

COMUNE DI  
**SERRAVALLE**

Piano regolatore della  
Sezione di Ludiano



# NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE

DEL DT del 16 aprile 2019  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
SST - Ufficio della pianificazione locale  
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'M' followed by a horizontal line.

- Art. 9.3. Distanze per costruzioni accessorie
- Art. 9.4. Distanze per piscine
- Art. 9.5. Distanze dall'area pubblica
- Art. 9.5.1. Edifici ed attrezzature pubbliche
- Art. 9.5.2. Strade, sentieri, piazze e posteggi
- Art. 9.5.3. Corsi d'acqua
- Art. 9.6. Distanze dal bosco
- Art. 10. Corpi tecnici

### III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### A. PIANO DEL PAESAGGIO

- Art. 11. Territorio fuori delle zone edificabili
- Art. 12. Zona forestale
- Art. 13. Zona agricola
- Art. 14. Zona senza destinazione specifica
- Art. 15. Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque
- Art. 16. Idrografia
- Art. 17. Zona soggetta a forze naturali
- Art. 18. Zona di protezione del paesaggio
- Art. 19. Punti di vista
- Art. 20. Monumenti culturali
- Art. 21. Monumenti naturali
- Art. 22. Depositi
- Art. 23. Estrazioni
- Art. 24. Nuclei montani e gruppi di rustici montani N
- Art. 24.1. Modalità d'intervento
- Art. 24.2. Aspetti tecnici particolari

#### B. PIANO DELLE ZONE

- Art. 25. Finalità
- Art. 26. Elenco delle zone
- Art. 27. Zona del nucleo tradizionale NV
- Art. 28. Zona del nucleo di completazione NC
- Art. 29. Zona dei grotti GR

- Art. 30.       Zona residenziale estensiva, 2 piani R2  
Art. 31.       Costruzioni tradizionali meritevoli di conservazione  
Art. 32.       Zona artigianale Ar

C. PIANO DEL TRAFFICO

- Art. 33.       Strade, piazze di giro e posteggi pubblici  
Art. 34.       Percorsi pedonali  
Art. 35.       Accessi  
Art. 36.       Autorimesse e posteggi

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

- Art. 37.       Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (AP -EP)

SCHIZZI ILLUSTRATIVI

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

LE	Legge edilizia cantonale (19 febbraio 1973)
RALE	Regolamento di applicazione della legge edilizia (22 gennaio 1974)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1979)
DEPT	Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio (29 gennaio 1980)
LIA	Legge federale contro l'inquinamento delle acque (8 ottobre 1971)
LALIA	Legge d'applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque (2 aprile 1975)
SIA	Società svizzera degli ingegneri e degli architetti
VSS	Unione svizzera dei professionisti della strada
I.s.	Indice di sfruttamento
I.o.	Indice di occupazione
I.e.	Indice di edificazione
SUL	Superficie utile lorda

I. NORME INTRODUTTIVE

Art. 1

Base legale

1.1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa e dalla Legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento d' applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

Legislazione applicabile

1.2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE ed il RALE unitamente alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), e alle altre leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2

Scopi, effetto

- 2.1. Gli scopi principali del piano regolatore sono:
  - a) l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune;
  - b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
  - c) un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
  - d) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2.2. Il PR crea con la sua adozione la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3

Componenti il PR

Il piano regolatore si compone:

a) di rappresentazioni grafiche, ossia:

- piano del paesaggio, scala 1 : 10'000 e 1 : 2'000
- piano delle zone, scala 1 : 2'000
- piano del traffico, scala 1 : 2'000
- piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico, scala 1 : 2'000
- piani indicativi dei servizi tecnologici (piano generale canalizzazioni, acquedotto)

b) delle presenti norme di attuazione

c) della relazione tecnico-economica

Art. 4

Comprensorio

Il piano regolatore disciplina l'uso di tutto il territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 5

Oggetto

Oggetto d'applicazione sono in generale tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, ampliamenti e demolizioni, nonché tutti gli interventi inerenti alla utilizzazione ed alla protezione del paesaggio.

II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 6

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 (art. 19 e 22 Legge federale sulla pianificazione del territorio).

Art. 7

Siti e paesaggi  
pittoreschi e punti  
di vista protetti  
dal Cantone

- 7.1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1 : 10'000 stabilito dal Consiglio di Stato,
- 7.2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione,

Art. 8

Definizioni

8.1. Definizioni contenute nella legge edilizia

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RALE.

