

**COMUNE**

**di**

**F**

**AIDO**

**sezione di Mairengo**

**PIANO REGOLATORE  
norme di attuazione**

**INDICE**

<b>CAPITOLO I</b>	<b>NORME INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale - Legislazione applicabile	
Art. 2	Scopo, effetti	
Art. 3	Componenti	
<b>CAPITOLO II</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 4	Condizioni per l'edificabilità di un fondo	
Art. 5	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	
Art. 6	Definizioni	
Art. 7	Residenza primaria – Definizione	
Art. 8	Lunghezza delle facciate (ingombro)	<b>3</b>
Art. 9	Supplemento	
Art. 10	Distanza tra edifici	
Art. 11	Convenzione tra privati	
Art. 12	Trasformazione di edifici esistenti	
Art. 13	Sopraelevazioni di edifici esistenti	<b>4</b>
Art. 14	Distanza dal bosco	
Art. 15	Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche	
Art. 16	Costruzioni a confine, contiguità	
Art. 17	Costruzioni accessorie	<b>5</b>
Art. 18	Supplemento all'altezza	
Art. 19	Immissioni foniche	
Art. 20	Indici e loro utilizzazione	
Art. 21	Registro degli indici	
<b>CAPITOLO III</b>	<b>PIANO DEL PAESAGGIO</b>	<b>6</b>
Art. 22	Territorio fuori dalle zone edificabili	
Art. 23	Zona forestale	
Art. 24	Zona agricola	
Art. 25	Zona di protezione del paesaggio	
Art. 26	Zona senza destinazione specifica	<b>7</b>
Art. 27	Territorio con contenuti naturalistici	
Art. 28	Zone con dissesti geologici	
Art. 29	Corsi d'acqua	
Art. 30	Zone di protezione delle captazioni	
Art. 31	Zona PM protezione monumenti	
Art. 32	Monumenti culturali	<b>8</b>
Art. 33	Tutela dei ritrovamenti archeologici	
Art. 34	Roulottes, mobil-homes, ecc.	
Art. 35	Depositi	
Art. 36	Edifici fuori zona edificabile	
Art. 37	Zona speciale	<b>11</b>

<b>CAPITOLO IV</b>	<b>PIANO DELLE ZONE</b>	12
Art. 38	Finalità	
Art. 39	Zone edificabili	
Art. 40	Zona NV di villaggio	
Art. 41	Zona RP 10.5 – Residenziale	13
Art. 42	Zona RP 9.0 – Residenziale primaria	
Art. 43	Zona R 9.0 – Residenziale	
Art. 44	Zona Ar – Artigianale	14
<b>CAPITOLO V</b>	<b>PIANO DEL TRAFFICO</b>	15
Art. 45	Visibilità ed accessi	
Art. 46	Autorimesse posteggi	
Art. 47	Costruzioni di strade private	16
<b>CAPITOLO VI</b>	<b>PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	17
Art. 48	Zona AP- EP	
Art. 49	Zona edificabile d'interesse comunale	
Art. 50	Sala multiuso e protezione civile	
Art. 51	Zona per il compostaggio	
<b>CAPITOLO VII</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI</b>	
Art. 52	Definizione	

## CAPITOLO I                      NORME INTRODUTTIVE

---

### **Art. 1      Base legale - Legislazione applicabile**

1. Il piano regolatore (P.R.) comunale prende origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dalla legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e relative regolamento di applicazione del 29 gennaio 1991 (RALALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione 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      Scopo, effetti**

1. Il piano regolatore (P.R.) ha lo scopo di provvedere principalmente all'organizzazione razionale del territorio, alla salvaguardia e la promozione degli elementi componenti il paesaggio naturale e costruito.
2. Il R.R. crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

### **Art. 3      Componenti**

1. Il P.R. si compone:
  - a. di rappresentazioni grafiche, ossia:
    - piano del paesaggio 1:2'000, 1:4'000;
    - piano delle zone 1:2'000;
    - piano del traffico 1:2'000;
    - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico 1:2'000;
    - piano indicativo dei servizi tecnologici 1:2'500;
  - b. delle presenti norme di attuazione;
  - c. della relazione tecnico-economica.

