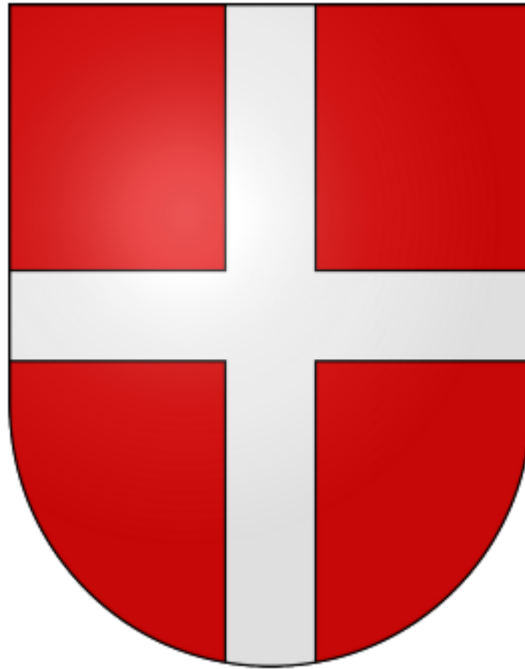


**COMUNE DI MENDRISIO**  
**SEZIONE DI SALORINO**  
**Norme di attuazione del PR**



NORME INTRODUTTIVE.....	4
Art. 1 Base legale Legislazione applicabile.....	4
Art. 2 Scopo, effetti.....	4
Art. 3 Componenti.....	4
Art. 4 Campo di applicazione.....	5
Art. 5 Compensorio.....	5
NORME EDILIZIE GENERALI .....	6
Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi.....	6
Art. 7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo.....	6
Art. 8 Requisiti di zona.....	6
Art. 9 Definizioni.....	6
Art. 10 Distanze .....	7
Art. 11 Supplementi all'altezza degli edifici.....	9
Art. 12 Costruzioni a cavallo di confini.....	9
Art. 13 Autorimesse e posteggi.....	9
Art. 14 Indici e loro utilizzazione.....	10
Art. 15 Opere di cinta .....	10
Art. 16 Gradi di sensibilità ai rumori.....	11
PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	12
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....	12
Art. 17 Zona agricola.....	12
Art. 18 Area forestale.....	12
Art. 19 Corsi d'acqua.....	12
Art. 20 Zone di protezione delle sorgenti.....	13
Art. 21 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici.....	13
Art. 22 Beni culturali.....	13
Art. 22 (I) Perimetro di rispetto del bene culturale.....	14
Art. 22 (II) Ritrovamenti archeologici .....	15
Art. 23 Zone di rispetto del paesaggio.....	15
Art. 24 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	15
Art. 25 Territorio senza destinazione specifica.....	16
Art. 26 Depositi di rifiuti vari.....	16
Art. 27 Roulottes, Mobil-homes .....	16
Art. 28 Punti di vista.....	16
Art. 29 Edifici fuori zona edificabile.....	16

Art. 29 (I) Aree esterne alle zone edificabili.....	19
Art. 29 (II) Zone di protezione della natura.....	20
Art. 29 (III) Elementi naturali protetti .....	20
Art. 29 (IV) Sorveglianza.....	22
Art. 29 (V) Zone di pericolo naturale.....	22
<b>B. PIANO DELLE ZONE.....</b>	<b>23</b>
Art. 30 Finalità.....	23
Art. 31 Zone edificabili.....	23
Art. 32 NV nucleo di villaggio.....	23
Art. 33 NR nucleo di risanamento.....	27
Art. 34 NC1 nuclei di protezione delle cantine.....	30
Art. 35 NC2 Zona delle cantine.....	31
Art. 36 R2 Zona residenziale estensiva.....	32
Art. 37 RAr Zona residenziale artigianale .....	34
Art. 37 bis CR Zona di completazione recente del nucleo.....	34
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO.....</b>	<b>35</b>
Art. 38 Visibilità accessi .....	35
<b>D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>36</b>
Art. 39 Zona AP-EP.....	36
<b>E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>37</b>
Art. 40 Definizione.....	37
Scheda 1 .....	37
Scheda 2 .....	37
Scheda 3 .....	37

# **NORME INTRODUTTIVE**

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

1.1 Il Piano regolatore comunale 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 d'applicazione del 29 gennaio 1991 (RLALPT).

1.2 Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LPT, la LALPT, il RLALPT, la Legge edilizia cantonale (LE) e il relativo regolamento d'applicazione (RLE), 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 Scopo, effetti**

2.1 Il Piano Regolatore ha lo scopo di provvedere principalmente (art. 25 LALPT):

- a) organizzare razionalmente il territorio e lo sviluppo armonioso del Comune, in modo che il suolo sia utilizzato con misura;
- b) realizzare gli obiettivi e i principi pianificatori degli articoli 1 e 3 della LPT, come pure gli obiettivi pianificatori cantonali del piano direttore cantonale;
- c) predisporre le basi per una razionale urbanizzazione, un'utilizzazione appropriata delle fonti di approvvigionamento e una corretta protezione ambientale.

2.2 Il Piano Regolatore crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

## **Art. 3 Componenti**

Il Piano Regolatore si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio
  - piano delle zone

- piano di dettaglio dei nuclei di Somazzo e di Salorino
- piano di dettaglio delle cantine
  
- piano del traffico
  
- piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
  
- piano indicativo dei servizi pubblici

b) delle presenti norme di attuazione

c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine prioritario degli interventi pubblici ed il coordinamento delle fasi di attuazione (piano di attuazione);

d) dell'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile.