### 8.2. Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di ml 4,00 dalla facciata considerata (v. schizzo illustrativo in appendice).

### 8.3. Linea d'arretramento

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

### 8.4. Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste.

a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.

b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

#### 8.4bis

Le immissioni foniche delle attività o aziende devono rispettare i limiti d'esposizione al rumore prescritti dall'OIF per il grado di sensibilità assegnato alla zona in cui sono ubicate e specificamente:

- a) In una zona con il grado di sensibilità II non sono ammesse aziende mediamente moleste e moleste
- b) In una zona con il grado di sensibilità III sono ammesse aziende mediamente moleste

Aziende compatibili con il grado di sensibilità della zona devono essere risanate ai sensi del capitolo 4 OIF.



#### 8.5. 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;
  - siano indipendenti dall'edificio principale in quanto a funzione;
  - non siano più alte di ml 3 e non superino la lunghezza di ml 10 per lato della particella (per posteggi coperti e non chiusi lateralmente può essere ammessa una lunghezza maggiore).

#### 8.6. Riattamento

Risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.

#### 8.7. Trasformazione

Risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.

#### 8.8. Ricostruzioni

Ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.

#### 8.9. Ampliamento

Aumento della volumetria di un edificio esistente.

### Art. 9

#### Distanze

##### 9.1. Distanze tra edifici

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

Tra edifici sullo stesso fondò è da considerare un confine ideale (v. schizzo illustrativo in appendice)

9.1.1. Caso particolare

La distanza verso un edificio principale sorto prima dell'adozione del PR deve essere di almeno ml 6,00, ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.

Deroghe alla distanza di ml 6,00 possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui venga preclusa o resa difficile l'edificazione del fondò.

9.2. Distanze da confine

La distanza minima di un edificio dal confine è così stabilita:

- se la facciata non supera i ml 16,00 di lunghezza (vedi art. 8.2. Definizioni):
  - ml 3,00 per edifici fino a ml 7,50 di altezza
  - per altezze superiori a ml 7,50 vale quale distanza da confine la misura corrispondente ai 2/3 dell'altezza dell'edificio
- se la facciata supera i ml 16,00 di lunghezza le distanze minime di cui al precedente capoverso devono essere aumentate di ml 0,30 ogni metro di maggior lunghezza, fino a che sia raggiunta una misura complessiva pari all'altezza dell'edificio;
- per gli edifici situati nella zona del nucleo tradizionale valgono le distanze dell'art. 27;

9.2.1. Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione in contiguità ad edifici esistenti è ammessa alla condizione che le norme di zona non la vietino.

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

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.

Per il calcolo delle distanze da confine viene computata la lunghezza complessiva degli edifici contigui.

9.2.2. Convenzione tra privati

Il Municipio può derogare alle distanze da confine con il consenso del proprietario del fondo contiguo che assume la maggior distanza, si da garantire quella 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.

9.2.3. Deroga alla distanza da confine per sopraelevazioni di edifici

Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 1,50 verso un fondo aperto se vi sono aperture;
- ml 4,00 verso un edificio esistente.

### 9.3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere o a confine o ad una distanza minima di ml 1,50 dallo stesso o devono rispettare le seguenti distanze minime:

#### 9.3.1. da edifici esistenti su fondi confinanti:

- ml 3,00 o in contiguità da edifici principali senza aperture
- ml 4,00 da edifici principali con aperture
- ml 1,50 o in contiguità da altri edifici

#### 9.3.2. da edifici principali sullo stesso fondo, ml 3,00 o in contiguità.

### 9.4. Distanze per piscine

Le piscine interrato o fuori terra dovranno mantenere una distanza da confine di almeno ml 1,50.

Le piscine coperte sono considerate come costruzioni principali.

### 9.5. Distanze dall'area pubblica

#### 9.5.1. Edifici ed attrezzature pubbliche

La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (edificio pubblico, attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

#### 9.5.2. Strade, sentieri, piazze e posteggi

- a) La distanza verso strade con linee di arretramento è quella stabilita sui piani grafici.

b) La distanza verso strade senza linee di arretramento è di ml 7,00 dall'asse stradale, ritenuto un minimo di ml 4,00 dal ciglio stradale o marciapiede.

c) La distanza dal ciglio dei sentieri è di ml 3,00.

d) La distanza verso piazze e posteggi è di ml 4,00.

