30% e l’indice di sfruttamento massimo di 0.6. Ove le dimensioni limitate di un fondo non acconsentono una sua ragionevole utilizzazione, il Municipio può concedere una deroga a suddetti indici, riservato un indice di sfruttamento massimo di 1.0.
2.      Prescrizioni particolari relative alle tipologie edilizie:
  - 2.1    Le volumetrie devono essere semplici, di pianta rettangolare o quadrata, disposte in senso ortogonale alle costruzioni adiacenti o circostanti, nonché, in linea di principio, alle curve di livello del terreno.  
In caso di pianta rettangolare le facciate corrispondenti ai lati più corti devono essere orientate verso valle o verso monte.
  - 2.2    Le costruzioni devono presentare un aspetto unitario per quanto attiene alla configurazione volumetrica e ai materiali impiegati, tenendo conto delle caratteristiche e degli elementi costruttivi dell’architettura tradizionale del nucleo.  
E’ in tal senso vietata l’utilizzazione di materiali resi disponibili dalle moderne tecnologie industriali, a imitazione dei materiali tradizionali, nonché l’uso di elementi decorativi applicati o sono costituenti la logica soluzione formale di singoli dettagli tecnico-costruttivi.  
Nelle facciate laterali deve esservi un’assoluta predominanza delle parti piene su quelle vuote.  
  
Sono ammessi i seguenti materiali:
    - muratura in sasso naturale con intonaco liscio e tinteggi in armonia con quelli degli edifici tradizionali del nucleo,
    - muratura in sasso naturale a facciavista,
    - muratura con intonaco rasa pietra,
    - muratura con mattoni di cemento facciavista,
    - pareti in travi di legno massiccio.  
I tetti devono essere a due falde con la linea del colmo ortogonale alla pendenza del terreno e con copertura in piode o in tegole di cemento tipo Redland.  
La sporgenza massima delle falde è di ml. 0.60 in corrispondenza dei prospetti laterali e di ml. 1.00 in corrispondenza dei frontespizi verso valle o verso monte.  
La pendenza delle falde non può essere inferiore al 65%.  
  
L’altezza delle costruzioni misurata alla linea di gronda nel punto più alto delle facciate laterali non può essere superiore ai ml. 6.50.
  - 2.3    Nella zona valangaria valgono le disposizioni dell’art. 19.

**Art. 29 Area residenziale di interesse comunale (AIC)**

1. Questa zona è destinata ad essere acquistata dal Comune, quale area edificabile residenziale di interesse comunale.
2. Il Comune potrà edificarvi in proprio o tramite terzi.
3. Per l'edificabilità valgono le prescrizioni dell'art. 28, concernenti la zona "nucleo di tamponamento".
4. Il Municipio provvederà al emanare tramite ordinanza una regolamentazione delle condizioni di fruibilità di questi fondi da parte di persone residenti nel Comune.

**Art. 30 Zona artigianale (AR)**

1. E' permessa l'edificazione di costruzioni destinate ad aziende artigianali non moleste o poco moleste.  
Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.  
Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle la cui attività lavorativa si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
2. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - indice di occupazione massimo → 40%
  - indice di sfruttamento massimo → 0.6
  - altezza massima al colmo → ml. 10.00
3. Per le distanze valgono le prescrizioni dell'art. 9 delle presenti norme.
4. I tetti devono essere a falde con copertura in tegole di cemento tipo Redland ed una pendenza del 40%.
5. Sentito il parere dell'autorità cantonale, il Municipio deciderà caso per caso in merito alla configurazione volumetrica degli edifici che vanno inseriti nel rispetto del nucleo prospiciente.

## C. \_\_\_\_\_ TRAFFICO

### **Art. 31      Autorimesse e posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni o ampliamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada – Associazione svizzera di normalizzazione).

In particolare:

- a. per abitazione 1 posto auto ogni appartamento;  
per appartamenti superiori a 100 mq, 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore a 50 mq.;
  - b. per uffici 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
  - c. per negozi 1 posto auto ogni 30 mq. di superficie utile lorda;
  - d. per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso. Di regola vale la norma di 1 posto auto per ogni 2 addetti;
  - e. per esercizi pubblici 1 posto auto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti;
  - f. per ostelli 1 posto auto ogni camera;
  - g. per scuole 2 posti auto ogni aula di classe;
  - h. per sale di spettacolo 1 posto auto ogni 15 posti a sedere.
2. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori ambientali del contesto.

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.

I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico di strade cantonali, comunali, consortili o private.

3. La distanza minima di un posteggio aperto verso la strada deve essere di ml. 4.00.  
Per le autorimesse, sul fronte dell'entrata, tale distanza deve essere di almeno ml. 5.50.

### **Art. 32      Accessi verso l'area pubblica**

1. Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:
- a. si richiama la Legge sulle strade del 23 marzo 1983;
  - b. i cancelli di accesso alle autorimesse o ad aree di posteggio, devono essere arretrati di almeno ml. 5.50 dal ciglio della strada prevista dal piano regolatore, compreso il marciapiede;
  - c. per una profondità di almeno ml. 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali dovranno avere un raggio minimo di curvatura di ml. 2.00;
  - e. muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità;

- f. di regola non vengono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali; deroghe ed eccezioni vengono concesse dove accessi su altre strade sono tecnicamente impossibili;
- g. la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sulle cantonali e consortili e dell'Amministrazione patriziale sulle strade patriziali.

## D.----- EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

### **Art. 33      Edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)**

1. Per attrezzature a carattere pubblico si intendono:
  - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private di interesse pubblico, chiese, ospedali, amministrazione comunale, ecc.);
  - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, ecc.).
2. Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, stabilirà le modalità di intervento tenendo in considerazione le disposizioni tecniche particolari per ogni tipo di edificio o attrezzature, nonché dei parametri pianificatori delle zone edificabili limitrofe ed il fabbisogno di posteggi.