#### **Art. 4 Campo di applicazione**

Il Piano Regolatore e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, trasformazioni e ampliamenti.

#### **Art. 5 Comprensorio**

Il Piano Regolatore disciplina l'uso del territorio giurisdizionale del Comune di Salorino.

# **NORME EDILIZIE GENERALI**

## **Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi**

6.1 I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1 : 5'000 stabilito dal Consiglio di Stato.

6.2 Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi.

## **Art. 7 Condizioni per l'edificabilità di un fondo**

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 ai sensi degli artt. 67 e 77 LALPT;
- c) se sono rispettate tutte le altre condizioni previste dal diritto federale, cantonale e comunale.

## **Art. 8 Requisiti di zona**

I requisiti particolari di edificabilità sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo l'art. 30 e seguenti.

## **Art. 9 Definizioni**

### 9.1 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, delle altezze degli edifici e del modo di misurarle, come pure della sistemazione del terreno e di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.

### 9.2 Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita.

La linea di arretramento si applica per edifici ed impianti che sporgono dal terreno; non

costituisce vincolo invece per piccoli manufatti quali recinti, pergolati, ecc., alla condizione che non siano pregiudicate le condizioni di sicurezza del traffico.

### 9.3 Costruzioni accessorie

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;

- non superino:

- a) m 3.00 di altezza dal terreno sistemato alla gronda, rispettivamente m 4.00 al colmo;

- b) m 6.00 di lunghezza per ogni facciata.

La costruzione accessoria entra nel computo della superficie edificata. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni del PR.

## **Art. 10 Distanze**

### 10.1 Distanze da confine

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.

### 10.2 Deroche alla distanza da confine

#### a) Convenzione tra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

#### b) Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, (approvato il 07.02.1980) le distanze da confine e fra edifici possono

essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.

### 10.3 Distanza tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. La distanza minima fra due edifici sullo stesso fondo è di m 6.00.

La distanza "tra edifici" su fondi contigui verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

### 10.4 Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità e ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

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

### 10.5 Distanze dall'area pubblica

#### Strade e piazze

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 6.00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di m 4.00 dal ciglio stradale (compreso marciapiede);
- m 4.00 dall'asse delle strade pedonali o dai sentieri.

Possono essere concesse deroghe solo in casi eccezionali.

Le distanze minime sopraelencate non sono applicabili per i nuclei.

#### Attrezzature pubbliche

La distanza dalle attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggio, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

### 10.6 Distanza dal bosco

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



b) Deroche alle distanze dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, fino a m 6.00 in casi eccezionali.

#### 10.7 Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere:

- a confine, se senza aperture, o a m 1.50 se con aperture.

In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o a m 3.00 da edifici esistenti senza aperture;

- m 4.00 da edifici esistenti con aperture

### **Art. 11 Supplementi all'altezza degli edifici**

Allo scopo di favorire una minore alterazione del terreno naturale attorno alle costruzioni per i fondi inseriti in zona R2 si concede un supplemento di altezza di m 2.00 per terreni con pendenza pari o superiore al 40%.

Nel supplemento è compresa la sistemazione del terreno.

La pendenza del terreno deve essere desunta dalla media di almeno 3 sezioni.

### **Art. 12 Costruzioni a cavallo di confini**

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

### **Art. 13 Autorimesse e posteggi**

Per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti 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 normalizzazione). In particolare:

a) per abitazioni, 1 posto auto ogni appartamento fino a 100 mq; per superfici superiori vale un posto auto ogni 100 mq o frazione di 100;

- b) per uffici, 1 posto auto ogni mq 40 di superficie utile lorda;
- c) per negozi, 1 posto auto ogni mq 30 di superficie utile lorda;
- d) per esercizi pubblici, 1 posto ogni 8 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2.5 mq netti;
- e) per artigianato e laboratori il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di un posto auto per addetto.

Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio - sentita l'autorità cantonale competente - solo quando la formazione dei posteggi risultasse oggettivamente impossibile, o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storici ambientali del nucleo. 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.

#### **Art. 14 Indici e loro utilizzazione**

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

In caso di frazionamento di un fondo gli indici, sono riportati nel registro degli indici a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua. Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio prima dell'iscrizione a RF.

#### **Art. 15 Opere di cinta**

Le opere di cinta, comprese le siepi, non devono superare i m 2.00 a condizione che le opere piene non sorpassino i m 1.00.

Il Municipio può concedere deroghe alle altezze sopraccitate se non ostanto ragioni di sicurezza del traffico e se le opere rispettano i valori ambientali.

Le opere di cinta, nelle zone non urbanizzate, sono concesse solo per scopi agricoli e in quanto siano attuate con la posa di pali e filo di ferro.

## **Art. 16 Gradi di sensibilità ai rumori**

In conformità alle direttive dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico il PR assegna il grado di sensibilità II alle zone NV, NR, NC1, NC2, CR e R2.

Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità III.

# PRESCRIZIONI PARTICOLARI

## A. PIANO DEL PAESAGGIO

### Art. 17 Zona agricola

17.1 La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio, comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

17.2 Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

17.3 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.

17.4 L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### Art. 18 Area forestale

18.1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo ad eccezione del suo margine a contatto con le zone edificabili (definito da accertamenti forestali conformemente all'art. 10 LFo) che è ripreso nel piano del paesaggio e del piano delle zone con un tratto in verde scuro, in base alle indicazioni dei piani di accertamento approvati.

18.2 In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

18.3 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 considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

18.4 L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a varianti di PR.

### Art. 19 Corsi d'acqua

Sul piano sono segnalati i principali corsi d'acqua che sono considerati, insieme alle loro rive, ambienti naturali protetti. Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o

indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni dell'Ufficio delle arginature e delle estrazioni e dell'Ufficio protezione natura del Dipartimento del territorio.

