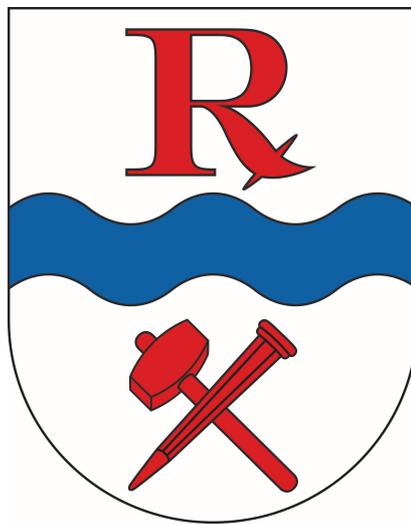


COMUNE DI RIVIERA

Piano regolatore della Sezione di Cresciano



NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL DT del 9 maggio 2017

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, is written over the text 'il Capo ufficio'.

CAPITOLO I – NORME INTRODUTTIVE	3
Art. 1 Base legale, legislazione applicabile.....	3
Art. 2 Scopo, effetti.....	3
Art. 3 Componenti.	3
Art. 4 Campo d'applicazione.....	4
Art. 5 Comprensorio.	4
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI	5
Art. 6 Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone. Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione.	5
Art. 7 Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione.....	5
Art. 8 Modifica dell'aspetto fisico del terreno.	5
Art. 9 Definizioni.	5
Art. 10 Distanze, contiguità.....	6
Art. 11 Allineamenti.	8
Art. 12 Frazionamento dei fondi.	8
Art. 13 Destinazione delle abitazioni.	9
Art. 14 Tetti.....	9
Art. 15 Costruzioni accessorie, materiali non ammessi.	9
Art. 16 Appoggio delle costruzioni.	9
Art. 17 Pollai e simili.	9
Art. 18 Piantagioni di pubblico interesse.....	10
Art. 19 Utilizzazione di area privata.	10
Art. 20 Gelosie.....	10
Art. 21 Antenne, pannelli solari.....	10
Art. 22 Attività artigianali.....	10
Art. 23 Lucernari, abbaini e simili.	10
Art. 24 Gradi di sensibilità, protezione dai rumori.	10
Art. 25 Protezione delle acque sotterranee.	11
Art. 26 Igiene dei locali abitati.....	11
Art. 27 Aree di svago e di ricreazione.....	11
Art. 28 Posteggi.....	12
Art. 29 Manutenzione dei fondi.....	12
Art. 30 Opere d'urbanizzazione eseguite dai privati.	12
CAPITOLO III - NORME PER IL TERRITORIO ESTERNO ALLE ZONE EDIFICABILI.	14
Art. 31 Area forestale.....	14
Art. 32 Zona agricola.	14
Art. 33 Aree da bonificare, aree da recuperare.	14
Art. 34 Zone di protezione della natura di prima priorità.	14
Art. 35 Zona di protezione della natura di seconda priorità.	15
Art. 36 Aree di protezione del paesaggio (APP).	15
Art. 37 Aree di risanamento paesaggistico-ambientale (RPA).....	16
Art. 38 Beni naturali protetti.....	17
Art. 39 Sorveglianza.	18
Art. 40 Alberature, siepi.	18
Art. 41 Beni culturali.	18
Art. 42 Area archeologica.	19
Art. 43 Zone di pericolo.	19
CAPITOLO IV - NORME PER LE ZONE EDIFICABILI	20
Art. 44 Modalità di calcolo del numero di piani abitati.....	20
Art. 45 Altezza degli edifici.	20
Art. 46 Zona del nucleo tradizionale (NT).....	20
Art. 47 Zona di completazione del nucleo tradizionale (NN).....	20
Art. 48 Zona dei beni culturali (BC).	21

Art. 49 Zona di rispetto dei beni culturali protetti (RBC).....	21
Art. 50 Risanamento delle costruzioni accessorie esistenti.	21
Art. 51 Zona residenziale estensiva (RE).	21
Art. 52 Zona residenziale semi-intensiva (Rsl).	21
Art. 53 Zona residenziale intensiva (RI).....	21
Art. 54 Zona commerciale-artigianale (CA).	21
Art. 55 Zona industriale (IND), attività estrattiva nelle cave di granito.	22
Art.,56 Zona speciale di conservazione degli edifici esistenti (CEE).	23
Art. 57 Zona speciale di Cresciano sul Sasso (CsS).	23
Art. 58 Zona residenziale d'interesse comunale (RIC).	24
Art. 59 Zona per edifici d'interesse pubblico (EP).....	24
Art. 60 Ricomposizioni particellari obbligatorie, catasto dei proprietari di Cresciano sul Sasso.	24
CAPITOLO V: NORME PER IL PIANO VIARIO, DELLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO.....	26
PIANO DEL TRAFFICO.....	26
Art. 61 Categorie stradali, criteri costruttivi.	26
Art. 62 Accessi privati.....	26
Art. 63 Linee d'arretramento.	26
Art. 64 Spazi urbani importanti.	26
Art. 65 Binari di raccordo.	27
Art. 66 Attrezzature d'interesse pubblico (AP).....	27
CAPITOLO VI: PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI, ELIMINAZIONE DEI RIFIUTI, ESBOSCO	28
Art. 67 Suddivisione del piano, finalità.....	28
Art. 68 Piano delle canalizzazioni.	28
Art. 69 Piano dell'acquedotto.....	28
Art. 70 Raccolta dei rifiuti.....	28
Art. 71 Piazzali per l'esbosco.....	29
NORME CHE DISCIPLINANO GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI SITUATI ALL'ESTERNO DELLA ZONA EDIFICABILE	30
Art. 1 NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI	31
Art. 2 EDIFICI ESISTENTI.....	31
Allegato N° 2.....	35
Allegato N. 3.....	36

CAPITOLO I – NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale, legislazione applicabile

¹ Il Piano regolatore comunale (PR) ha quale base legale la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e la Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT).

² Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, il Regolamento d'applicazione della LALPT (RLALPT), la Legge edilizia cantonale (LE) e relativo regolamento d'applicazione (RALE), unitamente alla Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN) e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui beni culturali, sulle foreste, sulle acque, sulle strade, nonché alle altre leggi, disposti legali o inventari che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopo, effetti

¹ Lo scopo generale del Piano regolatore è di favorire

- a) la buona gestione del territorio comunale secondo criteri di utilizzazione o protezione attiva, atti a favorire la conservazione-promozione dei valori esistenti e la promozione di contenuti nuovi, così da migliorare la situazione socio-economica attuale;
- b) la cura, la tutela e la promozione del paesaggio in genere, in particolare dei beni naturali e di quelli culturali;
- c) condizioni di vita sane e sicure e possibilità di armoniosa convivenza della popolazione nelle sue diverse attività: l'abitazione, il lavoro, il tempo libero.

² Gli scopi specifici del PR sono:

- a) Proteggere e valorizzare i beni naturali e culturali.
- b) Favorire l'agricoltura e la foresticoltura.
- c) Risanare la cesura paesaggistica (strada cantonale, ferrovia) e attribuire i gradi di sensibilità al rumore.
- d) Disciplinare l'uso dei "Rustici".
- e) Predisporre gli edifici e le attrezzature d'interesse pubblico.
- f) Predisporre gli spazi e le infrastrutture necessarie per i servizi pubblici
- g) Favorire l'uso dei terreni edificabili.
- h) Valorizzare gli spazi urbani importanti.
- i) Migliorare la mobilità.

³ Il PR disciplina pure l'edificazione e crea le premesse affinché le costruzioni siano inserite correttamente nel paesaggio, nel rispetto delle esigenze della protezione dell'ambiente e delle regole dell'arte.

⁴ Con la sua adozione il Piano regolatore crea, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3

Componenti.

¹ Il Piano regolatore si compone:

- a) del Rapporto di pianificazione
- b) di rappresentazioni grafiche:
tavola n° 1: Piano dei contenuti, protezioni ed utilizzazioni 1:10000
tavola n° 2: Piano del paesaggio 1:2000

tavola n° 3: Piano delle zone edificabili, delle zone speciali e delle zone per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico 1:2000
tavola n° 4: Piano del traffico e delle infrastrutture di trasporto 1:2000
tavola n° 5: Piano indicativo dei servizi tecnologici, acquedotto 1:2000
tavola n° 6: Piano indicativo dei servizi tecnologici, canalizzazioni 1:2000
tavola n° 7: Possibilità d'ampliamento degli edifici esistenti 1:1000

- c) delle Norme d'attuazione
- d) del Programma di realizzazione
- e) del catasto degli edifici e delle costruzioni situate all'esterno della zona edificabile(Catasto dei rustici)

Art. 4

Campo d'applicazione.

¹ Il PR trova applicazione nel caso di cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi e delle loro componenti. In particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni, ampliamenti e cambiamenti di destinazione.

Art. 5

Comprensorio.

¹ Il PR trova applicazione in tutto il territorio giurisdizionale del comune di Cresciano.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6

Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone. Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione.

¹ I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono quelli indicati nell'apposito piano in scala 1:10'000 allestito dal Consiglio di Stato, riportato nella tavola no. 1 del PR.

² Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento sul territorio devono essere tali da non alterare i siti o deturpare i paesaggi pittoreschi.

Art. 7

Paesaggi con edifici ed impianti degni di protezione.

¹ Il comparto della zona collinare e quello degli alpi (indicati sulla tavola n° 1) costituiscono un paesaggio con edifici ed impianti degni di protezione ai sensi dell'art. 24 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio e del Piano direttore cantonale (scheda di coordinamento 8.5).

² In questo paesaggio gli interventi sugli edifici e sul terreno sono disciplinati dalle normative dell'allegato n° 1.

Art. 8

Modifica dell'aspetto fisico del terreno.