## **CAPITOLO II                    NORME GENERALI**

---

### **Art. 4      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 P.R. (piano delle zone);
  - b. se è urbanizzato (vedi art. 67-77-82 LALPT).

### **Art. 5      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 scala 1:10'000 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.

### **Art. 6      Definizioni**

1. Per le definizioni dell'indice di sfruttamento, dell'indice di occupazione, superficie edificata, delle distanze e del modo di misurarle, delle altezze degli edifici e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno e del modo di misurarla o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 e relativo regolamento di applicazione.
2. L'indice di edificabilità (I.e.) è il rapporto tra il volume della costruzione fuori terra calcolato secondo le norme SIA 416 e la superficie edificabile del fondo.  
Indice di edificabilità:
  - volume costr. SIA 416 (parte fuoriterra);
  - superficie edificabile del fondo.

### **Art. 7      Residenza primaria – Definizione**

1. Nelle zone residenziali primarie RP 10.5 e RP 9.0 sono ammesse esclusivamente abitazioni destinate alla residenza primaria.  
Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune, o vi risiede per lunghi periodi per motivi di studio o di lavoro.  
Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute.

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

- a. il proprietario ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
- b. il proprietario ha vissuto a lungo nel Comune ed è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente;
- c. la natura dell'abitazione è palesemente inadatta quale residenza primaria;
- d. la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo.

**Art. 8 Lunghezza delle facciate (ingombro)**

1. Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine, quale lunghezza delle facciate si intende la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che iscrive la costruzione stessa.  
Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m. 10.00 dalla facciata considerata.

**Art. 9 Supplemento**

1. Qualora la lunghezza di facciata superi i valori i valori sotto elencati, le distanze dai confini prescritte per le diverse zone, misurate perpendicolarmente a detta lunghezza, devono essere aumentate di 1/3 del maggiore ingombro fino al conseguimento dei seguenti valori massimi:

Zona	lunghezza oltre i m.	distanza massima m.
RP 10.50	20.00	8.00
RP 9.00	18.00	6.00

Verso le vie di comunicazione restano valide le distanze prescritte dalle norme di zona o dal piano viario senza applicazione del supplemento.

**Art. 10 Distanza tra edifici**

1. La distanza tra gli edifici è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine, distanze fissate dalle norme delle rispettive zone.
2. 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.
3. Verso edifici sorti prima dell'entrata in vigore del piano regolatore e posti ad una distanza da confine inferiore a quella prescritta dalle norme di zona, è possibile l'edificazione ad una distanza minima di m. 4.00 ritenuta rispettata la distanza minima da confine prescritta.

**Art. 11 Convenzione tra privati**

1. Il Municipio può rilasciare licenze edilizie in deroga alle distanze da confine con il consenso del proprietario confinante ed alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici.  
L'accordo viene iscritto nel registro degli indici.

**Art. 12 Trasformazione di edifici esistenti**

1. Gli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore del P.R. possono essere trasformati entro la volumetria esistente in deroga all'indice di sfruttamento massimo ammesso.

**Art. 13 Sopraelevazioni di edifici esistenti**

1. Gli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore del P.R. e posti ad una distanza inferiore rispetto a quanto prescritto possono essere sopraelevati in deroga alla distanza minima richiesta dai confini e tra edifici.

La sopraelevazione è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di zona concernente altezze, indici, ecc.

**Art. 14 Distanza dal bosco**

1. Tutti gli edifici o impianti devono mantenere una distanza dal bosco di almeno m. 10.00. Deroghe sono concesse dal Municipio dopo preavviso dell'Ispettorato forestale di circondario ritenuta una distanza minima di m. 6.00.