Dai corsi d'acqua dovrà essere ossequiata, di regola, una distanza minima di m 6.00 dall'argine o dalle rive naturali.

## **Art. 20 Zone di protezione delle sorgenti**

Per le zone di protezione delle captazioni d'acqua fanno stato la legislazione federale e cantonale contro l'inquinamento delle acque, le disposizioni emanate dall'ambiente e le zone di protezione delle sorgenti con i relativi regolamenti.

Sul piano sono riportati, a titolo indicativo, i perimetri delle zone di protezione approvati dal Consiglio di Stato.

## **Art. 21 Territorio con contenuti naturalistici e paesaggistici**

21.1 I contenuti naturalistici e paesaggistici del comprensorio di Salorino sono protetti dalla Confederazione e dal Cantone.

21.2 Per quanto attiene al diritto federale, fanno stato la Legge federale sulla protezione della natura del 1 luglio 1966 e l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977.

21.3 Per quanto concerne il diritto cantonale valgono le disposizioni definite dal Regolamento sulla protezione della flora e della fauna, del 1 luglio 1975, dal Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLBN) del 16 gennaio 1940 e dal relativo regolamento di applicazione.

## **Art. 22 Beni culturali**

22.1 I beni culturali da proteggere sono indicati nei piani rispettivamente con un quadratino rosso (beni d'interesse cantonale) e con un cerchietto rosso (beni d'interesse comunale). Essi assumono la seguente numerazione:

a) beni culturali cantonali

1. Chiesa parrocchiale di S. Zeno, ossario, antico cimitero, sagrato, croce processionale e scalinata, fmn 1255, 381 (v. scheda 1 allegata alle NAPR);

2. Facciata della casa Pestoni e sopracamino in stucco nella stessa casa, Somazzo,

fmn 356;

3. Affresco della Trinità sulla facciata della casa della Confraternita, fmn 1356.

b) beni culturali comunali

1. Oratorio della Madonna del Buon Consiglio, Cragno, fmn 103(v. scheda 2 allegata alle NAPR);

2. Oratorio di S. Giuseppe, Somazzo, fmn 308;

3. Portico neoclassico del nuovo cimitero, fmn 542 (v. scheda 1 allegata alle NAPR);

4. Canonica della chiesa parrocchiale di S. Zeno, fmn 381 (v. scheda 1 allegata alle NAPR);

5. Edicola votiva con mosaico di Guido Gonzato, fmn 1255;

6. Edicola votiva con affresco della Madonna, opera di Antonio Rinaldi, fmn 263;

7. Oratorio di S. Rocco, fmn 288.

22.2 Il proprietario di un bene culturale segnalato ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla regolare manutenzione.

22.3 Per i beni di protezione cantonale qualsiasi intervento inteso a modificarne l'aspetto e la sostanza deve essere preavvisato della Commissione cantonale dei beni culturali.

22.4 Per i beni di interesse comunale il Municipio può prescrivere, sentito col Ufficio cantonale dei beni culturali, le misure atte alla loro salvaguardia.

22.5 Il Comune promuove la protezione dei beni culturali secondo le modalità stabilite in uno specifico regolamento.

### **Art. 22 (I) Perimetro di rispetto del bene culturale**

1. Per la salvaguardia del complesso parrocchiale di S. Zeno (v. scheda 1 allegata alle NAPR) e della facciata di casa Pestoni il PR istituisce due zone di rispetto ai sensi della legge sulla protezione dei beni culturali (13 maggio 1997).

2. All'interno del perimetro di rispetto valgono le disposizioni normative di zona; l'Ufficio cantonale dei beni culturali potrà tuttavia richiedere modifiche progettuali che garantiscano l'integrità del contesto che include i beni tutelati.

3. Nell'eventualità di domande di costruzione i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "Zona di rispetto del bene culturale".

## **Art. 22 (II) Ritrovamenti archeologici**

I contenuti archeologici dell'area di Salorino sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-39). Chiunque, scavando nel proprio o nell'altrui terreno, scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o in seguito a ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, nel caso in cui sia necessario uno scavo archeologico.

Qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei fondi inclusi nella zona d'interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Nell'eventualità di domanda di costruzione, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di "Zona di interesse archeologico".

## **Art. 23 Zone di rispetto del paesaggio**

In queste zone è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che sia in contrasto con l'obiettivo di salvaguardia dell'aspetto di località del nucleo di Somazzo e dei nuclei delle cantine.

In particolare sono vietati ogni tipo di serra, tunnel alti, reti antigrandine di colore bianco, ecc.

Deroghe possono essere concesse per piccoli tunnel provvisori (piazzati solo durante un breve periodo dell'anno), sentite le autorità cantonali competenti.

## **Art. 24 Tutela dei ritrovamenti archeologici**

I contenuti archeologici del comprensorio 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 altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio

cantonale di monumenti storici del Dipartimento del territorio.

### **Art. 25 Territorio senza destinazione specifica**

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

### **Art. 26 Depositi di rifiuti vari**

26.1 Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio, d'intesa con le Autorità cantonali competenti, o in quelle identificate da una pianificazione di ordine superiore.

26.2 L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche è soggetta al permesso di costruzione giusta l'art. 1 della LE e del RLE.

### **Art. 27 Roulottes, Mobil-homes**

Su tutto il comprensorio di Salorino è vietata la posa di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, o simili.