¹ In generale lo stato fisico dei fondi non può essere alterato. Per qualsiasi modifica dev'essere chiesta l'autorizzazione comunale, eventualmente il permesso cantonale per quei lavori che interessano le leggi cantonali del caso.

Art. 9

Definizioni.

¹ Definizioni contenute nella Legge edilizia cantonale (LE).

Per le definizioni d'indice di sfruttamento (i.s.), d'indice di occupazione (i.o.) di superficie edificata (SE), di superficie edificabile, di superficie utile lorda (SUL), di distanza e del modo di misurarla, di altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure per quanto attiene la sistemazione del terreno o altre norme edificatorie generali fanno stato la LE ed il suo Regolamento d'applicazione (RALE).

² Altre definizioni.

a) Indice di edificazione (i.e.).

L'indice di edificazione (i.e.) è il rapporto tra il volume degli edifici (calcolato secondo la norma SIA) e la superficie edificabile netta del fondo. Esso è espresso in mc/mq.

b) Linea d'arretramento.

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

c) Costruzioni accessorie, loro trasformazione.

Si ritengono accessorie le costruzioni a servizio di un fabbricato principale o di un'attività primaria (abitazione, lavoro) che:

- non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale;
- siano indipendenti dall'edificio principale;
- non superino:
 - ml 3 di altezza alla gronda, rispettivamente ml 4 al colmo;

- ml 10 di lunghezza della facciata maggiore.

Per posteggi coperti e non chiusi lateralmente il Municipio può concedere una lunghezza della facciata maggiore superiore a 10 ml. La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

d) Riattamento, trasformazione e ricostruzione.

- Per riattamento (riattazione) s'intende l'operazione del riparare e rimettere in buono stato una costruzione logorata dal tempo e dall'uso, senza ampliamenti e cambiamenti di destinazione apprezzabili.
- Se l'intervento modifica invece la struttura interna dell'edificio, ma non le sue dimensioni, si parla di trasformazione.
- Per ricostruzione s'intende l'operazione del costruire nuovamente un'opera demolita o andata distrutta per eventi naturali, rispettandone le caratteristiche e a destinazione precedenti.

Art. 10

Distanze, contiguità.

¹ Distanze da confine tra fondi privati.

a) Edifici principali

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è quella stabilita all'allegato n° 2.

Per gli edifici situati nella zona residenziale d'interesse comunale (RIC) valgono le distanze del piano di quartiere approvato

b) Costruzioni accessorie

Se sono sprovviste d'aperture le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, rispettivamente a ml 1.50 se hanno aperture a vista. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui:

- a confine o almeno a ml 3 dagli edifici principali esistenti, sprovvisti d'aperture;
- a ml 4 dagli edifici principali esistenti provvisti d'aperture;
- in contiguità o a ml 1.50 dalle costruzioni accessorie esistenti.

² **Deroghe alla distanza da confine.**

1 Convenzione fra privati.

Previa convenzione fra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Tra gli edifici deve comunque essere garantita la distanza minima richiesta. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

2 Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR.

Se ciò è ammesso dalle prescrizioni di zona, nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR le distanze da confine fra edifici possono essere conservate alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni.

3 Costruzioni esistenti non soggette a vincolo di PR (linea d'arretramento ecc.) possono essere riattate o trasformate nel rispetto della volumetria esistente.

³ **Distanza tra edifici.**

1 La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dal confine comune.

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

2 La "distanza tra edifici" rispetto ad una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno 4.00 ml, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata.

4 Contiguità ed edificazione a confine.

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

L'accordo con il confinante si ritiene concluso qualora abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

5 Distanze dalle strade e piazze.

a) Edifici principati

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee d'arretramento o da quelle d'allineamento. Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- ml 4 dal ciglio esterno (marciapiede compreso) dalle strade di collegamento principali (cantionali) [SCP];
- ml 4 dal ciglio delle strade di raccolta [SRC];
- ml 5 dal ciglio delle strade di servizio [SSV] situate nella zona industriale;
- ml 3 dal ciglio delle strade di servizio [SSV] situate nella zona residenziale;
- ml 4 dall'asse delle strade agricole-forestali [SAF], dei sentieri o percorsi pedonali [SPP] e delle vie ciclabili;
- ml 4 dall'asse di tutte le altre strade.

Inoltre, in corrispondenza degli incroci, deve essere garantita la visibilità necessaria. Valgono le norme VSS in materia.

b) Autorimesse e pensiline

Le autorimesse e pensiline di copertura dei posteggi possono essere costruite a ml 1.50 di distanza dal ciglio stradale delle strade comunali se i veicoli vi possono entrare ed uscire tramite un piazzale di manovra sufficiente.

c) Cancelli

I cancelli possono essere posati sul ciglio stradale se dotati di telecomando per l'apertura a distanza.

d) Nella zona del nucleo tradizionale sono ammesse deroghe giusta l'art. 46.

6 Distanza dalle attrezzature pubbliche.

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

7 Distanza dal bosco.

Tutti gli edifici e gli impianti devono rispettare una distanza di almeno 10 m dal bosco.

Con il consenso dell'autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe fino a 6 m per costruzioni principali qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente edificabile il fondo. Tale norma si applica pure in caso di interventi su edifici esistenti (rinnovazioni, trasformazioni, ampliamenti).

8 Distanza dai corsi d'acqua.

a) Fiume Ticino.

La distanza minima dal bordo superiore dell'argine del Fiume Ticino è:

- ml 15 per gli edifici principali e ml 10 per le costruzioni accessorie della zona indiarate di Cimacampagna e della zona agricola;
- ml 10 per gli edifici principali, rispettivamente ml 6 per le costruzioni accessorie di tutte le altre zone.

- b) Altri corsi d'acqua.
La distanza minima dagli altri corsi d'acqua è ml 10 per gli edifici principali e ml 6 per le costruzioni accessorie.
- c) Deroghe.
Deroghe possono essere concesse dal Municipio per la riattazione e la trasformazione degli stabili residenziali e delle costruzioni accessorie esistenti, così da poterne garantire l'ulteriore uso nell'ambito delle volumetrie esistenti.
Non sono ammesse deroghe per i fabbricati industriali.
- d) Le costruzioni accessorie, i manufatti interrati o quelli fuori terra di piccole dimensioni necessari per impianti pubblici (cabine di trasformazione per l'elettricità, stazioni di pompaggio), possono pure essere costruiti in deroga alle distanze prescritte al paragrafo a) qualora ciò dovesse permettere il loro migliore inserimento all'interno della proprietà privata, in particolare in relazione agli stabili esistenti.

⁹ **Distanza dai binari di raccordo.**

Le costruzioni devono rispettare le prescrizioni in materia. La distanza minima dall'asse dei binari è ml 5.

¹⁰ **Lunghezza delle facciate, supplementi alle distanze.**

- a) Definizione di lunghezza delle facciate.
La lunghezza delle facciate di un edificio corrisponde a quella dei lati del rettangolo minimo che lo iscrive. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate più di 8 ml.
 - b) Supplemento alle distanze di confine.
Qualora la lunghezza di una facciata superi i valori indicati qui appresso la distanza minima da confine prescritta dalle norme di zona deve essere maggiorata di un terzo della maggiore lunghezza fino al raggiungimento dei valori massimi che seguono:
- | Zona | lunghezza oltre | distanza massima |
|----------|-----------------|------------------|
| NN, RE | ml 15 | ml 7 |
| Rsl, RIC | ml 18 | ml 8 |
| RI, CA | ml 20 | ml 10 |
| IND | ml 24 | ml 12 |
- c) I supplementi non si applicano alle distanze dalle strade e dalle piazze (art. 10.5).
 - d) I supplementi si applicano anche nel caso di costruzione in contiguità giusta l'art. 10.4.
 - e) Deroghe agli articoli che precedono possono essere concesse dal Municipio per i piani di quartiere o l'edificazione su grandi superfici.

Art. 11

Allineamenti.

¹ Di regola le facciate degli edifici situati lungo le strade devono essere parallele o perpendicolari all'asse della strada, a meno che la disposizione prevalente degli edifici esistenti nelle adiacenze non sia diversa. In quest'ultimo caso l'allineamento sarà analogo a quello esistente.

Art. 12

Frazionamento dei fondi.

¹ Gli indici d'occupazione, di sfruttamento e d'edificazione di un fondo possono essere utilizzati una volta sola. In caso di frazionamento gli indici sono riportati, nel registro degli indici, a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla particella-base.

Prima dell'iscrizione a RF una copia dei piani di frazionamento dev'essere trasmessa al Municipio per approvazione.

Art. 13

Destinazione delle abitazioni.

¹ Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune.

² Sono considerate abitazioni secondarie quelle utilizzate come dimore di vacanza che, secondo la legislazione cantonale sul turismo, sottostanno all'imposizione della tassa di soggiorno. Non sono invece ritenute tali quelle che, sempre secondo detta legislazione, sono soggette all'obbligo di un permesso.

Art. 14

Tetti.

¹ Nella zona per edifici pubblici di Cresciano sul Sasso (ex cava) e di Cresciano-paese (mappale n° 533), per edifici di grandi dimensioni è ammesso il tetto piano. Nella zona industriale il tetto piano è sempre ammesso.

² Nella zona speciale di Cresciano sul Sasso e in quella dei beni culturali protetti, per gli edifici esistenti è obbligatoria la copertura con piode locali o tegole del tipo indicato all'art. 14.3. I tetti devono essere a 2 o a 4 falde.

Nel caso di rifacimento di tetti esistenti che non sono più in piode o di ricostruzione dei diroccati, il Municipio può concedere deroghe nel senso di accettare l'impiego di tegole del tipo richiesto al cpv 3.