**Art. 15 Distanze verso le strade, le piazze e le aree pubbliche**

1. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.
2. Le distanze minime da osservare verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) devono essere uguali a quelle verso i fondi privati.
3. Le distanze applicabili sia per gli edifici principali che accessori verso le strade sono fissate dalle linee di arretramento; qualora queste manchino, sono da rispettare le seguenti distanze minime:
  - m. 4.00 dal ciglio esterno del campo stradale esistente;
  - m. 3.00 dal ciglio esterno dei sentieri pedonali.
4. Fanno eccezione i tronchi stradali o i viottoli del nucleo dove valgono di regola gli allineamenti tradizionali.
5. Opere di cinta  
Tutte le opere di cinta lungo le strade comunali non possono superare l'altezza di m. 0.80 e devono mantenere una distanza di almeno m. 0.50 dal ciglio della strada allargata.
6. Solo in casi eccezionali il Municipio può concedere, secondo l'art. 25 della Legge Edilizia, deroghe all'obbligo dell'arretramento verso le strade pubbliche o aperte al pubblico traffico, tranne che per le strade cantonali per le quali le deroghe sono di competenza dell'Autorità cantonale.

**Art. 16 Costruzioni a confine, contiguità**

1. L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici, ai fini dei disposti di cui all'art. 9.  
L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.  
L'accordo è iscritto nel registro degli indici.

**Art. 17 Costruzioni accessorie**

1. Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una casa di abitazione e non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.  
Altezza massima m. 3.00 alla gronda.  
Altezza massima m. 4.00 al colmo.  
Tetto a falde.  
La superficie edificata deve essere limitata alle reali necessità funzionali di servizio dell'edificio principale.  
Esse possono sorgere a confine oppure arretrate dallo stesso di almeno m. 1.50.  
La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di P.R.

**Art. 18 Supplemento all'altezza**

1. Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimessa e depositi sotterranei viene concesso un supplemento d'altezza di m. 1.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

**Art. 19 Immissioni foniche**

1. L'attribuzione dei gradi di sensibilità deve essere conforme all'art. 43 OIF. Le immissioni foniche dovute ad attività o aziende non devono superare i limiti fissati dall'OIF relativamente al grado di sensibilità della zona in cui sono dislocate.

**Art. 20 Indici e loro utilizzazione**

1. Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una sola volta. I frazionamenti non possono eludere le norme di piano regolatore.  
In particolare 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 – prima dell'iscrizione a Registro Fondiario – al Municipio che farà le opportune osservazioni in funzione della forma, dell'area e dell'edificabilità delle particelle risultanti dal frazionamento.

**Art. 21 Registro degli indici**

1. Il Municipio è tenuto ad allestire un registro degli indici secondo le direttive emanate dalla Sezione pianificazione urbanistica.



## **CAPITOLO III                    PIANO DEL PAESAGGIO**

---

### **Art. 22    Territorio fuori dalle zone edificabili**

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'edificabilità è disciplinata dagli art. 71 -76 LALPT.

### **Art. 23    Zona forestale**

1. La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale federale e cantonale. In caso di dissodamento o accertamenti formali del bosco in zone limitrofe alla zona edificabile il Municipio provvederà ad adeguare il piano delle zone edificabili secondo la procedura della variante di poco conto previsto dagli art. 41 LALPT e art. 14 e 15 RALALPT.

### **Art. 24    Zona agricola**

1. La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio, comprende i terreni che per la loro idoneità 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 al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
4. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
5. Grado di sensibilità al rumore: III.

### **Art. 25    Zona di protezione del paesaggio**

1. Nella zona fissata dal piano del paesaggio è definita un'area dove va garantita un'adeguata protezione del paesaggio in particolar modo salvaguardati e messi in valore gli aspetti naturali ed atropici esistenti nel rispetto di quanto previsto dagli art. 24 cpv. 2 OPT.  
Gli obiettivi generali fissati dal presente articolo andranno precisati mediante una variante di Piano regolatore che determinerà in modo preciso le norme riguardo la gestione dell'edilizia rurale esistente e del territorio agricolo circostante.  
In particolare il Municipio provvederà ad elaborare l'inventario dei contenuti naturalistici e l'inventario degli edifici ubicati fuori dalla zona edificabile.

**Art. 26 Zona senza destinazione specifica**

1. Questa zona racchiude l'insieme di tutte le superfici non specificatamente utilizzabili nelle quali non sono previsti obiettivi pianificatori particolari.