Il Municipio può concedere deroghe agli arretramenti sopra elencati in caso di trasformazione, riattamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, a condizione che sia salvaguardata la sicurezza del traffico.

Sono riservate le competenze del Dipartimento per quanto concerne la distanza dalle strade cantonali.

Le distanze di cui sopra non si applicano alla zona del nucleo.

#### 9.5.3. Corsi d'acqua

Le distanze minime dai corsi d'acqua per qualsiasi tipo di costruzioni e modifiche allo stato dei terreni sono indicate dalle relative linee di arretramento.

Ove tale distanza non fosse definita tramite una linea di arretramento, fa stato l'art. 34 RALE unitamente alle direttive federali (PSCA). Eccezioni possono essere concesse di volta in volta con il consenso dei Servizi Generali del Dipartimento del territorio.

#### 9.6. Distanze dal bosco

1. Tutte le costruzioni devono distare 10 ml dal limite del bosco.
2. Deroghe alla distanza del bosco possono essere concesse dal municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente impossibile edificare il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere almeno di m. 6.00.

Art. 10

Corpi tecnici

Vanno considerati quei corpi sporgenti oltre la copertura degli edifici che servono al funzionamento di un impianto al servizio dell'edificio stesso. Ad esempio sono considerati tali i vani per scale di accesso al tetto, torrini per ascensori, comignoli, collettori solari, uscite di sicurezza ed altri corpi sporgenti.

Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili per la loro funzionalità.

**III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 11

Territorio fuori delle zone edificabili

1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.
2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano del paesaggio.
3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT e dalla legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 12

Zona forestale

La zona forestale inserita nel piano a titolo indicativo è soggetta alle legislazioni forestali federali e cantonali.

In caso di dissodamento l'area sottratta alla zona forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'Autorità competente.

Nel caso in cui l'Autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo di un'area indicata "zona forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa. L'attribuzione ad una zona edificabile di aree

Art. 13 esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.

Zona agricola

La zona agricola, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

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

Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente

se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

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

Art. 14

Zona senza destinazione specifica

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

Essa è soggetta alle disposizioni dell'art. 24 LPT e alla legislazione cantonale d'applicazione.

Art. 15

Sorgenti, captazioni e zone di protezione delle acque

Per le sorgenti, le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle acque valgono le prescrizioni della LIA e della LALIA, nonché le "Directive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emesse dall'ufficio federale della protezione dell'ambiente nell'ottobre 1977.

Art. 16

Idrografia

Tutte le opere o i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica esistente devono tener conto degli obiettivi del piano.

Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.

Art. 17

Zona soggetta a forze naturali

Detta zona è soggetta a forze naturali, quali smottamenti, scoscendimenti, distacco blocchi, ecc.

Essa è segnalata nel piano a titolo indicativo.

In questa zona è proibita la costruzione di edifici ed installazioni che servono ad allog-



giare persone o animali-oppure che siano utilizzati regolarmente per lavoro.

Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale, ha la facoltà di richiedere una perizia che stabilisca il grado di pericolosità qualora una domanda di costruzione dovesse interessare questa zona.

Art. 18

Zona di protezione  
del paesaggio

Comprende tutta la zona indicata sul piano con tratteggio verde-blù ed ha la funzione di protezione e salvaguardia degli elementi costitutivi dell'aspetto del paesaggio della regione.

In tale zona è proibita in generale qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale ad eccezione di quelle compatibili con gli obiettivi di utilizzazione previsti dal piano.

In particolare in tale zona è proibita la posa di linee aeree ad alta tensione (specialmente di quelle con tralicci metallici) e qualsiasi tipo di installazione o costruzione che potrebbe compromettere gli obiettivi di protezione.

Il comprensorio di protezione del paesaggio previsto dal piano è costituito dal promontorio in località "Ganne di fuori" per la presenza di massi erratici e della zona vignata a pergolati.

Art. 19

Punti di vista

I punti di vista segnalati sul piano hanno carattere indicativo. In generale, per la tutela di tutti i punti di vista il Municipio ha la facoltà di definire l'ubicazione esatta degli edifici o installazioni e imporre restrizioni per quanto riguardano le piantagioni.