³ In tutte le zone e per la ricostruzione dei diroccati è obbligatorio il tetto a due o a quattro falde. Il materiale di copertura dev'essere di colore scuro (nero, antracite, grigio scuro) in conglomerato cementizio o cemento-amianto, tipo tegola o altri materiali appropriati. Lo spessore del materiale dev'essere adeguato, atto cioè a riprodurre l'effetto di spessore delle piode tradizionali.

⁴ Di regola i colmi dei tetti saranno paralleli o perpendicolari alle strade, rispettivamente a quelli dei colmi dei tetti vicini.

Art. 15

Costruzioni accessorie, materiali non ammessi.

¹ Nelle zone del nucleo tradizionale, di completazione del nucleo di villaggio e nella frazione di Cresciano sul Sasso non è ammessa la costruzione o la posa di prefabbricati industriali di legno, lamiera o di altro materiale simile (baracche, depositi d'attrezzi agricoli, ...). Le costruzioni accessorie devono essere in muratura e inserirsi correttamente nel loro contesto.

Art. 16

Appoggio delle costruzioni.

¹ Qualsiasi tipo di edificio deve appoggiare su una base in muratura piena. Sono quindi escluse, in particolare, costruzioni appoggiate su pilastri, "piloti" o altro, o strutture di legno.

² Tettoie e pensiline devono riprendere materiali tradizionali (strutture in legno, coperture con piode o tegole scure, ferro o vetro) ed inserirsi armoniosamente nel contesto.

Art. 17

Pollai e simili.

¹ Nelle zone edificabili è ammessa la creazione di pollai, stalline per i conigli, piccionaie, ecc. per uso familiare. Queste costruzioni devono essere costruite con materiali e caratteristiche tali da permetterne l'inserimento armonioso nel contesto architettonico circostante.

Art. 18

Piantagioni di pubblico interesse.

¹ Le piantagioni di pubblico interesse indicate nel piano viario (sezioni-tipo) possono essere eseguite in deroga alle distanze legali.

Art. 19

Utilizzazione di area privata.

¹ Per ragioni di pubblico interesse il Municipio può far collocare sulla proprietà privata fanali appoggiati o sospesi, marchi per capisaldi e per delimitazioni, targhe per denominazione di piazze e vie, bocche d'incendio, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.

Art. 20

Gelsie.

¹ Le gelosie, le ante, gli antoni o gli altri serramenti utilizzati per la chiusura di porte e finestre che si trovano sulle facciate a filo dei marciapiedi o degli altri spazi aperti al pubblico transito devono essere ad almeno ml 2,5 di altezza dal piano stradale. Nel caso contrario non possono aprirsi a battente ma essere di tipo scorrevole.

Art. 21

Antenne, pannelli solari.

¹ Nella frazione di Cresciano sul Sasso (art. 57, zona CsS) e nella Zona dei beni culturali (art. 48, zona BC) le antenne paraboliche non possono essere collocate sugli edifici. Va trovata una posizione idonea nelle vicinanze, rispettosa del carattere particolare di tali zone.

² Tali antenne possono essere posate direttamente sugli altri edifici se si inseriscono in modo confacente nel loro contesto architettonico.

³ I pannelli solari devono integrarsi nel contesto architettonico dell'edificio e dei suoi dintorni.

⁴ La posa delle antenne paraboliche o dei pannelli solari è subordinata all'ottenimento del permesso di costruzione secondo la procedura della notifica.

Art. 22

Attività artigianali.

¹ Nelle zone edificabili è possibile l'insediamento di attività artigianali compatibili con il carattere residenziale e le infrastrutture pubbliche.

² Pertanto sono ammesse aziende non moleste o poco moleste, vale a dire tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo e nell'intensità.

Art. 23

Lucernari, abbaini e simili.

¹ Nella zona speciale di Cresciano sul Sasso sono ammessi lucernari, abbaini e simili di dimensioni limitate.

Art. 24

Gradi di sensibilità, protezione dai rumori.

¹ Alle zone edificabili sono attribuiti i gradi di sensibilità seguenti: grado II alle zone residenziali (BC, RBC, NT, NN, RE, Rsl, RI, RIC) e alla zona speciale di Cresciano sul Sasso (CsS);

grado II alle zone per gli edifici pubblici (EP);
grado III alla zona speciale di conservazione degli edifici esistenti (CEE), alla zona commerciale-artigianale (CA) ed alla zona industriale.

² I locali sensibili al rumore dei nuovi edifici situati in prossimità della linea ferroviaria e della strada cantonale devono essere orientati in modo tale da favorire la protezione dai rumori.

³ Le nuove costruzioni e le trasformazioni di quelle esistenti devono essere conformi alle regole dell'arte in materia d'isolamento acustico, segnatamente alle norme SIA specifiche.

⁴ Aziende o attività incompatibili con i gradi di sensibilità prescritti devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.

⁵ La lavorazione della pietra parzialmente lavorata, esistente nella vecchia cava di Cresciano sul Sasso, é ammessa in deroga alle prescrizioni di cui all'art. 24.1 cpv a) fino ad esaurimento del materiale disponibile.

Art. 25

Protezione delle acque sotterranee.

¹ Le zone di protezione sono disegnate nel PR a titolo indicativo: fanno stato i piani specifici pubblicati, dai quali sono state riportate.

Per la riserva acquifera d'importanza cantonale vedi risoluzione n° 6331 del Consiglio di Stato del 26 ottobre 1982.

Per le sorgenti nel comparto collinare e in quello degli alpi vale la Carta dei settori e delle zone di protezione delle acque, foglio n° 10, pubblicata dal Dipartimento del territorio.

² Le attività edili, così come il deposito e l'utilizzazione di sostanze o materiali pericolosi soggiace all'ottenimento del permesso municipale e del Dipartimento.

³ Per lo smaltimento delle acque dei fondi fa stato il PGS comunale.

Art. 26

Igiene dei locali abitati.

¹ Le mansarde adibite all'abitazione o al lavoro devono avere un'altezza media di ml 2.10 per almeno due terzi della superficie.

² Tutti i locali abitabili escluse le cucine devono avere una superficie di almeno 9 mq e disporre di un'illuminazione e possibilità di ricambio d'aria adeguate.

³ Nel caso di riattamento o trasformazioni di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe fino ad un massimo del 10% dei valori indicati ai cpv. **1 e 2.**

Art. 27

Aree di svago e di ricreazione.

¹ Per gli stabili con più di cinque appartamenti deve essere riservata sulla proprietà privata circostante gli edifici o situata nelle loro adiacenze un'area di svago soleggiata e discosta dal traffico convenientemente e durevolmente attrezzata a tale scopo, pari ad almeno il 15 per cento della SUL.

² Nel caso in cui tali aree non dovessero essere realizzabili il proprietario del fondo è tenuto a versare al Comune un contributo compensativo pari al 30% del costo della creazione dell'area stessa, incluso quello del terreno, da fissare tramite ordinanza municipale.

Il Comune utilizza questi contributi per la realizzazione di attrezzature pubbliche equivalenti.

Art. 28

Posteggi.

¹ Nel caso di una nuova edificazione di un fondo o di trasformazione di un edificio esistente dev'essere realizzato un numero adeguato di posteggi, calcolato secondo le norme in materia (VSS 541.050). Più precisamente:

- un posto-auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui SUL superi 100 mq bisogna creare inoltre un posto-auto per ogni 100 mq o frazione di 100 mq di SUL supplementari;

² Ciò vale per tutte le zone edificabili e per la zona speciale di conservazione (CEE), eccezion fatta per la zona speciale di Cresciano sul Sasso (CsS), per la zona dei beni culturali protetti (BC) e la relativa zona di rispetto (RBC), dove non è ammessa la formazione di autorimesse, pensiline, tettoie e piazzali di posteggio individuali (formazione non opportuna per ragioni pianificatorie).

³ Nel caso in cui la formazione di posteggi prescritti non dovesse essere tecnicamente realizzabile o non opportuna dal profilo pianificatorio (giusta l'art. 28.2) è dovuto un contributo compensativo pari al 25% dei costi di costruzione, terreno compreso, da versare al Comune per la realizzazione di posteggi pubblici sostitutivi, da fissare tramite ordinanza municipale.

Nella frazione di Cresciano sul Sasso (CsS) il contributo compensativo è pari al 100% dei costi di costruzione.

⁴ Di regola i posteggi saranno costruiti in modo tale da consentire l'infiltrazione dell'acqua piovana (grigliati, acciottolati, dadi, ecc.).

Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso d'impossibilità tecnica o di condizioni sfavorevoli per gli edifici confinanti (umidità, ecc.).

⁵ La costruzione dei posteggi deve avvenire nel rispetto delle regole dell'arte, in particolare delle norme VSS.

Art. 29

Manutenzione dei fondi.

¹ La manutenzione dei fondi, in particolare degli edifici, degli spazi verdi, delle aree libere e delle opere di cinta, è obbligatoria.

Essa deve garantire la salubrità e la sicurezza dell'abitato nonché il rispetto delle disposizioni legali in materia edilizia e di vicinato.

In particolare devono essere conservate nella loro integrità e peculiarità i beni naturali (prati secchi, alberi meritevoli di protezione, siepi caratteristiche, cespuglietti ecc.) e quelli culturali (edifici, vie storiche, ruderi, ecc.).

² Nel caso in cui il proprietario non dovesse provvedervi, nonostante il richiamo esplicito del Municipio, quest'ultimo può farla eseguire a spese del proprietario stesso.

Art. 30

Opere d'urbanizzazione eseguite dai privati.

¹ I proprietari interessati possono realizzare le opere d'urbanizzazione dei fondi al posto del Comune.

Ciò è obbligatorio per la frazione di Cresciano sul Sasso (CsS).

² I progetti devono essere allestiti da tecnici qualificati nel rispetto delle norme in materia ed essere approvati preventivamente dal Municipio.