**Art. 27 Territorio con contenuti naturalistici**

1. In tutto questo comprensorio, definito dal Regolamento sulla protezione della fauna (del 1 luglio 1975), e riportato a titolo indicativo sul piano del paesaggio 1:5000 valgono le disposizioni federali sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLBNe RBN) nonché della legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1 luglio 1966 (LF) e la relativa ordinanza di applicazione del 27 dicembre 1966 (OF).

Sull'intero comprensorio giurisdizionale di Mairengo sono applicabili inoltre le disposizioni del Decreto legislativo disciplinante la ricerca e la raccolta di rocce, minerali e fossili (del 26 novembre 1974). In fase successiva il Municipio provvederà a elaborare l'inventario dei contenuti naturalistici e relative proposte pianificatorie in base alla Legge sulla protezione dell'Ambiente e le direttive cantonali in materia.

**Art. 28 Zone con dissesti geologici**

1. Sul piano del paesaggio in scala 1:2'500 e 1:5'000 sono riportate le zone interessate dai dissesti geologici in base agli studi elaborati dall'Istituto geologico cantonale. Entro tali perimetri in linea di principio è vietata la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad alloggiare uomini o animali oppure che siano utilizzate regolarmente per lavoro. Eventuali domande di costruzione di edifici dovranno essere accompagnate da una perizia tecnica che stabilisca il grado di pericolosità.

**Art. 29 Corsi d'acqua**

1. Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tenere conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni del Dipartimento del territorio. Dai corsi d'acqua dovrà essere ossequiata di regola una distanza minima di m 6.00 dal filo esterno dell'argine, rispettivamente dalla riva dei corsi d'acqua non corretti.

**Art. 30 Zone di protezione delle captazioni**

1. Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione acque e aria (SPAA) del Dipartimento dell'Ambiente e le direttive federali per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee 1982).

**Art. 31 Zona PM protezione monumenti**

1. Eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e riattamenti sono concessi nel quadro delle direttive impartite dalle competenti Autorità cantonali (CMS eCBN).

**Art. 32 Monumenti culturali**

1. Il piano segnala come monumenti culturali indicati con un quadratino rosso:
  - la Chiesa parrocchiale di S.Siro a Mairengo
  - la Cappella dei Santi Barbara e Matteo a Tarnolgio.
2. Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiarne l'integrità, ostacolarne la vista o alterarne l'ambiente circostante.
3. Sono riservate le disposizioni della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.

**Art. 33 Tutela dei ritrovamenti archeologici**

1. I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici di 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. 34 Roulottes, mobil-homes, ecc.**

1. Su tutto il territorio comunale è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.

**Art. 35 Depositi**

1. I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.
2. L'esecuzione dei depositi o la formazione di discariche è soggetta a permesso di costruzione secondo i disposti della Legge edilizia.

**Art. 36 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. In particolare modo la documentazione grafica dovrà specificare in modo chiaro gli interventi prospettati sia per quanto riguarda l'edificio (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.

Ricostruzione ossia la ricostruzione dei diroccati all'interno di un nucleo definito meritevole di conservazione.

### 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 é ammessa la riattazione e la trasformazione. **(categoria 1a)**
- 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 rustico ancora utilizzati a scopo agricolo che deve mantenere la destinazione attuale. **(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, tegole di cemento color grigio scuro o lamiera ondulata termolaccata grigio opaca.  
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 é ammessa é 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 simili

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 escludendo l'uso del cemento.

➤ Ricostruzione

la ricostruzione, dove é ammessa, deve avvenire all'interno del perimetro originale edificato riportato nel piano catastale e nel limite delle altezze degli edifici rurali originali adiacenti e della zona.

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. 7.1 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).

## **Art. 37 Zona speciale**

1. In zona Polmengo è definita una zona speciale corrispondente all'area che verrà occupata per discarica inerti e ubicazione cantieri nell'ambito della costruzione della nuova trasversale alpina.

Alla fine dei lavori ferroviari il Municipio provvederà ad adottare una variante al piano regolatore che definisca l'utilizzazione del comprensorio.