### **Art. 28 Punti di vista**

28.1 I punti di vista indicati sul Piano devono essere salvaguardati.

28.2 Per la loro protezione il Municipio può imporre condizioni per l'ubicazione di nuovi edifici e manufatti come pure restrizioni alla formazione di piantagioni.

### **Art. 29 Edifici fuori zona edificabile**

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico - architettonico, paesaggistico e culturale.

Gli edifici fuori zona edificabile del comune di Salorino sono stati attribuiti alle seguenti diverse categorie:



- meritevole di conservazione dove è ammesso il cambiamento di destinazione (categoria 1a);
- oggetto culturale, da salvaguardare e mantenere nella sua originaria destinazione (categoria 1c);
- rustico agricolo per il quale la trasformazione è ammessa solo se l'edificio non risulta incluso in zona SAC e quando non è più utilizzato per l'agricoltura (categoria 1d);
- diroccato non ricostruibile (categoria 2);
- edificio già trasformato (categoria 3);
- edificio rilevato (categoria 4).

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato.

La classificazione non è valida a tempo indeterminato; esso potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

## 29.1 Norme edilizie

L'utilizzazione degli edifici ubicati fuori zona edificabile a scopo di residenza primaria è di principio esclusa; deroghe possono essere concesse dal Municipio.

Gli interventi devono essere impostati sul sostanziale mantenimento dell'aspetto esterno e della struttura originaria dell'edificio (art. 24 OPT).

Gli interventi di ristrutturazione degli edifici devono prevedere il risanamento degli elementi formalmente carenti e l'allontanamento delle successive sovrapposizioni che non si integrano nell'aspetto della costruzione.

La trasformazione e il riattamento di edifici situati fuori zona edificabile non deve comportare aggiunta alcuna; per i casi di rigore il Dipartimento può concedere limitati ampliamenti per assicurare minime esigenze di abitabilità.

29.1.1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione (cat. 1a - d) sono da osservare le seguenti modalità d'intervento:

- a) la volumetria, le altezze dei singoli corpi di fabbrica, la pendenza e l'andamento delle falde e dei colmi dei tetti, come pure le principali caratteristiche tipologiche devono essere mantenuti;
- b) gli interventi devono tendere al mantenimento degli elementi costruttivi originari, in particolare per quanto concerne le aperture e i muri di facciata.  
Muri in pietra possono essere intonacati solo se risultano in precario stato di conservazione;
- c) come materiale di copertura sono ammesse le piode, le tegole laterizie rosse piane (tipo marsigliese) e i coppi.  
Sono vietati gli squarci nelle falde e la posa di lucernari;
- d) nuovi balconi non sono ammessi.

29.1.2 Per gli edifici diroccati (non ricostruibili):

non è ammessa la ricostruzione di questi edifici.

29.1.3 Per gli edifici rustici già trasformati:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili dell'aspetto esterno) e di recupero, a scopo residenziale, di parti dell'edificio allo stato originale. Per le modalità d'intervento valgono le disposizioni al par. 1.1.

29.1.4 Per gli altri edifici rilevati:

gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e art. 24 LPT.

29.2 Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali, come pure i percorsi storici esistenti.

La formazione di terrapieni e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alla costruzione non sono di regola ammessi.

La trasformazione non deve esigere la realizzazione di nuove infrastrutture per il traffico

(art. 24 OPT).

Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti dal corretto esercizio agricolo dei terreni circostanti. Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

### 29.3 Impianti tecnici

L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento in acqua potabile e l'estensione o il miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.

### 29.4 Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia.

La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piani, sezioni e facciate) in scala 1 : 50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dall'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare.

## **Art. 29 (I) Aree esterne alle zone edificabili**

La gestione delle aree esterne alle zone edificabili, come pure gli interventi di incidenza territoriale, devono essere conformi agli scopi di protezione definiti nel Piano di utilizzazione cantonale, PUC-Monte Generoso.

In particolare:

- a) I contenuti naturali, le strutture e i biotopi, come pure i passaggi ecologici sono protetti; la raccolta di specie rare o protette è vietata.

- b) La gestione delle zone agricole deve essere, nel limite del possibile, di tipo estensivo.
- c) Il Municipio provvede, con opportune misure, al mantenimento delle gestione delle superfici aperte, per contrastare il progressivo abbandono della loro gestione e il rimboschimento.
- d) La gestione delle aree forestali, qualora necessaria, deve avvenire con criteri ecologici e promuovere una struttura differenziata e margini boschivi strutturati.

## **Art. 29 (II) Zone di protezione della natura**

1. La zona di protezione della natura comprende le aree di grande interesse naturalistico indicata nel Piano del paesaggio; i suoi contenuti sono integralmente protetti.

Le zone di protezione della natura di Salorino sono:

- la piantagione dell'acquedotto comunale di Mendrisio
- la gola presso il ponte di Salorino

2. Per la zona di protezione della natura valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali e animali protette.
- b) La gestione del bosco, di competenza del servizio forestale, deve avvenire secondo i criteri della selvicoltura naturalistica ed essere finalizzata alla ricostituzione del bosco umido originario.
- c) Sono vietati in particolare:
  - modifiche della morfologia del terreno
  - tagli rasi
  - introduzione di specie esotiche

## **Art. 29 (III) Elementi naturali protetti**

Sono elementi naturali protetti gli oggetti e gli ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio. Per il Comune di Salorino sono:

- i corsi d'acqua e le loro rive
- le siepi, i boschetti e gli alberi isolati
- i muri a secco
- i prati secchi

- le grotte
- le colonie di pipistrelli
- i nuovi siti di riproduzione degli anfibi

Per gli elementi naturali segnalati è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico presente. Deroghe possono essere autorizzate dal Municipio d'intesa con l'Autorità cantonale competente. Qualora non fosse possibile evitare di pregiudicare gli elementi protetti, si dovrà prevederne il ripristino o la sostituzione confacente ai sensi dell'art. 18 cpv. 1ter LPN.