³ L'esecuzione e la manutenzione secondo le regole dell'arte spettano ai proprietari stessi. Il Municipio ha il diritto di essere informato circa le modalità ed i costi relativi e di ricevere copie dei piani dell'opera eseguita.

⁴ Il Comune può riscattare queste opere tenendo conto di costi di costruzione, degli oneri finanziari e degli ammortamenti. Esso può chiedere che vengano effettuati gli accertamenti preventivi (indagini con la telecamera, prove di carico o di tenuta, ecc.) e, se necessario, lavori di manutenzione straordinaria per eliminare difetti o le parti logorate dall'usura.

CAPITOLO III - NORME PER IL TERRITORIO ESTERNO ALLE ZONE EDIFICABILI

Art. 31

Area forestale.

¹ L'area forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alle legislazioni forestali, federale e cantonale.

Art. 32

Zona agricola.

¹ La zona agricola 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 o non altrimenti collocabili.

³ Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e alla LALPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del suolo ed alle disposizioni del PR.

⁴ L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità delle protezioni dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 33

Aree da bonificare, aree da recuperare.

¹ Le aree da bonificare comprendono i terreni il cui stato fisico primitivo è stato alterato e dovrebbe essere recuperato per fini agricoli.

² Le aree da recuperare comprendono i terreni un tempo agricoli ed ora invasi dalla vegetazione arbustiva o arborea.

Il loro recupero è importante per l'agricoltura ed il paesaggio e prioritario rispetto agli interessi forestali. In accordo con l'Autorità forestale competente i proprietari e gli interessati provvederanno ad attuare le misure necessarie per raggiungere tale scopo e conservare successivamente questi spazi.

Art. 34

Zone di protezione della natura di prima priorità.

¹ Le zone di protezione della natura di prima priorità comprendono le aree di notevole interesse naturalistico. I loro contenuti sono integralmente protetti. Esse sono: PN1: Fiume Ticino e ambienti naturali confinanti

PN2: Vecchio braccio laterale del Fiume Ticino nelle località "Al Quattro, Campagneta, Boscone"

² Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sono ammesse solo le attività che contribuiscono a mantenere e promuovere l'esistenza di ambienti naturali diversificati e ben strutturati e che hanno lo scopo di salvaguardare o favorire la presenza di specie vegetali e animali protette. Sono pure permesse tutte le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione.
- b) Sono vietati gli interventi o le attività che possono danneggiare le componenti naturali o pregiudicare l'immagine del paesaggio. In particolare non è ammessa l'introduzione di piante esotiche né di altri elementi quali recinzioni con alberi e cespugli sempreverdi.

- c) Le zone di protezione delta natura sono segnalate in corrispondenza degli accessi principali. Le tavole relative danno le informazioni circa le finalità e le modalità della protezione e dei divieti.
- d) Nelle zone protette è vietata la circolazione dei veicoli. Eccezioni sono ammesse per la circolazione sulle strade carrozzabili esistenti ai fini della loro manutenzione e per l'utilizzazione degli edifici o delle infrastrutture esistenti.
- e) Verso nord-est, lungo il confine tra la zona di protezione PN 2 e la zona agricola, dev'essere creata una fascia cuscinetto di 5 ml di larghezza. Quest'ultima non potrà essere fertilizzata e dovrà essere sfalciata. Lo sfalcio dovrà avvenire solo a partire dall'inizio del mese di giugno.

Art. 35

Zona di protezione della natura di seconda priorità.

¹ La zona di protezione della natura di seconda priorità: PN3 al "Boscone" comprende l'area che si trova all'interno delle zone di protezione PN1 e PN2. Essa ha lo scopo di garantire la salvaguardia delle zone di protezione di prima priorità.

² Per questa zona valgono le prescrizioni seguenti:

- a) Sono ammesse solo le attività e gli interventi compatibili con le esigenze di protezione della zone **PN1 e PN2**. In particolare l'attività agricola è ammessa nelle forme del pascolo, dello sfalcio e della campicoltura.
Non sono possibili le concimazioni chimiche, tranne quelle secondo le norme della produzione integrata. La concimazione organica è regolata dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque sotterranee" (Ufficio federale della protezione dell'ambiente, 1982).
- b) Lungo il margine della PN3 dev'essere garantita una fascia cuscinetto di 5 ml di larghezza. Quest'ultima non potrà essere fertilizzata e dovrà essere sfalciata. Lo sfalcio può aver luogo solo a partire dall'inizio del mese di giugno.
- c) Nella zona di protezione PN3 non è ammessa l'introduzione di piante esotiche né di altri elementi quali recinzioni con alberi e cespugli sempreverdi.

Art. 36

Aree di protezione del paesaggio (APP).

¹ Le aree di protezione del paesaggio comprendono le aree di particolare valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale.

Ogni intervento dev'essere subordinato al rispetto delle caratteristiche proprie e dell'armonia presenti nel territorio protetto.

Esse sono: APP 1: paesaggio fluviale del Riale Boggera;

APP 2: paesaggio fluviale del Riale di Cresciano;

APP 3: area di recupero e di salvaguardia del paesaggio naturale culturale tra il Riale Boggera e Cresciano sul Sasso

APP 4: area di protezione del paesaggio naturale e culturale di Cresciano sul Sasso.

² Valgono le prescrizioni seguenti:

- a) I paesaggi fluviali sono integralmente protetti. Non sono ammessi interventi sui corsi d'acqua e sugli spazi attigui. Questi ultimi devono rimanere allo stato naturale, sgombri da qualsiasi costruzione o impianto.
- b) Il paesaggio naturale e culturale dell'area APP 3 è protetto in tutte le sue componenti naturali e culturali. In particolare sono protetti gli affioramenti rocciosi, i corsi d'acqua, i boschi, le selve castanili, le siepi, i cespugli nonché le cascine, gli impianti idraulici

(vecchi acquedotti), le vie storiche, i muri a secco e gli spazi aperti (prati, pascoli, ecc.). Il recupero dei terreni inselvatichiti e delle selve castanili è auspicato e d'interesse pubblico. Deve avvenire d'intesa con l'Autorità forestale competente.

- c) Nell'area APP 4 (Cresciano sul Sasso) gli elementi naturali e culturali sono protetti. In particolare essi sono:
- le siepi, i boschetti, i margini boschivi, gli affioramenti rocciosi, i muri a secco, gli alberi singoli indicati dal Piano del paesaggio, i vigneti e gli spazi aperti;
 - i corsi d'acqua e le fontane;
 - i beni naturali indicati sul piano;
 - i beni culturali indicati sul piano.
- d) L'attività d'estrazione del granito (Cava alla Monda) prevista all'interno dell'APP 3 è ammessa se sono soddisfatte le condizioni seguenti:
- Rispetto dell'autorizzazione di dissodamento del 6 giugno 1984
 - Presentazione ed approvazione delle domande di costruzione sia per la cava (esercizio e sistemazione finale), sia per la strada d'accesso.
 - Salvaguardia, per principio, delle vie storiche e degli altri contenuti naturali e culturali esistenti.
 - Compensazione di eventuali parti di essi che si dovessero inevitabilmente manomettere o distruggere, sentito il preavviso favorevole dei servizi cantonali competenti.
 - La strada d'accesso a Cresciano sul Sasso e la strada interna a tale frazione non deve essere utilizzata quale strada per il trasporto di materiale estratto dalla cava.

Il recupero dei terreni inselvatichiti e delle selve castanili è auspicato e d'interesse pubblico. Deve avvenire d'intesa con l'Autorità forestale competente. La costruzione delle strade agricole e del nuovo posteggio a sud della chiesa deve avvenire, per quanto possibile, nel rispetto degli elementi tipici del paesaggio, utilizzando materiali e tipologie costruttive tradizionali. I tratti stradali con pendenza inferiore al 5% ed il posteggio non possono essere pavimentati.

Non sono ammesse modifiche importanti della morfologia del terreno né la messa a dimora di specie vegetali non indigene.

Nel limite del possibile la gestione delle superfici agricole e dei vigneti dev'essere di tipo estensivo e dev'essere mantenuto il tipo di coltivazione a pergola.

I proprietari sono tenuti alla cura dei terreni allo scopo di preservarli dall'imboschimento. Il Municipio può predisporre interventi adeguati di salvaguardia contro l'imboschimento, ricorrendo nei casi estremi a misure coattive.

Ogni intervento sullo stato fisico dei fondi, anche se esente da permesso (RALE: art. 37) dev'essere notificato al Municipio, il quale ne valuterà la compatibilità con le finalità di protezione paesaggistica. Nei vigneti e nella zona agricola è vietata ogni costruzione di edifici principali o di accessori.

Art. 37

Aree di risanamento paesaggistico-ambientale (RPA).

¹ Queste aree riguardano i luoghi dove sono necessari interventi specifici per risanare il paesaggio o proteggere gli insediamenti dalle immissioni eccessive o dai pericoli naturali.

- Esse sono:
- RPA 1: terreni viticoli terrazzati (chiosi) e selva castanile vicini alla località Corsenca
 - RPA 2: vecchia cava a Cresciano sul Sasso
 - RPA 3: fascia attigua agli assi di traffico (strada cantonale e linea ferroviaria del San Gottardo).

Finalità analoghe di risanamento paesaggistico-ambientale sono perseguite anche con l'obbligo di piano di quartiere imposto per l'area delle cave di Cresciano-stazione o con la protezione del "bosco sacro" di Cresciano sul Sasso.

² I terrazzamenti e la selva castanile dell'area RPA 1 sono da recuperare quali elementi importanti del paesaggio naturale (spazi aperti nel bosco) e di quello culturale (chiosi, via storica scolpita nell'affioramento roccioso).

E' auspicata la reintroduzione della viticoltura.