## CAPITOLO IV PIANO DELLE ZONE

---

### **Art. 38 Finalità**

1. La divisione del territorio comunale in zone edificabili è stabilita dal piano delle zone. Le seguenti norme precisano i caratteri, la tipologia, i requisiti ed i vincoli edificatori.

### **Art. 39 Zone edificabili**

1. Il territorio giurisdizionale del Comune di Mairengo ha le seguenti zone edificabili, rappresentate nel piano 1:2'500:
  - zona del nucleo di villaggio → NV;
  - zona residenziale primaria → RP 10.5;
  - zona residenziale primaria → RP 9.0;
  - zona residenziale → R 9.0;
  - zona artigianale → Ar.

### **Art. 40 Zona NV di villaggio**

1. Comprende le zone dei nuclei tradizionali di Tortengo, Mairengo e Tarnolgio.
2. In questa zona sono concessi i seguenti tipi di intervento:
  - a. il riattamento: ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione;
  - b. la trasformazione: ossia il risanamento di un edificio con cambiamenti di destinazione, senza ampliamenti;
  - c. la ricostruzione: ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
  - d. l'ampliamento: ovvero aumenti della volumetria di un edificio esistente;
  - e. combinazione tra gli interventi sopra descritti: in quanto non snaturino le strutture edilizie e le caratteristiche ambientali esistenti.
3. Per ognuno degli interventi definiti al punto 2 è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. mantenimento o ripristino della tipologia delle costruzioni tradizionali;
  - b. coperture a falde con colmo, pendenze e materiali tradizionali, in particolare possono essere utilizzate come materiale di copertura, piode, tegole ludovici o tegole di cemento ondulate color grigio;  
Sono esclusi i tetti piani. Per il nucleo di Tarnolgio i materiali di copertura sono limitati alle piode e lamiere ondulate;
  - a. di norma le finestre dovranno essere di forma e dimensioni tradizionali, munite di gelosie o ferratine;
  - b. facciate in materiale tradizionale o con intonaco civile, i tinteggi dovranno armonizzare con i colori ambientali, sono esclusi materiali plastici;
  - e. per la costruzione di parapetti, di balconi e loggiati si dovranno utilizzare materiali tradizionali.  
Sono esclusi parapetti in silico-calcarì o simili, lastre di cemento-calcarì o simili, lastre di cemento-amianto, lamiere, lastre traslucide;

- f. per le distanze dai confini devono essere rispettati i seguenti valori:
    - verso un fondo aperto: a confine o m. 1.50,
    - verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m. 3.00,
    - verso un edificio con aperture: a m. 4.00;
  - g. gli spazi liberi devono essere salvaguardati, eventuali sistemazioni devono essere realizzate con materiali tradizionali e inserirsi opportunamente nell'ambiente circostante.
4. L'altezza degli edifici deve adeguarsi all'altezza dei fabbricati vicini.
  5. Sono autorizzate unicamente costruzioni residenziali.  
Grado di sensibilità al rumore: II.
  6. Tutte le domande di costruzione dovranno essere accompagnate da una documentazione fotografica, comprendente anche gli edifici adiacenti.

#### **Art. 41 Zona RP 10.5 – Residenziale**

1. E' permessa la costruzione di residenze primarie, ristoranti, alberghi e affini, stabili commerciali ed amministrativi.  
Grado di sensibilità al rumore: II.  
L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.6. L'indice di occupazione massimo è del 30%.  
L'altezza massima degli edifici è di m. 10.50. L'altezza massima degli edifici al colmo è di m. 12.50.  
Tetto a falde obbligatorio.  
La distanza minima dai confini è di m. 5.00 per lunghezza di facciata fino a m. 20.00 (art. 15).

#### **Art. 42 Zona RP 9.0 – Residenziale primaria**

1. E' permessa la costruzione di residenze primarie e attività economiche.  
Grado di sensibilità al rumore: II.  
L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5. L'indice di occupazione massimo è del 30%.  
L'altezza massima degli edifici è di m. 9.00. L'altezza massima degli edifici al colmo è di m. 11.00.  
La distanza minima dai confini è di m. 3.00 per lunghezza di facciata fino a m. 18.00 (art. 15).  
Tutte le costruzioni dovranno avere il tetto a falde con pendenza minima del 35%. sono escluse le coperture piane.