Normative particolari:

- a) È vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Lungo le rive dei corsi d'acqua deve essere mantenuta una fascia di protezione di 5 m.  
Gli eventuali interventi di manutenzione e consolidamento (alveo, rive) dovranno essere effettuati secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica.
- b) I prati secchi vanno gestiti in maniera estensiva con uno sfalcio dopo il 15 di giugno; è inoltre vietata qualsiasi forma di concimazione.
- c) Lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti deve essere osservata una fascia di rispetto di almeno 5 m. La manutenzione deve limitarsi a un decespugliamento periodico (ogni 5 - 10 anni).
- d) Di principio è vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura dovrà essere affidato a personale specializzato.
- e) È vietata l'eliminazione dei muri a secco segnalati e qualsiasi manomissione che ne alteri il pregio naturalistico.
- f) Le popolazioni di piante e animali iscritti nella Lista Rossa (LR) devono essere preservate.

Sono vietati:

- La manomissione o la trasformazione degli habitat di adozione.
- La raccolta, il trasporto e il commercio delle specie vegetali della LR.
- L'uccisione, la cattura, il trasporto e il commercio di specie animali della LR.

- g) Le colonie di pipistrelli vanno preservate e, laddove possibile, favorite.

- h) I due progettati siti di riproduzione degli anfibi in località Al Ronco e Sgravignate, segnalati nel piano del paesaggio saranno realizzati in conformità alle indicazioni dell'Ufficio protezione della natura e saranno considerati elementi naturali protetti. I sedimi occupati restano di proprietà dei privati, ma sono vincolati per la realizzazione ed il mantenimento dei siti.

### **Art. 29 (IV) Sorveglianza**

Lo stato delle zone e degli elementi d'interesse naturalistico è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione o rivalorizzazione qualora fossero necessari. Per ogni intervento deve essere richiesto il preavviso dell'autorità cantonale competente.

### **Art. 29 (V) Zone di pericolo naturale**

1. Le zone potenzialmente soggette a dissesti superficiali, classificate a bassa e media pericolosità, sono state inserite nel Piano a titolo indicativo, sulla base dello studio giugno 1996 elaborato dall'Istituto cantonale di scienze della terra.
2. All'interno di queste zone qualsiasi nuova costruzione, come anche ogni intervento suscettibile di causare carichi destabilizzanti supplementari o di modificare la conformazione naturale dei pendii, deve essere verificato sulla base di una perizia geologica allestita da un ingegnere qualificato.
3. Per la zona di pericolo che si estende sull'area dell'ex cava l'obiettivo del PR è indirizzato al risanamento della situazione attraverso interventi da precisare nell'ambito di uno studio specifico. Le possibili future utilizzazioni del comprensorio così recuperato saranno consolidate a livello pianificatorio attraverso una variante di PR.
4. Il Municipio sorveglia lo stato di situazione delle aree segnalate, organizzando gli eventuali interventi di gestione.

## **B. PIANO DELLE ZONE**

### **Art. 30 Finalità**

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

### **Art. 31 Zone edificabili**

Il comprensorio di Salorino è suddiviso nelle seguenti zone edificabili:

- NV zona del nucleo di villaggio
- NR zona del nucleo di risanamento
- NC1 zona dei nuclei di protezione delle cantine
- NC2 zona dei nuclei delle cantine
- CR zona di completazione recente del nucleo
- R2 zona residenziale estensiva
- RAr (stralcio)

### **Art. 32 NV nucleo di villaggio**

#### 32.1 Scopo

Comprende il nucleo tradizionale di Salorino per il quale devono essere salvaguardati i caratteri morfologici e tipologici dell'antico tessuto edilizio e dei suoi immediati contorni.

#### 32.2 Interventi ammessi

In questa zona sono concessi i seguenti tipi di intervento, anche cumulabili:

##### a) in generale

- il riattamento  
ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;

- la trasformazione  
ossia il risanamento di un edificio con cambiamento della destinazione d'uso, senza ampliamenti;
- la ricostruzione  
ossia il ripristino di un edificio demolito di recente, senza ampliamenti;
- la demolizione  
è permessa la demolizione di edifici o parti d'edificio in palese stato di rovina. Edifici accessori che non conferiscono al nucleo particolare valore paesaggistico e ambientale possono essere demoliti senza l'obbligo della ricostruzione;
- piccoli ampliamenti  
in caso di provato bisogno il Municipio può concedere limitati ampliamenti in grado di migliorare le condizioni di abitabilità, di igiene e di uso degli edifici. Sono escluse aggiunte che formino interi appartamenti o tali da snaturare le caratteristiche ambientali dell'edificio.

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni all'interno dei comparti indicati sul Piano di dettaglio.

#### b) in particolare

- coperture  
la geometria generale dei tetti, le quote dei colmi e delle gronde, le pendenze delle falde devono essere sostanzialmente mantenute.  
Non è ammessa la posa di collettori solari sui tetti e sulle facciate.  
Come materiale di copertura sono ammesse le tegole di colore rosso e i coppi;
- intonaci e colori  
le facciate sono da restaurare in modo conforme alla loro situazione d'origine. In caso di nuova intonacatura sono da utilizzare materiali e tecniche che si inseriscono nel contesto ambientale.  
Non sono ammessi intonaci plastificati.

Per i tinteggi sono da impiegare colori alla calce o al minerale.