³ Il risanamento della vecchia cava di Cresciano sul Sasso (RPA 2) è legato al recupero di terreni adatti all'agricoltura ed alla creazione dei sedimi necessari per realizzare gli edifici e le attrezzature d'interesse pubblico della frazione. La sistemazione dell'area deve avvenire utilizzando materiali e tipologie (muri, piantagioni, ecc.) tipici del posto. Deve pure tener conto degli ambienti a carattere igrofilo ed aridofilo

esistenti e costituire habitat favorevoli all'insediamento delle specie animali e vegetali caratteristici della zona.

⁴ La fascia attigua agli assi di traffico (RPA 3) comprende i terreni per i quali sono previste modifiche altimetriche o costruttive tali da attenuare gli effetti negativi della strada cantonale e della linea ferroviaria.

Si tratta di attenuare i danni paesaggistici conseguenti alla costruzione di questi vettori di traffico (cesura del conoide e dell'abitato, rilevato ferroviario e cavalcavia stradale), come pure di proteggere l'abitato (parte a est della linea ferroviaria) dai rumori stradali e ferroviari.

A tale scopo sono previsti:

- l'innalzamento dei terreni in località "Sotto Sasso";
- la costituzione di una fascia libera da costruzioni al centro del nucleo di villaggio (destinata a futuri interventi costruttivi);
- l'innalzamento dei terreni tra Cresciano ed il confine con Claro.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali e delle specie vegetali del posto, tenuto conto degli elementi naturali e culturali segnalati dal PR. La loro distruzione inevitabile dovrà essere compensata. Il riattamento dello stabile esistente al mappale n° 25 può essere autorizzato in forma precaria.

Art. 38

Beni naturali protetti.

¹ Sono beni naturali protetti in modo particolare, oltre ai paesaggi fluviali ed ai paesaggi naturali e culturali menzionati all'art. 36.1 (vedi elenco all'allegato n° 3).

- a) il biotopo (zona di riproduzione degli anfibi) situato nella cava di Cresciano-stazione (oggetto n° 1);
- b) la scarpata ferroviaria verso Claro (oggetto n° 5);
- c) la vegetazione della vecchia cava di Cresciano sul Sasso (oggetto n° 2);
- d) il chioso con il masso sul quale si trovano i resti della torre di segnalazione e la selva con valletta in località "Corsenca" a Cresciano sul Sasso (oggetto n° 3);
- e) il prato secco situato a monte della strada interna della frazione di Cresciano sul Sasso (oggetto n° 4).

² Sono beni naturali protetti in modo generale, indicati sul Piano del paesaggio:

- a) gli altri corsi d'acqua;
- b) le formazioni golenali;
- c) gli elementi residui del vecchio braccio laterale del Fiume Ticino;

- d) le siepi, i boschetti e i margini boschivi;
- e) i biotopi per le specie faunistiche rare o minacciate;
- f) le superfici con vegetazione igrofila; g) gli alberi isolati segnalati;
- h) i muri a secco.

³ Riservate le esigenze e le finalità posti dal PR è vietata qualsiasi manomissione o attività che possa modificare il carattere, l'equilibrio biologico e geomorfologico presenti.

In particolare valgono le disposizioni seguenti:

- a) E' vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali dei corsi d'acqua e delle loro rive. Deroghe possono essere concesse solo dall'Autorità cantonale competente, previo uno studio particolareggiato di recupero degli ambienti compromessi.
- b) Lungo i margini delle siepi e dei boschetti protetti e lungo i riali dev'essere osservata una fascia di rispetto (fascia cuscinetto) di 5 ml di larghezza. Essa va gestita in modo estensivo.
- c) E' vietato l'abbattimento o la capitozzatura degli alberi protetti. Qualsiasi intervento di potatura dovrà essere affidato a personale specializzato. Deroghe per l'abbattimento possono essere concesse dal Municipio sentite le Autorità cantonali competenti.
- d) I muri a secco vanno mantenuti nella loro struttura e dimensione. Nel caso fosse necessario il rifacimento parziale o totale degli stessi non possono essere utilizzati prodotti leganti quali calce, malta di cemento o calcestruzzo.

Art. 39

Sorveglianza.

¹ Lo stato delle e degli elementi d'interesse naturasti-co-ambientate è regolarmente sorvegliato dal Municipio, il quale provvede ad organizzare, in collaborazione con l'Autorità cantonale, se necessari, interventi di gestione o valorizzazione.

Art. 40

Alberature, siepi.

¹ Le alberature previste dal piano hanno lo scopo di sottolineare due elementi urbanistici importanti:

- la dorsale principale interna dell'insediamento di fondovalle (pedonale e ciclabile) che congiunge il nucleo con la stazione;
- l'asse principale per il tempo libero e lo svago, che congiunge il paese (e la dorsale appena citata) alle aree verdi ed al campo sportivo in località Boscone.

² Per le distanze delle alberature dei fondi privati vale l'art. 18.

³ La siepe che delimita la zona residenziale semintensiva di Protondo-Cimacampagna deve essere realizzata dai privati in concomitanza con l'edificazione dei fondi interessati.

⁴ Siepi ed alberature vanno eseguite con specie vegetali indigene.

Art. 41

Beni culturali.

¹ Bene culturale è ogni oggetto che interessa la collettività in quanto testimonia l'attività dell'uomo in tutte le sue espressioni.

Si distinguono oggetti d'interesse archeologico, storico, artistico, architettonico, ecc. (vedi elenco all'allegato n° 3).

² Unico bene culturale iscritto nell'elenco cantonale dei monumenti storici è la chiesa parrocchiale di San Vincenzo (oggetto n° 3).

³ Gli altri beni culturali indicati dal PR sono protetti a livello comunale.

⁴ Sono considerate un bene culturale anche le numerose vie storiche, segnalate dal PR a titolo indicativo.

⁵ Per gli edifici meritevoli di protezione sono state istituite le zone dei beni culturali (BC) che comprendono i fabbricati e le loro adiacenze.

Nelle zone di rispetto ad esse contigue (RBC) sono stati inseriti quegli edifici che pur non essendo altrettanto importanti o ben conservati conservano caratteristiche simili a quelli protetti e costituiscono con essi un gruppo organico.

Valgono i criteri seguenti:

- a) gli edifici protetti e le loro adiacenze soggiacciono all'obbligo di restauro conservativo;
- b) le parti deteriorate, alterate o aggiunte sono da ripristinare, eventualmente da allontanare;
- c) gli interventi avvengono in base ad uno studio accurato dell'oggetto e d'intesa con l'Ufficio dei monumenti storici;
- d) è ammessa la riattazione o trasformazione, nel rispetto del loro carattere specifico, degli edifici e del terreno annesso situati nelle zone di rispetto.

⁶ Il mulino diroccato (oggetto n° 16) può essere ricostruito al fine di ricavarne una struttura per la cultura ed il tempo libero.

Art. 42

Area archeologica.

¹ L'area archeologica comprende i luoghi dove sono stati trovati o dove è possibile rinvenire dei beni archeologici.

Sono previste due aree:

- quella che interessa gran parte del fondovalle;
- quella situata a Cresciano sul Sasso.

² I contenuti archeologici di queste aree 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, resti di costruzioni o impianti, tombe o altre cose antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Ufficio cantonale dei monumenti storici (Dipartimento del territorio).

³ I formulari delle domande di costruzione (foglio rosa per la trasmissione degli atti al Dipartimento del territorio) dovranno portare l'indicazione dell'esistenza dell'area d'interesse archeologico.

Art. 43

Zone di pericolo.

¹ Le zone di pericolo sono riportate a titolo indicativo nei piani in scala 1:2000.

L'esatta delimitazione delle zone e la valutazione del rischio per tutto il comprensorio comunale si possono richiedere all'Istituto di scienze della terra, che ha curato gli studi relativi.

² Ogni attività edile o di altro genere nelle zone a rischio è soggetta all'ottenimento del permesso comunale, sentito il parere dell'Istituto medesimo.

CAPITOLO IV - NORME PER LE ZONE EDIFICABILI

Art. 44

Modalità di calcolo del numero di piani abitati.

¹ Il piano di un edificio è computato se comprende una SUL.

² Mansarde e seminterrati non sono computati se la loro SUL è minore della metà di quella del piano-tipo.

Art. 45

Altezza degli edifici.

¹ Le altezze degli edifici indicate nelle norme che seguono sono da misurare dal terreno naturale.

Art. 46

Zona del nucleo tradizionale (NT).

¹ La zona NT, colore marrone chiaro, comprende i gruppi di costruzioni residenziali ed agricole sorte nell'ultimo secolo sul conoide depositata dal Riale di Cresciano.

Contiene le strutture principali per il funzionamento del Comune ed è destinata a conservare il ruolo di centro della vita sociale, religiosa e culturale di Cresciano.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi edili elencati all'art. 9.2 cpv d).

Nel caso di trasformazione-ricostruzione delle stalle indicate sulla tavola n° 7 il Municipio può autorizzare l'ingrandimento planimetrico verso l'area pubblica in deroga alle distanze legali al fine di favorire l'insediamento d'abitazioni primarie.

Eventuali occupazioni dell'area pubblica sono da compensare tramite permuta di scorpori o, se ciò non dovesse essere possibile, con il versamento d'indennità.

E' pure ammesso l'innalzamento degli edifici fino a raggiungere le altezze delle costruzioni residenziali d'inizio secolo presenti nel NT: vale a dire 10 ml alla gronda (tre piani).

Nel caso d'ingrandimento degli stabili residenziali di tre piani preesistenti, l'incremento di volume può essere al massimo del 25% qualora ciò si rendesse necessario per poterlo adeguare alle esigenze del vivere odierno.