#### **Art. 43 Zona R 9.0 - Residenziale**

1. Nella zona residenziale R 9.0 in località Raslina è ammessa la costruzione primaria e secondaria e attività economiche.  
Valgono i parametri edilizi previsti per la zona residenziale primaria RP 9.0 (art. 42).



**Art. 44 Zona Ar - Artigianale**

1. La zona Ar è destinata alle costruzioni artigianali. Sono pure concesse costruzioni residenziali o commerciali, purché siano in stretta relazione con gli edifici artigianali.  
Altezza massima di m. 10.50. L'altezza massima degli edifici al colmo è di m. 13.00.  
E' ammesso il tetto piano.  
Indice di edificabilità (I.e.) massimo: 5 mc/mq.  
Indice di occupazione massimo: 50%.  
Per la realizzazione di abitazioni, collegate all'esercizio delle costruzioni principali (per es. abitazioni per custodi) è concesso un indice di sfruttamento massimo di 0.1. La distanza minima dai confini è di m. 5.00.  
Grado di sensibilità al rumore: III.
2. Grado di sensibilità al rumore: III

## CAPITOLO V PIANO DEL TRAFFICO

---

### **Art. 45    Visibilità ed accessi**

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m. 60.00 su strade collettrici di traffico e di m. 40 su strade di quartiere.
2. Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.
3. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garage o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno m. 5.50 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada. Per una profondità di almeno m. 4.00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.

### **Art. 46    Autorimesse posteggi**

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni e ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione di posteggi o di autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV.

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;
- b. per uffici e negozi, 1 posto auto ogni 40 mq. di superficie utile lorda di uffici e 30 mq. di superficie utile lorda destinata a negozio;
- c. per fabbriche e laboratori, il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso, di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- d. per esercizi pubblici, 1 posto auto ogni 6 mq. di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
- e. per motels, 1 posto auto ogni camera;
- f. per scuole, 1 posto auto ogni aula di classe;
- g. per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- h. per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso, tenendo conto delle norme VSS, delle direttive ORL e dell'esperienza di casi analoghi;
- i. deroghe o eccezioni possono venire concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico-ambientali del nucleo.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% della spesa necessaria (compreso il valore del terreno) per la formazione di posteggi pubblici, in numero corrispondente.

**Art. 47 Costruzioni di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati, corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, nonché il collegamento con la rete delle fognature.
3. Il Municipio stabilisce le linee di costruzione e di eventuale arretramento alla medesima stregua delle strade comunali e dà le direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
4. Strade private di lottizzazione aperte al pubblico transito dovranno avere una larghezza minima di m. 3.50.  
In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti della larghezza e piazze di scambio e di giro.
5. A seconda dell'importanza della strada, il Municipio dà le necessarie direttive per il raccordo con le strade pubbliche. In tutti i casi, per una profondità minima di m. 6.00 a partire dal raccordo con la strada pubblica, la strada privata deve avere viabile di m. 4.00.

## **CAPITOLO VI**

### **PIANO DELLE ATTREZZATURE E DELLE COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO**

---

#### **Art. 48 Zona AP- EP**

1. Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

#### **Art. 49 Zona edificabile d'interesse comunale**

1. E' definita un'area edificabile d'interesse comunale la cui realizzazione dovrà fare oggetto di un regolamento speciale. In tale zona valgono i parametri edilizi della zona R9.
2. Grado di sensibilità al rumore: II

#### **Art. 50 Sala multiuso e protezione civile**

1. Il piano AP-EP definisce un'area destinata alla costruzione di una sala multiuso comprensiva dei locali di protezione civile.

#### **Art. 51 Zona per il compostaggio**

1. Il Piano indica la zona predisposta per il compostaggio degli scarti vegetali. La piazza di compostaggio dovrà essere realizzata e gestita secondo le direttive cantonali in materia.

## **CAPITOLO VII**

### **PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

---

#### **Art. 52 Definizione**

1. Il Piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione, alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.  
I piani hanno carattere indicativo.