Art. 20

*Monumenti culturali*

*I monumenti culturali segnalati nel piano sono;*

*MC 1 Chiesa parrocchiale di S. Secondo*

*MC 2 Oratorio di S. Pietro*

*MC 3 Grotti di Ludiano*

*MC 4 Edificio con torchio al mapp. no. 134*

*MC 5 Edificio con torchio al mapp. no. 270*

*MC 6 Oratorio di S. Giacomo a Selva Piana*

*Sono vietati gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità degli stessi.*

*In caso di interventi sui monumenti d'interesse cantonale o nelle immediate adiacenze, le relative proposte devono essere preliminarmente sottoposte ai servizi cantonali competenti.*

Art. 21

*Monumenti naturali*

*I monumenti naturali segnalati nel piano sono:*

*MN 1 Massi erratici in località "Ganne di fuori"*

*MN 2 Cascata in località Cà di Pizzott*

*E' proibito qualsiasi intervento che possa modificare il loro stato fisico attuale.*

Art. 22

*Depositi*

- 1. I depositi e le discariche di materiale di qualsiasi genere sono vietati salvo nelle aree appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le autorità cantonali competenti o in quelle identificate da una pianificazione d'ordine superiore.*
- 2. L'esecuzione di depositi o la formazione di discariche é soggetta a permesso di costruzione giusta gli art. 39 LE e 34 RALE.*

Art. 23

*Estrazioni*

*Su tutto il comprensorio comunale sono in linea di principio proibite le estrazioni di ogni genere.*

*In ogni caso le eventuali estrazioni devono rispettare gli obiettivi del piano e in particolare non essere in conflitto con le zone di protezione.*

Restano riservate le competenze e le disposizioni stabilite dalle legislazioni federali e cantonali in materia.

Art. 24

Nuclei montani e  
gruppi di rustici  
montani N

Stralciato

#### Art. 20bis – Tutela dei ritrovamenti archeologici

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942.

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

B. PIANO DELLE ZONE

Art. 25

Finalità

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

Art. 26

Elenco delle zone

Sono stabilite le seguenti zone:

Zona del nucleo tradizionale	NV
Nucleo di completazione	NC
Zona dei grotti	GR
Zona residenziale estensiva	R2
Zona artigianale	Ar

Tabella indicativa delle disposizioni  
di base per le zone

Z O N E	NV	NC	R2	Ar
Altezza dei fabbricati	--	7.50 ml	7.50 ml	6.00 ml
Indice di sfruttamento massimo Indice di edificazione massimo	--	--	0,4	3 mc/mq
Indice di occupazione massimo	--	50 %	30 %	50 %
Distanze verso il fondo privato	vedi art. 27	vedi art. 28	vedi art. 9	vedi art. 9
Pendenza del tetto				
min.	--	60 %	40 %	--
mass.	--	90 %	70 %	--
Artigianato molesto	no	no	no	no
Artigianato poco molesto	no	no	vedi art. 30	sì
Artigianato non molesto	sì	sì	sì	sì

## Art. 27 nucleo Pizzotti

Per il nucleo di Ronco Pizzotti vale il principio dell'intervento conservativo e ciò tanto sugli stabili quanto per gli spazi esterni.

In questo senso non sono ammesse nuove costruzioni (neppure accessorie), la demolizione e ricostruzione. Ampliamenti di modesta entità e tali da non pregiudicare la tipologia dell'edificio originale possono essere concessi dal municipio, sentito preliminarmente il Dipartimento, unicamente per giustificate esigenze.

Premesso il rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici valgono le seguenti disposizioni: tetto in piode con sporgenze tradizionali originali senza che vi siano aperture di nessun tipo; è vietata la posa di pannelli solari e fotovoltaici; le facciate a pietra devono essere di principio mantenute e completate, è ammessa unicamente l'intonacatura rasa pietra mentre non è possibile l'esecuzione del cappotto termico e il tinteggio.

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere ridotti al minimo indispensabile e attuarsi unicamente con elementi tradizionali (piode, muri in sasso non lavorato e a secco) e non devono compromettere il carattere e il valore ambientale del luogo. In questo senso non sono ammesse recinzioni e la modifica dello stato fisico dei fondi, neppure per la realizzazione di "giardini privati", e le piante ecc. devono essere unicamente di specie indigene. Al fine di valutare correttamente gli interventi e il rispetto normativo, in questo comprensorio si dovrà presentare regolare richiesta edilizia nella forma di notifica anche per quelle opere minime normalmente escluse dal permesso (giusta l'art. 3 RLE) e per la messa a dimora di piantagioni.