La riattazione, la trasformazione la ricostruzione e l'ampliamento degli stabili esistenti soggiacciono alle norme della LACC sulle distanze dal confine tra fondi privati.

Le nuove costruzioni devono invece rispettare le distanze previste per la zona di completazione del nucleo (NN). Derghe alle distanze da confine con l'area pubblica possono essere concesse dal Municipio per ottenere un migliore inserimento planimetrico delle costruzioni (allineamento delle facciate o altro).

Nel NT è vietata la costruzione di accessori destinati al ricovero di autoveicoli. I locali per il deposito d'attrezzi da giardino o di materiali devono essere costruiti in muratura ed integrarsi in modo adeguato nell'architettura degli edifici principali circostanti.

I terreni circostanti vanno lasciati sgombri da ogni suppellettile, conservando (se del caso ripristinando) i materiali e le colture originari. Si veda anche l'art. 41.5, cpv a), b) e c).

Art. 47

Zona di completazione del nucleo tradizionale (NN).

¹ La zona NN, color nocciola, comprende i fondi a contatto del NT, in buona parte annessi alle stalle esistenti, dov'è possibile costruire nuovi edifici residenziali ed accessori.

La distanza minima dal confine tra privati è ml 3.00.

L'altezza massima è quella degli stabili analoghi del nucleo (NT): tre piani, altezza alla gronda 10 ml.

L'indice d'occupazione della zona è 40%.

Art. 48

Zona dei beni culturali (BC).

¹ La zona BC protetti è indicata in color marrone scuro. Comprende gli edifici protetti a livello comune, soggetti a restauro conservativo.

I terreni circostanti vanno lasciati sgombri da ogni suppellettile, conservando (se del caso ripristinando) i materiali e le colture originari. Si veda anche l'art. 41.5, cpv a), b) e c).

Art. 49

Zona di rispetto dei beni culturali protetti (RBC).

¹ La zona RBC indicata con tratteggio marrone scuro, mira a garantire la conservazione del carattere originario delle adiacenze dei beni culturali protetti. Si veda anche l'art. 41.5 cpv d)

Art. 50

Risanamento delle costruzioni accessorie esistenti.

¹ In concomitanza con i nuovi interventi edilizi le costruzioni accessorie esistenti che non hanno i requisiti fissati agli art. 15 e 17 devono essere risanate in modo tale da renderle conformi alle normative stesse.

Art. 51

Zona residenziale estensiva (RE).

¹ La zona RE è indicata sul piano con il colore arancio chiaro. Sono ammesse costruzioni fino a tre piani abitabili. L'altezza massima alla gronda è ml 8.50.

L'i.o. è 30%.

Le distanze minime da confine sono quelle previste all'allegato 2.

Art. 52

Zona residenziale semi-intensiva (Rsl).

¹ La zona Rsl è indicata sul piano con il colore arancio scuro. In questa zona sono ammesse costruzioni sino a tre piani abitabili, anche contigue. L'altezza massima alla gronda a ml 8.50. L'i.o. è 40%. I vani sensibili al rumore devono essere orientati nella direzione opposta a quella della linea ferroviaria. Le distanze minime da confine figurano all'allegato n° 2.

Art. 53

Zona residenziale intensiva (RI).

¹ La zona RI è indicata sul piano con il colore rosso.

Sono ammesse costruzioni fino a quattro piani abitabili. L'altezza massima alla gronda è ml 11.50.

L' Lo. è 30%.

Le distanze minime da confine sono indicate all'allegato n° 2.

In queste zona sono necessarie misure costruttive per la protezione dai rumori della linea ferroviaria.

Art. 54

Zona commerciale-artigianale (CA).

¹ La zona CA è indicata sul piano con il colore violetto.

In questa zona sono ammesse le costruzioni con esercizi pubblici, negozi, uffici ed aziende artigianali mediamente moleste.

Gli edifici possono avere un'altezza massima di ml 8.00 (due piani).

L'i.o. è 50%.

Le distanze minime da confine sono indicate all'allegato n° 2.

Art. 55

Zona industriale (IND), attività estrattiva nelle cave di granito.

¹ La zona IND (d'importanza regionale) è indicata sul piano con il colore viola.

In questa zona trovano posto le aziende di produzione e di servizio avanzato ai sensi della Legge per l'innovazione economica del 25 giugno 1997.

Non sono ammessi gli stabili amministrativi, a meno che non siano parte integrante delle aziende industriali, commerciali, di imprese di costruzione edili, nonché quelli per le imprese artigianali di servizio.

Gli edifici possono avere un'altezza massima di ml 12. L'i.o. è 60%, l'i.e. è 5 mc/mq.

Le distanze minime da confine sono indicate all'allegato n° 3.

L'edificazione e l'attività industriale devono essere compatibili con le esigenze di protezione dell'acqua e dell'aria. Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, può richiedere perizie in merito a spese dell'istante."

Il fabbisogno d'energia e d'acqua potabile è da valutare preventivamente sottoponendo alle aziende competenti, con la domanda di costruzione, una valutazione preventiva attendibile. Per quanto riguarda l'acqua potabile è possibile realizzare la captazione diretta dalla falda sotterranea (pozzi di prelievo). Quest'ultima è gestita del Comune.

L'altezza dei fabbricati e dei corpi tecnici (ciminiere ecc.) deve rispettare le esigenze di sicurezza del vicino aeroporto militare.

Per l'adduzione delle materie prime o semilavorate e l'asportazione dei manufatti e dei prodotti si deve privilegiare il mezzo ferroviario (binari di raccordo). Con la domanda si deve presentare una valutazione attendibile dei rispettivi tonnellaggi prodotti a breve e media cadenza.

Le nuove costruzioni in località Cimacampagna devono rispettare gli elementi naturali ivi presenti, in particolare la vegetazione xerofila. Se la loro distruzione dovesse risultare indispensabile per la costruzione dei corpi di fabbrica o delle opere esterne (piazzali ecc.) nell'area che sarà sistemata a verde dovranno essere realizzate delle misure compensative adeguate.

La sistemazione degli spazi esterni deve avvenire adottando anche criteri ecologici. In assenza di rischi d'inquinamento le superfici devono essere pavimentate con materiali impermeabili (grigliati, masselli autobloccanti, ghiaietto, ecc.).

Gli arredi verdi terranno conto delle esigenze dell'ecologia: formazione di strutture con funzioni naturalistiche, siepi con specie indigene, ecc. .

Per l'attività estrattiva nella zona delle cave vale quanto segue:

- a) è permessa la continuazione delle attività esistenti come pure l'insediamento di nuove aziende;
- b) il limite verso monte è superabile così da consentire l'estrazione della materia prima. Per l'apertura di nuove zone estrattive o per il rinnovo delle concessioni esistenti dev'essere presentato un piano per la sistemazione finale ed un rilievo con i contenuti naturali e culturali dell'area interessata e delle sue adiacenze. Tale piano conterrà pure le indicazioni relative al periodo d'esercizio, in particolare quelle relative agli accessi, alla gestione dei materiali di scarto, ecc.;
- c) il piano per la sistemazione finale deve tener conto dei contenuti naturali specifici (luogo di riproduzione degli anfibi) e delle esigenze della compensazione ecologica di

eventuali contenuti che risulteranno danneggiati dall'attività estrattiva o dalla sistemazione finale.

Nelle varie situazioni d'uso delle cave si dovrà tener conto delle esigenze del transito lungo i sentieri sovrastanti (vie storiche) e di quelle dell'allontanamento delle acque meteoriche (ruscellamenti disordinati).

Art.,56

Zona speciale di conservazione degli edifici esistenti (CEE).

¹ La zona CEE, indicata sul piano delle zone con tratteggio di colore giallo, è una zona edificabile ai sensi dell' art. 15 LPT situata lungo la strada cantonale ed è soggetta alle immissioni eccessive prodotte dal traffico stradale e da quello ferroviario. Di conseguenza essa mira a salvaguardare le possibilità d'utilizzazione degli edifici esistenti pur non ammettendo l'edificazione di nuove abitazioni.

² E ammessa l'utilizzazione degli edifici esistenti nell'ambito della volumetria attuale e fermo restando l'adozione di misure di risanamento fonico secondo un concetto da sottoporre all'Autorità cantonale competente assieme alla domanda di costruzione.

³ In deroga a quanto prescritto al paragrafo precedente, se ciò facilita - nel limite del possibile - il risanamento fonico, il Municipio può concedere:

- a) piccoli ampliamenti che mirino a salvaguardare le possibilità di continuazione dell'utilizzazione degli edifici esistenti (quali ad esempio il corpo scale, i corpi tecnici, i sevizi, i ripostigli, ecc.) situati all'esterno della pianta preesistente;
- b) l'innalzamento del tetto al fine di permettere l'utilizzazione del solaio per una superficie massima pari al 50% di quella del piano normale. L'altezza media di tale sottotetto dev'essere di ml 2.30.
- c) l'edificazione, sul medesimo fondo, di costruzioni accessorie a servizio di un fabbricato principale o di un'attività primaria (abitazione, lavoro), così come definite all'art. 9 cpv 2, lettera c).

⁴ I terreni non edificati sono da utilizzare per scopi agricoli. Non possono essere annessi alle abitazioni esistenti quali giardini. Il Municipio può concedere deroghe per casi giustificati di mancanza d'area annessa agli stabili, fino al raggiungimento dell'indice d'occupazione della vicina zona residenziale.

Art. 57

Zona speciale di Cresciano sul Sasso (CsS).

¹ La zona CsS indicata sul piano con tratteggio verde chiaro, è una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT voluta per tutelare e promuovere il comprensorio del vecchio paese di Cresciano.

Tutti i contenuti naturali e culturali segnalati dal PR sono protetti e soggiacciono al vincolo del restauro conservativo. Eventuali oggetti o edifici non coerenti con i caratteristici del luogo dovranno essere risanati in occasione di lavori di riattazione o manutenzione futuri.