Per sopraelevazioni di edifici con muratura in pietrame a vista è richiesto l'uso di tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti; per muri in cattivo stato di conservazione è ammessa l'intonacatura dell'intera facciata;



- aperture

è vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici dell'edificio.

È permessa la chiusura di loggiati con vetrate posate al filo interno della facciata.

Le aperture dovranno, di regola, essere munite di persiane di tipo tradizionale.

È esclusa la posa esterna di tapparelle avvolgibili;

balconi e loggiati

strutture esistenti possono essere restaurate nel rispetto dei materiali e delle tecniche originarie.

Nuovi balconi, loggiati e porticati sono ammessi solo se gli interventi si adeguano alle caratteristiche e alle dimensioni delle tipologie tradizionali.

### 32.3 Nuove costruzioni

Nuove costruzioni sono ammesse all'interno dei comparti edificabili A e B indicati sul piano di dettaglio del nucleo, alla condizione che il loro inserimento ambientale sia sorretto da una qualificata progettazione.

a) mappale n 229 (comparto A)

il nuovo edificio deve essere ubicato all'interno del comparto A, delimitato da linee di arretramento, come indicato sul piano;

- superficie utile lorda massima: mq 250;

- superficie edificata massima: mq 100;

- altezza massima dell'edificio: m 9.00;

- tetto a falde con linea di colmo parallela al lato più lungo del comparto;

- materiale di copertura: tegole rosse o coppi;

l'esistente muro di sostegno in sasso deve essere mantenuto: è ammessa una limitata apertura per la creazione di un accesso.

b) mappale n 239 subalterno E (comparto B)

le possibilità di intervento sull'edificio subalterno E poggiano sui seguenti 2 criteri:

- il risanamento conservativo e la trasformazione dello stabile - senza ampliamenti - nel rispetto delle prescrizioni elencate al par. 2 b) (art. 32 NAPR);
- la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato con l'aggiunta di un nuovo corpo (comparto B);

l'altezza massima dell'edificio non può superare quella dell'adiacente fabbricato n 278 A; deve essere rispettato l'allineamento indicato sul piano, in modo da garantire una sezione stradale minima di m 2.60;

- superficie edificata massima della costruzione: mq 120;
- superficie utile lorda massima della nuova costruzione: mq 400;
- l'edificazione deve inserirsi correttamente nel tessuto del nucleo e tenere in massimo conto il corretto accostamento delle parti nuove verso quelle preesistenti;
- è richiesta la formazione di un tetto a falde, con pendenze e sporgenze che riflettono quelle tradizionali.  
Materiale di copertura: tegole di colore rosso o coppi;
- il rifacimento del muro di sostegno verso la strada comunale deve ambientarsi - come esecuzione e uso di materiali - con le parti esistenti.

#### 32.4 Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- a) da un fondo aperto: a confine (con accordo confinante) o a m 1.50
- b) verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- c) verso un edificio con aperture: m 4.00;

#### 32.5 Edifici di pregio ambientale

Per gli edifici di pregio ambientale, indicati sul piano di dettaglio del nucleo di Salorino, gli interventi ammessi devono limitarsi al risanamento conservativo, che implica la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici principali degli edifici, dei manufatti e degli spazi esterni.

Ampliamenti degli edifici esistenti sono di regola esclusi, tuttavia possono essere eccezionalmente concessi limitati innalzamenti o piccole aggiunte sulle facciate secondarie, alla condizione che gli interventi si integrino nelle caratteristiche ambientali dell'edificio e delle sue adiacenze.

### 32.6 Spazi liberi

Gli spazi liberi indicati sul piano di dettaglio del nucleo di Salorino devono rimanere liberi da costruzioni e sono da mantenere regolarmente al fine di evitare il loro degradamento e abbandono.

Possono essere ammessi piccoli manufatti indispensabili per la coltivazione dei fondi.

### 32.7 Posteggi

Essendo la formazione di posteggi privati e di autorimesse sovente in contrasto con gli obiettivi di protezione del nucleo, il Municipio farà uso delle facoltà di deroga previste all'art. 13 delle presenti norme, prelevando i contributi sostitutivi ivi previsti.

32.8 Nella zona NV sono ammessi edifici di tipo residenziale, commerciale e aziende le cui emissioni foniche siano compatibili con il grado II di sensibilità ai rumori.

## **Art. 33 NR nucleo di risanamento**

33.1 La zona definita come nucleo di risanamento comprende il nucleo tradizionale di Somazzo, per il quale il PR si prefigge di salvaguardare i caratteri ambientali dell'antico tessuto edilizio e dei suoi immediati contorni.

### 33.2 Interventi ammessi

Sono ammessi, anche cumulativamente, i seguenti interventi:

- il riattamento, la trasformazione, la demolizione e la ricostruzione degli edifici e piccoli ampliamenti degli stessi, in base alle definizioni contenute all'art. 32, paragrafo 2a delle presenti norme. Sono inoltre ammesse nuove costruzioni all'interno dei comparti indicati sul Piano di dettaglio.

### 33.3 Modalità d'intervento

Devono essere sostanzialmente mantenute la geometria generale dei tetti, l'andamento e la quota delle linee di colmo, la pendenza delle falde, le caratteristiche delle gronde.

I materiali da costruzione impiegati, la forma e le tipologie delle nuove aperture, gli intonaci e i tinteggi devono adeguarsi alle caratteristiche ambientali del nucleo.

### 33.4 Nuove costruzioni

Nuove costruzioni sono ammesse all'interno dei comparti edificabili A, B, C e D indicati sul piano di dettaglio del nucleo, alla condizione che il loro inserimento ambientale sia sorretto da una progettazione qualificata.

