



In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie massima di ca. 2 mq. Valgono inoltre le prescrizioni generali indicate negli articoli specifici (distanze, posteggi, svago e giochi ecc.).

Art. 47 Zona dei nuclei tradizionali NV

Comprende i vecchi agglomerati tradizionali e le aree limitrofe e collaterali.

In questa zona gli interventi devono rispettare le caratteristiche spaziali e di compattezza degli edifici. In questo senso sono vietate costruzioni tipo bungalow.

La zona è destinata a edifici residenziali e commerciali. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità valido per la zona.

Il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni del piano specifico e dell'art. 64.

Oltre alle prescrizioni generali, indicate negli articoli specifici, valgono le seguenti disposizioni:

1. sono permesse le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le rinnovazioni, le trasformazioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti.
Demolizioni sono ammesse senza obblighi particolari, salvo nei casi in cui la contiguità deve essere mantenuta, siccome l'insieme dell'edificazione forma un complesso unitario lungo gli assi pubblici. Sono ammesse eccezioni qualora si preveda la ricostruzione;
2. il tetto dovrà essere di regola a falde con colmo. Per la copertura sono ammessi i coppi e le tegole rosse. Per interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di rispettare l'uniformità con l'attuale copertura, l'uso d'altri materiali purché s'inseriscano.
La pendenza dovrà uniformarsi a quella dei tetti circostanti.
Per casi particolari atti ad uniformare la struttura dei tetti, per costruzioni accessorie e per piccole volumetrie, possono essere accettate delle soluzioni alternative, a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio all'agglomerato.
È ammessa la formazione di terrazze, lucernari e abbaini, nelle falde del tetto, a condizione che non risulti compromesso l'inserimento estetico-ambientale del complesso dell'edificazione;
3. sono permesse costruzioni fino a un massimo di 10 metri d'altezza. In casi particolari, per evitare soluzioni sproporzionate, si dovrà tenere conto di quella dei fabbricati circostanti e degli interventi attuati o attuabili sugli stessi. Sono ammesse deroghe atte a uniformare l'altezza degli ampliamenti su costruzioni esistenti che presentano dei valori superiori;
4. la disposizione, le dimensioni e le proporzioni delle aperture devono essere quelle tradizionali (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e dei pieni sui vuoti); le fattezze di finestre, gelosie, porte ecc. devono riprendere quelle della tradizione locale.
Non sono permesse chiusure con rolladen e simili;
5. gli interventi di sistemazione esterna non devono compromettere il carattere e i valori ambientali presenti. In particolare le opere devono essere eseguite con materiali tradizionali come acciottolati, pietra naturale o con altri prodotti compatibili (dadi, sagomati ecc.) dal profilo ambientale. Sono espressamente vietate pavimentazioni di grandi superfici in asfalto o cemento, come pure l'esecuzione di muri, a vista, in quest'ultimo materiale;



6. possono essere ammesse strutture leggere (profilati) e trasparenti (verande e simili) a condizione che il loro inserimento estetico non è di pregiudizio all'edificio o al complesso dell'agglomerato;
7. per i posteggi valgono le norme dell'art. 60.
La formazione d'autorimesse, all'interno di stabili esistenti o nuovi, è ammessa unicamente se non vengono compromessi i valori ambientali e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione d'opere pubbliche;
8. condizioni particolari e deroghe.
Possono essere imposte condizioni particolari (adeguamento d'opere improprie, tinteggiatura, formazione dei tetti, impiego di materiali, è vietato l'uso di quelli non idonei a un opportuno inserimento ambientale ecc.) al fine di migliorare l'inserimento ambientale degli interventi o la protezione di spazi e edifici importanti.
Deroghe possono venire concesse dal Municipio alla presenza di soluzioni alternative, che potrebbero risultare ugualmente valide o che non compromettono (opere discoste, proporzionalità) le caratteristiche e il complesso ambientale del nucleo.
9. distanze
Il cambiamento di destinazione e la demolizione-ricostruzione (entro le volumetrie attuali), d'edifici abitativi esistenti (riservati casi particolari di sicurezza del traffico, d'inserimento ambientale o gravi problemi d'igiene), sono ammesse indipendentemente dalle distanze.

Per gli altri interventi fanno stato le seguenti disposizioni:

a. fra privati:

- per costruzioni principali:
 - a confine o a un minimo di metri 1.50 se non vi sono aperture;
 - minimo metri 1.50 da confine con aperture;
 - in tutti i casi verso edifici su fondi confinanti:
 - minimo 3.00 metri verso un edificio senza aperture o in contiguità;
 - minimo 4.00 metri verso un edificio con aperture;
 - verso fondi siti in altre zone di PR devono essere rispettate le distanze minime di cui ai punti precedenti;
- per accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali, con aperture, su fondi confinanti. È ammessa la contiguità.

Deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Municipio, se non vi s'oppongono interessi generali d'inserimento ambientale o d'igiene, con l'accordo scritto del confinante.

Sopraelevazioni di modesta entità (massimo un metro e non oltre i 10.00 d'altezza, riservati i disposti del punto 3. precedente), realizzate nell'ambito di un rinnovamento dell'edificio e finalizzate al recupero di spazi abitativi, possono essere autorizzate dal Municipio, in deroga alle distanze sopracitate, anche senza l'accordo dei confinanti;

b. verso l'area di pubblico transito

- dove indicati fanno stato gli allineamenti o arretramenti previsti sui piani;
- dove non sono indicati allineamenti o arretramenti è di regola possibile l'edificazione a confine della proprietà pubblica riservato il rispetto delle distanze tra privati.

Per motivi inerenti alla sicurezza del traffico, alla salvaguardia ambientale, al miglioramento o al completamento del tessuto urbano e sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, è possibile imporre degli allineamenti o degli arretramenti e concedere deroghe alle distanze fra privati (con possibilità di eseguire aperture) per costruzioni prospicienti l'area pubblica (strade, vicoli, piazze, percorsi pedonali ecc.).



Possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi.

Art. 48 Zona residenziale semi-intensiva RSI

È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difformi da quelli residenziali.

Art. 49 Zona residenziale estensiva RE

È permessa la costruzione d'edifici a carattere residenziale e commerciale. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate piccole aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori, purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona. È vietata la formazione di depositi a cielo aperto e edifici (capannoni e magazzini) che per tipologia edilizia o materiali risultano palesemente difformi da quelli residenziali.

Art. 50 stralciato

Articolo relativo alla "Zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC)" stralciato ai sensi della ris. CdS n. 5043 / 17.10.2006, considerando 3.4.1.e).

Art. 51 Zona residenziale commerciale RC

È permessa l'edificazione di costruzioni commerciali (negozi, uffici), di ristorazione ecc. e d'abitazione. I contenuti residenziali non possono superare la quota del 50% della SUL realizzata.

Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere inserite piccole aziende artigianali e laboratori, purché poco molesti. È vietata la formazione di depositi, a cielo aperto.

Art. 52 Zona artigianale-commerciale Ar-C

È permessa la costruzione d'edifici a carattere artigianale e commerciale che presentano delle attività e immissioni poco moleste.

Per le installazioni e depositi a cielo aperto il Municipio può imporre degli interventi di sistemazione o mascheramento, se particolarmente disturbanti dal profilo delle immissioni o del decoro.

Sono ammesse unicamente le abitazioni destinate al personale di sorveglianza.

È ammessa la contiguità. Per costruzioni sul medesimo fondo (art. 6.1) è sufficiente una distanza minima di 6.00 metri. Pensiline ad esclusivo uso di posteggio (non a scopi commer-