La ricostruzione dei diroccati è consentita a condizione che venga eseguita con materiali e tipologie rispettosi delle forme caratteristiche del posto, anche se con concetti architettonici innovativi, da concordare con l'Autorità cantonale competente (CBN). La gestione delle aree coltivabili e di quelle inselvatichite (da recuperare), in particolare di quelle viticole, deve avvenire nel rispetto delle tecniche di coltivazione estensive integrate. Le insegne, le illuminazioni esterne ed ogni altro arredo quali parapetti, cancelli, ecc. devono ossequiare gli stessi concetti già espressi per la ricostruzione dei diroccati. Le scritte devono essere in lingua italiana, eventualmente in dialetto del luogo.

Tutte le infrastrutture ed eventuali edifici d'interesse generale (vedi elenco AP/EP) sono a carico dei proprietari della zona che contribuiranno alle stesse in base alla Legge sui

contributi di miglioria, alla LALIA o alle altre leggi applicabili. A tale scopo essi si uniranno in consorzio volontario attivo in una parte o in tutto il comprensorio, per una o per tutte le infrastrutture o opere previste.

Art. 58

Zona residenziale d'interesse comunale (RIC).

¹ La zona RIC, indicata con tratteggio di colore arancio, interessa i terreni di proprietà della Parrocchia.

Il progetto di lottizzazione e d'edificazione sarà elaborato per l'insieme della zona secondo i principi del piano di quartiere (art. 20, 21 e 22 RLALPT).

La gestione dell'area sarà compito della Parrocchia, che seguirà i criteri prescritti dalla LALPT (art. 85 ss) ed informerà regolarmente il Municipio.

La strada comunale interna alla zona può essere integrata nel piano di quartiere. Su tale arteria dev'essere salvaguardata la possibilità di transito dei pedoni e dei confinanti. I posteggi e gli accessi devono essere ubicati sul lato est della zona.

Il Piano di quartiere deve contenere:

- la parcellazione indicativa, con la destinazione dei fondi;
- la planovolumetria degli edifici;
- l'ubicazione dei posteggi all'aperto e di quelli coperti, sia per i residenti, sia per i visitatori;
- l'ubicazione degli eventuali rifugi collettivi per la PCI;
- l'ubicazione e l'organizzazione degli accessi veicolari e pedonali, delle aree comunitarie per lo svago, dei piazzali per la raccolta separata dei rifiuti;
- l'organizzazione delle infrastrutture tecnologiche interne;
- l'obbligo di destinare almeno l'80% delle abitazioni alla residenza primaria.

Le quantità edificatorie e le altezze della zona RIC sono le medesime della zona Rsl. Le distanze sono quelle indicate dal piano di quartiere approvato.

Art. 59

Zona per edifici d'interesse pubblico (EP).

¹ La costruzione degli edifici d'interesse pubblico è disciplinata dalle stesse normative che valgono per le zone edificabili contigue.

Art. 60

Ricomposizioni particellari obbligatorie, catasto dei proprietari di Cresciano sul Sasso.

¹ Per predisporre l'uso razionale e parsimonioso di fondi il PR introduce l'obbligo della ricomposizione particellare obbligatoria in parte della zona IND di Cimacampagna e della zona RE di Tröbia (art. 83 e 84 LALPT).

I tracciati della strada industriale provvisoria (sull'argine del Fiume Ticino), di quella definitiva (interna alla zona), così come quelle dei percorsi pedonali ciclabili (sull'argine e all'interno della zona) sono da definire nell'ambito della ricomposizione particellare. Essi terranno conto della situazione reale dei confini e delle colture, delle esigenze della protezione della natura (argine), della predisposizione degli allacciamenti individuali al binario di raccordo.

² Nella zona IND di Cimacampagna la ricomposizione particellare mira:

- a ristrutturare i fondi in funzione della loro edificazione razionale secondo le finalità della zona;
- a ridistribuire, rispettivamente a delimitare le aree destinate alla costruzione delle strade pubbliche (strade e scorpori esistenti da cedere ai privati, rispettivamente sedimi da utilizzare per la costruzione delle nuove strade o percorsi pedonali e ciclabili);

- a definire, con la partecipazione dei proprietari dei fondi privati, i tracciati delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili, degli accessi in funzione del servizio dei terreni e delle esigenze di PR. In particolare dovrà essere concordato il tracciato del percorso pedonale e ciclabile che collega la strada comunale al mappale n° 343 con la strada d'argine situata lungo il Fiume Ticino.
- a impostare la viabilità di servizio della zona IND sulla base del progetto di nuova strada industriale elaborato a cura del Patriziato di Cresciano nel mese di febbraio 1993.

³ Il Municipio collabora con gli enti preposti all'attuazione della zona CsS per allestire il rilevamento della struttura fondiaria di Cresciano sul Sasso: accertamento della proprietà, terminazione, misurazione ufficiale

CAPITOLO V: NORME PER IL PIANO VIARIO, DELLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

PIANO DEL TRAFFICO

Art. 61

Categorie stradali, criteri costruttivi.

¹ Il piano del traffico stabilisce le parti del territorio comunale destinate al traffico o al parcheggio pubblico. Esso distingue i tracciati delle infrastrutture per il traffico a seconda della loro natura (strada, ferrovia).

Per la rete stradale viene stabilita la gerarchia delle arterie di traffico a seconda della loro funzione nel contesto della vita comunale e sovracomunale. Si distinguono:

- strade di collegamento principali (SCP);
- strade collettrici o di raccolta (SRC);
- strade di quartiere o di servizio (SSV);
- strade agricole/forestali (SAF);
- percorsi pedonali/vie ciclabili (PPC).

Le caratteristiche tecniche delle strade nuove o da migliorare sono segnate nel piano a titolo indicativo. Dovranno quindi essere oggetto di una progettazione dettagliata.

Sono inoltre contemplati i principali percorsi pedonali con funzione anche di piste ciclabili.

Art. 62

Accessi privati.

¹ Gli accessi a strade e piazze pubbliche non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Di regola l'accesso diretto è permesso solo su strade collettrici o di quartiere. Il Municipio può concedere, in via eccezionale, e previo accordo dell'Autorità cantonale l'accesso diretto alla strada cantonale.

La pendenza massima degli accessi è del 5% sui primi 5 ml.

² Per attuare il principio indicato all'articolo 62.1 il Municipio coordina la realizzazione da parte dei proprietari interessati degli accessi collettivi indicati dal piano per la zona Rsl di Protondo/Campaccio a norma dell'art. 694 CCS.

³ In corrispondenza degli accessi dev'essere garantita una visibilità adeguata giusta le norme VSS.

Art. 63

Linee d'arretramento.

¹ Sono indicate nella tavola n° 4.

In ogni caso dev'essere garantita la visibilità fissata dalle norme in materia (VSS), coerentemente con le categorie stradali e le condizioni del traffico.

Art. 64

Spazi urbani importanti.

¹ Gli spazi urbani importanti sono situati all'interno del nucleo tradizionale. La pavimentazione e l'arredo di questi spazi deve soddisfare le esigenze della vita comunitaria della popolazione, quelle della mobilità e quelle dell'eventuale breve sosta. Sono da privilegiare la pavimentazione in acciottolato del posto o con materiali che

riprendono la pietra naturale e la sistemazione con tappeto erboso (se del caso rinforzato con grigliati per consentire il posteggio).

Art. 65

Binari di raccordo.

¹ I binari di raccordo mirano a promuovere i trasporti ferroviari legati alle attività produttive delle zone industriali. Sono da realizzare da parte dei proprietari interessati con l'aiuto degli enti pubblici: Confederazione, Cantone, Comune.

Art. 66

Attrezzature d'interesse pubblico (AP)

¹ Le attrezzature d'interesse pubblico mirano a garantire i servizi e le attività fondamentali della popolazione. Esse devono essere realizzate con materiali appropriati, nel rispetto delle esigenze dei fondi vicini.

CAPITOLO VI: PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI, ELIMINAZIONE DEI RIFIUTI, ESBOSCO

Art. 67

Suddivisione del piano, finalità.

¹ Per ragioni di chiarezza grafica il piano dei servizi tecnologici è stato suddiviso in:

- piano delle canalizzazioni;
- piano dell'acquedotto.

² Questi piani hanno carattere indicativo. Servono per illustrare le modalità di funzionamento dei servizi ai fini dell'urbanizzazione dei fondi e delle esigenze della protezione delle acque, dell'approvvigionamento idrico e della protezione contro gli incendi.

Art. 68

Piano delle canalizzazioni.

¹ Il piano delle canalizzazioni riprende, semplificato in funzione delle esigenze del Piano regolatore, la rete del Progetto generale di smaltimento (PGS) approvato dal Consiglio comunale il 30 giugno 1998.

² Esso mette in evidenza le condotte esistenti e quelle da costruire o da sostituire onde raggiungere il livello necessario per la protezione delle acque.

³ Per la depurazione delle acque si farà capo all'impianto consortile della Bassa Riviera.

⁴ Gli allacciamenti privati devono essere concepiti secondo il sistema separato. I particolari esecutivi sono indicati nel regolamento comunale in materia.

Art. 69

Piano dell'acquedotto.

¹ Il Piano dell'acquedotto indica l'assetto generale della rete attuale e futura per la distribuzione dell'acqua potabile e fornisce le informazioni grafiche relative all'approvvigionamento: captazione, accumulazione nonché quelle che riguardano il servizio antincendio.

² Per gli allacciamenti all'acquedotto vale il regolamento comunale in materia.

³ Il catasto dell'acquedotto comunale ed il progetto di dettaglio per il potenziamento o lo sviluppo della rete (entrambi da allestire) forniranno le indicazioni di dettaglio circa le condotte (diametri, materiali, ecc.), gli idranti e le componenti speciali (ev. valvole di riduzione della pressione, ecc.).