#### a) mappale n 320 (comparto A)

- l'ubicazione della nuova edificazione è ammessa all'interno del comparto, delimitato da linee di arretramento, come indicato sul piano;

- altezza massima dell'edificio: m 9.00

- superficie edificata massima: mq 100

- superficie utile lorda massima: mq 250

- tetto a falde con colmo parallelo alle curve di livello del terreno. Materiale di copertura: tegole rosse o coppi;

#### b) mappale n 1289 (comparto B)

- l'ubicazione della nuova edificazione è ammessa all'interno del comparto, delimitato dalle linee di arretramento, come indicato sul piano;

- altezza massima dell'edificio m 7.50, riferiti alla quota dell'esistente muro in sasso;

- superficie edificata massima: mq 100

- superficie utile lorda massima: mq 250

- tetto a falde con colmo parallelo alle curve di livello del terreno.  
Materiale di copertura: tegole rosse o coppi;

- sistemazione esterna: le modifiche del profilo naturale del terreno devono essere limitate all'essenziale. È da evitare - in particolare - la formazione di terrapieni attorno alla

costruzione.

c) mappali nn 330 e 481 (comparti C e D)

- l'ubicazione della nuova edificazione è ammessa all'interno dei comparti, delimitati dalle linee di arretramento, come indicato sul piano;
- è richiesta la realizzazione contemporanea dei due comparti sulla base di un unico progetto;
- altezza massima dell'edificio m 7.50, misurata dalla quota dell'esistente muro in sasso, da mantenere;
- superficie edificata massima: complessiva mq 100
- superficie utile lorda massima: complessiva mq 250
- tetto a falde con colmo parallelo alle curve di livello del terreno. Non è ammesso il tetto a spiovente unico.  
Materiale di copertura: tegole rosse o coppi;
- sistemazione esterna: le modifiche del profilo naturale del terreno devono essere limitate all'essenziale. È da evitare - in particolare - la formazione di terrapieni attorno alla costruzione.

### 33.5 Distanze

Le distanze da rispettare sono:

- a) da un fondo aperto: a confine (con accordo confinante) o a m 1.50
- b) verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3.00
- c) verso un edificio con aperture: m 4.00

### 33.6 Posteggi

Nella zona NR può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi e autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia ambientale del nucleo.

## **Art. 34 NC1 nuclei di protezione delle cantine**

### 34.1 Scopo

Nella zona NC1 il PR si prefigge di salvaguardare l'impianto urbanistico dell'antico tessuto edilizio ed i caratteri morfologici e tipologici delle costruzioni.

### 34.2 Manutenzione degli edifici

È obbligatoria la regolare manutenzione delle costruzioni e dei manufatti (tetti, grondaie, intonaci, infissi, ecc.) per evitarne il loro degradamento.

Il Municipio può ordinare le opere di risanamento indispensabili e provvedervi direttamente a spese del proprietario in caso di urgenze o di inadempimento.

### 34.3 Interventi ammessi

Nel rispetto degli obiettivi sopraenunciati sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:

- a) il riattamento, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamento o cambiamento di destinazione;
- b) la trasformazione, ossia il cambiamento della destinazione d'uso di un edificio, senza ampliamenti.  
Le modifiche funzionali devono tuttavia essere compatibili con la vocazione generale del nucleo;
- c) in particolare:
  - facciate  
le facciate devono essere restaurate conformemente alla situazione d'origine.  
Rappezzi e intonacature sono da eseguire con materiali e procedimenti che riflettono la tradizione locale.  
Per tinteggi sono da utilizzare tinte alla calce o minerali a base di terre.  
È vietato l'impiego di intonaci plastici;
  - aperture  
le aperture esistenti sulle facciate principali devono essere mantenute.  
Le cornici esistenti in pietra, le soglie e i davanzali di porte e finestre non possono

essere intonacate o dipinte.

È vietata la formazione di nuove aperture in palese contrasto con i caratteri architettonici dell'edificio.

Le ante o persiane da sostituire devono essere riprodotte sul modello di quelle esistenti. Nuove porte d'entrata devono mantenere il carattere delle esistenti, in particolare sono escluse ante in compensato e parzialmente vetrate;

- tetti

la geometria generale del tetto, la pendenza delle falde, le quote del colmo e delle gronde, le sporgenze caratteristiche, devono, in linea di principio, essere mantenute. Come materiale di copertura sono da utilizzare i coppi. I travetti di gronda devono rimanere a vista. È ammesso l'assito superiore;

- balconi

non sono ammessi nuovi balconi.

Quelli esistenti possono essere mantenuti e restaurati con l'impiego di materiali e tecniche conformi all'originale.

#### 34.4 Sistemazione esterna

Le scale esterne devono essere salvaguardate; eventuali sostituzioni o rifacimenti devono essere eseguiti con l'uso di materiali e tecniche tradizionali.

Sugli spazi liberi inclusi nella zona NC1 non sono ammesse nuove costruzioni.

#### 34.5 Posteggi

È esclusa la formazione di nuovi posteggi o di autorimesse private.

### **Art. 35 NC2 Zona delle cantine**

35.1 Comprende gli insediamenti a contatto o nelle vicinanze alle zone di protezione delle cantine.

In questa zona parte dell'originario tessuto edilizio è stato trasformato per altre utilizzazioni.

35.2 Allo scopo di salvaguardare la funzione residenziale della zona e la continuità delle attività lavorative insediate, il PR si prefigge il risanamento delle strutture esistenti.