Alle disposizioni di cui sopra fa eccezione l'abitazione al mappale 326 che ha già subito interventi che ne hanno modificato le caratteristiche originali. Sulla stessa si possono eseguire i normali interventi edilizi purché limitati all'attuale ingombro planimetrico e finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche del nucleo. Per gli interventi valgono le normative generali (di cui sotto) ed un'altezza massima metri 8.00 alla gronda misurata dalla quota attuale più bassa.

Art. 27

Zona del nucleo  
tradizionale NV

Comprende i principali agglomerati di Ludiano e sono segnati sul piano con colore marrone.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni e trasformazioni devono adattarsi all'aspetto tradizionale del nucleo.

In particolare:

- il tetto deve essere a falde con colmo e la pendenza dovrà adeguarsi a quella dei tetti circostanti;
- é vietata la formazione di squarci e aperture nelle falde del tetto;
- sono ammesse esclusivamente le coperture in piode o tegole brune.  
In via eccezionale e per rispettare l'uniformità di copertura esistente è possibile l'uso di altro materiale;
- aperture di tipo tradizionale (prevalenza dell'altezza sulla larghezza e del pieno sul vuoto);
- le aperture possono essere munite di ante in legno (gelosie); non sono permesse chiusure con rolladen o simili;
- l'altezza massima degli edifici deve tener conto di quella dei fabbricati circostanti e dell'andamento generale dei tetti nel nucleo, al fine di salvaguardare il ritmo delle volumetrie e delle coperture esistenti;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi e la formazione dei tetti;



Valgono le seguenti distanze:

- a confine o a ml 1,50 da confine su fondo aperto;
- minimo ml 3,00 verso un edificio senza aperture o in contiguità;
- minimo ml 4,00 verso un edificio con aperture;
- in ogni caso è permessa la riattazione degli stabili esistenti nei limiti del loro perimetro attuale.

Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.

- Per i posteggi valgono le norme dell'art. 36. Qualora tuttavia la formazione dei posteggi dovesse risultare in contrasto con i criteri di conservazione del nucleo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, potrà vietarne l'esecuzione, imponendo ai proprietari il versamento del contributo per posteggi mancanti, giusto l'art. 36.

Art. 28

Zona del nucleo di completazione

Comprende la zona limitrofa al nucleo di Casa Gei, segnata sul piano con colore marrone chiaro.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni devono rispettare le caratteristiche architettoniche tradizionali della regione.

In particolare valgono le seguenti regole:

- Il tetto dovrà essere a falde con colmo ed avere una pendenza compresa fra il 60 % e il 90 %;
- per la copertura dovranno essere utilizzate piode o tegole brune;
- l'altezza massima alla gronda è di ml 7,50;

- l'indice di occupazione massimo per nuove costruzioni è del 50 %;
- possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi, la formazione dei tetti, ecc.;
- per i posteggi valgono le norme dell'art. 36.

Valgono le seguenti distanze:

- a confine se non vi sono aperture, altrimenti a ml 1,50 da confine sul fondo aperto;
  - minimo ml 3,00 verso un edificio senza aperture;
  - minimo ml 4,00 verso un edificio con aperture;
  - per i fondi confinanti con altre zone di PR deve essere rispettata la distanza minima di ml 1,50.
- Deroghe alle distanze sopra menzionate potranno essere concesse unicamente con l'accordo scritto del confinante.
- E' comunque ammessa la riattazione e trasformazione degli stabili esistenti nel limite della loro volumetria.

Art. 29

Zona dei grotti GR

Comprende il gruppo dei grotti di Ludiano e l'area circostante denominata zona di correlazione indicate sull'apposito piano in scala 1:1'000 con un colore marrone (per i nuclei) e con contorno a tratti neri (per la zona di correlazione).

Gli interventi devono salvaguardare tutti gli aspetti paesaggistici e l'equilibrio ambientale.

Sono vietate le nuove costruzioni ivi comprese quelle ad ubicazione vincolata giusto l'art. 24 e 10 DEPT.