Art. 70

Raccolta dei rifiuti.

¹ La raccolta dei rifiuti domestici viene organizzata dal Municipio e disciplinata tramite l'apposito regolamento comunale.

² Per l'eliminazione dei rifiuti si fa capo al Consorzio per la nettezza urbana Biasca e Valli.

³ Le tavole n° 3 e n° 4 del PR indicano i piazzali per la raccolta separata e per il compostaggio dei rifiuti domestici.

⁴ Secondo necessità il Municipio stabilirà ubicazione, dimensione e caratteristiche costruttive dei punti di raccolta da realizzare nelle zone edificabili ed in quelle speciali.

Art. 71**Piazzali per l'esbosco.**

¹ I piazzali per l'accatastamento e l'evacuazione del legname proveniente dal taglio dei boschi della parte montana del comune sono indicati sulle tavole n° 3 e n° 4 del PR.

² Essi sono gestiti dal Municipio tenendo conto delle esigenze del traffico, della, sicurezza e delle altre funzioni svolte dai piazzali medesimi.

NORME CHE DISCIPLINANO GLI INTERVENTI

SUGLI EDIFICI SITUATI ALL'ESTERNO

DELLA ZONA EDIFICABILE

(INVENTARIO SECONDO L'ART. 24 OPT E L'ART 73 LALPT)

**Art. 1
NUOVE
EDIFICAZIONI E
NUOVI IMPIANTI**

Nuove edificazioni o impianti possono essere realizzati solo in conformità agli art. 22 cpv. 2 e 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione, ciò ove l'intervento previsto non richieda la creazione di una zona edificabile specifica ai sensi della LPT.

**Art. 2
EDIFICI
ESISTENTI**

¹ Obiettivi.

Gli interventi nel territorio comunale fuori dalle 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.

² Categorie d'edifici e possibilità edificatorie.

Gli edifici fuori zona edificabile sul territorio comunale sono assegnati in base al relativo Piano d'inventario alle seguenti categorie:

- meritevole di conservazione (categoria 1 a);
- diroccato ricostruibile (cat. 1 b);
- oggetto culturale (cat. 1c);
- meritevole di conservazione (cat. 1d);
- diroccato non ricostruibile (cat. 2);
- già trasformato (cat. 3);
- altri edifici (cat. 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; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio risultasse 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.

Gli edifici ancora utilizzati (o utilizzabili) a scopo agricolo devono mantenere la loro destinazione attuale; il cambiamento di destinazione sarà ammesso unicamente una volta scaduta la loro funzione agricola, dimostrata non solo a dipendenza dell'utilizzo del fondo, ma anche dalla reale volontà, del proprietario di continuare o meno l'attività nel settore agricolo.

³ Norme edilizie.

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

1 Per la riattazione o la trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione

. (cat. 1 a-d):

a) Principi d'intervento.

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono rispettare la tipologia rurale tradizionale, in particolare:

- gli elementi costruttivi o i tratti architettonici fondamentali delle facciate;
- la volumetria e la forma del tetto dei singoli corpi di fabbrica;
- le caratteristiche agro-forestali delle aree di contorno.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali.

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare ampliamenti o aggiunte, nemmeno in forma di costruzione accessoria (art. 24 OPT). Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nucleo meritevole di conservazione di Cavri e Ruscada) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. La ricostruzione deve adeguarsi alle caratteristiche urbanistiche e architettoniche del nucleo preesistente.

La sistemazione e la costante cura delle aree di contorno dell'edificio, conformemente a quanto specificato nel presente articolo, sono parte integrante dell'autorizzazione ad usufruire di suddetti edifici meritevoli di conservazione quali residenze secondarie.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) Facciate.

Muri:

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma originale. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino delle caratteristiche originali.

Materiali:

Sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra e/o con intonaco di calce fratazzato (colore al naturale del materiale);
- è escluso l'impiego di cemento a vista per le facciate.

Finestre e prese luce in facciata

Di regola quelle originali vanno mantenute. Modifiche d'apertura o nuove aperture, che dovranno avere dimensioni tradizionali, sono ammesse solo quando non sia assicurato il minimo indispensabile di ventilazione e d'illuminazione per la destinazione dell'edificio

I serramenti esterni e le ante devono essere in legno e di colore marrone scuro.

c) Tetto.

Interventi sul tetto devono rispettare l'orientamento del colmo, la pendenza delle falde e la sporgenza originali.

Sono ammessi i seguenti materiali di copertura:

- piode;
- tegole di cemento di colore grigio;
- lastre in ardesia di colore grigio
- altri materiali che rispettano le caratteristiche del luogo

Negli alpeggi di Ruscada e Cavrì i tetti in piode vanno di regola, mantenuti o ripristinati: quale materiale sostitutivo sono concesse le tegole di cemento color grigio. La costruzione di abbaini è esclusa.

La posa di pannelli solari è ammessa purché non alteri l'immagine dell'edificio o del nucleo a cui appartiene. I pannelli dovranno avere superficie limitata e posati nella posizione visivamente meno percettibile.

2 Per gli edifici diroccati non ricostruibili (cat. 2).

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici.

Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali o cose.

3 Per gli edifici rustici già trasformati (cat. 3).

Oltre alla manutenzione ordinaria dello stabile, 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 né dell'aspetto esterno né della destinazione) . Sono ammessi interventi più complessi, e eventuali ampliamenti contenuti, se finalizzati al recupero delle caratteristiche originali, secondo le prescrizioni del cpv. 3 n. 1.

4 Per gli altri edifici (cat 4)

Gli interventi edificatori sono ammessi in conformità agli art. 22 cpv. 2 lett. a e art. 24 LPT ed alla legislazione cantonale d'applicazione.

4 Sistemazione esterna.

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti (limitazione alle piante ornamentali di speci locali); in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche,...) che definiscono e valorizzano il contesto. I proprietari e gli utenti degli edifici devono tollerare le immissioni derivanti da un corretto esercizio dell'agricoltura.

Recinzioni delle proprietà non sono ammesse, se non limitatamente alla tutela degli orti dai danni arrecati da animali. Può essere concessa la recinzione quale delimitazione per lo sfruttamento agricolo dei fondi.

5 Manutenzione esterna.

I proprietari devono mantenere le superfici di contorno degli edifici a prato evitando al bosco di invaderle; è richiesto almeno uno sfalcio annuale. I manufatti esistenti come percorsi, scalinate, acciottolati e muretti di sostegno devono beneficiare di un'adeguata manutenzione.

6 Urbanizzazione.

L'allacciamento interno dello stabile ad una fonte d'acqua è vincolato al rispetto delle prescrizioni federali e cantonali sullo smaltimento delle acque luride (fossa, depuratore biologico, ...).

La trasformazione non può né deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture per il traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

7 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 domanda di costruzione deve essere corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione fotografica di rilievo dell'edificio e del sito) in cui vanno adeguatamente messe in evidenza le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale e la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati. Sui piani di progetto in scala 1:50 vanno evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) rispetto all'esistente.

Qualora ci fossero monumenti storici particolari (affreschi, graffiti, portali o altro) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda di costruzione.

Allegato N° 2

Altezza dell'edificio	Facciata solatia	Distanza da confine Facciate laterali
fino a ml 7.50	6.00	3.00
fino a ml 9.50	8.00	4.00
fino a ml 13.00	12.00	6.00
oltre i ml 13.00	13.00	6.50

Supplemento alle distanze da confine

Qualora la lunghezza di una facciata superi i valori indicati qui appresso la distanza minima da confine prescritta dalle norme di zona deve essere maggiorata di un terzo della maggiore lunghezza fino al raggiungimento dei valori massimi che seguono:

Zona	Lunghezza oltre	Distanza massima
<i>NN, RE .</i>	<i>ml 15</i>	ml 7
<i>RSi, RIC</i>	ml 18	ml 8 .
<i>RI, RCA</i>	ml 20	ml 10
<i>ZI</i>	<i>ml 24</i>	ml 12

I supplementi non si applicano alle distanze dalle strade e dalle piazze (art. 10 cpv. 5).

I supplementi si applicano anche nel caso di costruzione in contiguità giusta l'art. 10 cpv 4

Deroghe agli articoli che precedono possono essere concesse dal Municipio per i piani di quartiere o l'edificazione su grandi superfici.

BENI CULTURALI A CRESCIANO PAESE

- 18
 chiesa parrocchiale
(monumento iscritto nell'elenco cantonale)

BENI CULTURALI A CRESCIANO SUL SASSO

- 1
 chiosi e terrazzamenti
- 2
 sentiero storico inciso nella roccia
- 3
 rustici in località "Corsenca"
- 4
 resti di torre di segnalazione, in località "Corsenca"
- 5
 vecchia casa parrocchiale
- 6
 cappella
- 7
 chiesa
- 1/9/10/11
 vecchie abitazioni e stalle
- 12
 vecchie abitazioni con resti d'affresco
- 13
 cappella
- 14
 "sprüg"
- 15
 data incisa e resti di mulino
- 16
 mulino diroccato
- 17
 roccolo

BENI NATURALI A CRESCIANO PAESE

- 1
 biotopo: pozzo artificiale nella cava
(zona di riproduzione degli anfibi)
- 5
 biotopo: scarpata ferroviaria
(specie faunistiche rare o minacciate)
- 6
 rifugio per i pipistrelli

BENI NATURALI A CRESCIANO SUL SASSO

- 2
 vegetazione da salvaguardare nella vecchia cava
- 3
 biotopo: chioso, selva e valletta in zona Corsenca
- 4
 prato secco
- 7
 rifugio per i pipistrelli