35.3 Gli interventi ammessi sono quelli definiti all'art. 33 NAPR.

## Art. 36 R2 Zona residenziale estensiva

36.1 Nella zona R2 sono ammessi edifici di tipo residenziale, commerciale e aziende artigianali non moleste (vedi art. 16 NAPR).

36.2 Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:

- indice di occupazione massimo: 30%
- indice di sfruttamento massimo: 0.50
- altezza massima degli edifici: m 7.50
- pendenza massima dei tetti a falda: 40%
- distanza minima dai confini: m 3.00

36.3 Particelle con prescrizioni particolari:

a) mappale n 292

l'edificazione del fondo è ammessa solo all'interno del comparto, delimitato da una linea di arretramento, come indicato sul piano di dettaglio delle cantine in scala 1 : 500.

Modalità d'intervento:

orientamento della costruzione: parallela alle curve di livello del terreno;

superficie edificata massima: mq 100

superficie utile lorda massima: mq 250

altezza massima dell'edificio: m 9.00

tetto a falde con linea di colmo parallela alle curve di livello del terreno;

materiale di copertura del tetto: coppi

accesso veicolare in corrispondenza dell'ubicazione indicata, con larghezza massima di m 6.00.

sistemazione esterna: in linea di principio sono da evitare innalzamenti del profilo



naturale attraverso la formazione di terrapieni. La creazione di eventuali manufatti esterni e la messa a dimora di piantagioni devono conformarsi agli obiettivi di rispetto del paesaggio propugnati dal PR;

per i rustici e gli accessori esistenti (subalterni A e C) sono ammessi interventi di manutenzione;  
le parti di muro in sasso evidenziate da un bordo in grassetto devono essere salvaguardate.

#### b) mappale n 1247

l'edificazione del fondo è regolamentata dalla linea di arretramento indicata sulla scheda n 3 in scala 1 : 500, allegata alle presenti norme.

Modalità di intervento:

valgono le prescrizioni elencate al par. 2;  
disposizione della costruzione: parallela o perpendicolare alle curve di livello del terreno;

sistemazione esterna: in linea di principio senza modifiche sostanziali del profilo naturale, in particolare con limitazione delle ripiene;

#### 36.4 Comprensori con pendenza accentuata del terreno

Per favorire il corretto inserimento degli edifici all'interno dei comprensori indicati con raster quadrettato sul piano in scala 1 : 2'000 - che presentano profili naturali del terreno con forti pendenze, valgono le seguenti condizioni particolari:

- altezza massima degli edifici sul prospetto a valle m 10.50
- distanza minima da confine (prospetto a valle) m 4.00
- orientamento della costruzione: parallela o perpendicolare alle curve di livello del terreno;
- sistemazione esterna: in linea di principio senza modifiche sostanziali del profilo naturale, in particolare con la limitazione delle ripiene;
- per l'indice di occupazione, l'indice di sfruttamento, l'altezza degli edifici (escluso prospetto a valle), pendenza di tetti a falda, valgono inoltre le prescrizioni elencate al par. 2;

- non è applicabile il supplemento di altezza previsto dall'art. 11 NAPR.

## **Art. 37 RAr Zona residenziale artigianale**

(Stralcio)

### **Art. 37 bis CR Zona di completazione recente del nucleo**

1. Nella zona CR sono ammessi edifici di tipo residenziale commerciale e aziende artigianali non moleste (vedi art. 16 NAPR).

#### 2. Interventi ammessi

Sono ammessi, anche cumulativamente i seguenti interventi:

- Il riattamento, la trasformazione, la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici.

#### 3. Per gli ampliamenti sono da rispettare le seguenti norme edificatorie:

- Indice di occupazione massimo 40%

- Altezza massima degli edifici m 10.00

Deroghe possono essere concesse dal Municipio per consentire il corretto accostamento di nuovi corpi di fabbrica.

- Distanza minima dai confini m 4.00

- Materiale di copertura per tetti a falde: tegole rosse o coppi

#### 4. Sistemazione esterna

Arredi, manufatti, pavimentazioni e piantagioni devono adeguarsi agli obiettivi di tutela ambientale propugnati dal PR per il nucleo tradizionale di Salorino e per la zona di protezione delle cantine.

## **C. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 38 Visibilità accessi**

Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) le entrate delle autorimesse devono essere arretrate di almeno m 5.00 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe possono venire concesse, dall'Autorità competente, per ragioni di tutela paesaggistica;
- b) per una profondità di almeno m 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%;
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità.

## **D. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 39 Zona AP-EP**

39.1 Comprende le aree adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

39.2 Il piano segnala inoltre, un'attrezzatura sportiva, di proprietà privata e di interesse pubblico. In caso di cambiamento di destinazione la futura utilizzazione dell'area indicata sarà soggetta all'approvazione di una variante al Piano regolatore.

## **E. PIANO DEI SERVIZI PUBBLICI**

### **Art. 40 Definizione**

I piani dei servizi tecnologici, specificano gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione ed alla raccolta ed eliminazione dei rifiuti.

I piani hanno carattere indicativo.

### **Scheda 1**

Bene culturale cantonale

1. Chiesa parrocchiale di S. Zeno, ossario, antico cimitero, sagrato, croce processionale e scalinata

Bene culturale comunale

3. Portico neoclassico del nuovo cimitero
4. Canonica della chiesa parrocchiale di S. Zeno
5. Edicola votiva con mosaico di Guido Gonzato

Perimetro di rispetto del bene culturale

### **Scheda 2**

Bene culturale comunale

1. Oratorio della Madonna del Buon Consiglio, Cragno

### **Scheda 3**

Mappale n 1247 scala 1 : 500

Linea di arretramento