Per i grotti pubblici esistenti e per l'eventuale trasformazione in grotto pubblico valgono i disposti dell'art. 24 LPT e 11 DEPT.

*Non è ammessa la formazione di aree di parcheggio pubblico o private, all'infuori di quelle previste dal piano regolatore.*

a) Zona del nucleo

*Racchiude gli stabili e gli interspazi che formano il gruppo dei grotti.*

*Sono ammessi unicamente gli interventi di tipo conservativo senza cambiamento di destinazione. Questi devono riproporre tutti quei particolari costruttivi e architettonici dell'edificio quali:*

- numero delle falde del tetto e relative pendenze*
- copertura in piode*
- tipo e dimensioni dei comignoli*
- orientamento del colmo*
- struttura e sporgenza delle gronde*
- dimensioni e tipo delle aperture*
- serramenta in legno di tipo originale*
- tipo della muratura, dell'intonaco e dei tinteggi.*

*Interventi su edifici con strutture estranee alle caratteristiche delle vecchie costruzioni del nucleo possono essere autorizzati unicamente se contribuiscono a migliorare l'aspetto architettonico generale del complesso.*

*In ogni caso i dipinti murali, le scritte e le decorazioni devono essere conservati.*

*La sistemazione esterna deve salvaguardare i collegamenti pedonali e riproporre gli stessi tipi di scale, di muri di sostegno e recinzione, nonché gli spiazzi organizzati per il ristoro.*

*Devono essere mantenuti gli alberi singoli o i gruppi d'alberi ad alto fusto indispensabili per la conservazione delle condizioni ambientali e l'ombreggiatura dei grotti.*

*Il taglio di questi alberi deve essere autorizzato dall'Autorità forestale competente e di regola la pianta tagliata deve essere sostituita.*

b) Zona di correlazione

Racchiude l'area circostante ai gruppi di grotti ritenuta di fondamentale importanza per l'esistenza dell'insieme delle caratteristiche ambientali.

Essa comprende:

- bosco pubblico e privato

esso dev'essere trattato in modo da garantire la protezione del pendio contro l'erosione superficiale, l'alimentazione della falda freatica e di eventuali sorgenti, la conservazione delle condizioni ambientali e l'ombreggiatura dei grotti. Ogni intervento selvicolturale deve essere autorizzato dall'Autorità forestale competente anche per il bosco di proprietà privata.

- Territorio fuori delle zone edificabili

è la parte di zona di correlazione non boscata. Sono ammessi unicamente gli interventi di tipo conservativo.

- Edifici esistenti

per gli stabili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e trasformazione con piccoli ampliamenti giustificati da motivi tecnici-funzionali, giusti gli art. 24 LPT e 11 e 14 DEPT.

Inoltre la sistemazione del terreno circostante a questi stabili deve avvenire nel pieno rispetto del complesso ambientale; in particolare per quanto concerne la costruzione delle scale esterne, dei muri di sostegno e di recinzione, le cinte e le alberature. Quest'ultime devono essere eseguite con le tipiche specie vegetali del luogo.

Se la sistemazione interessa l'area boschiva è d'obbligo il consenso dell'Autorità forestale.

Art. 30

Zona residenziale  
estensiva R2

Comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosa.

E' permessa la costruzione di edifici a carattere residenziale e commerciale.

Possono essere installate aziende artigianali non moleste.

Possono essere tollerate aziende artigianali di carattere locale poco moleste.

Le abitazioni nelle zone circoscritte dalla linea nera sono riservate alla residenza primaria.

Il Municipio può accordare delle deroghe se:

- a) il proprietario è cittadino svizzero e ha acquisito l'abitazione in via ereditaria;
- b) il proprietario è cittadino straniero, con diritto di stabilirsi in Svizzera e ha acquisito la proprietà in via ereditaria;
- c) il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo e è seriamente intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.

Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni possono essere mantenute dagli attuali proprietari e dai loro eredi;

in caso di alienazione esse dovranno essere destinate alla residenza primaria, salvo la deroga di cui al capoverso precedente.

L'indice di sfruttamento massimo è lo 0,4.

L'indice di occupazione massimo è il 30 %.

L'altezza massima è di ml 7,50.

Il tetto dovrà essere a falde con colmo; pendenza compresa fra il 40 % minimo e il 70 % massimo.

*Deroghe possono essere concesse dal Municipio per costruzioni accessorie e per piccole volumetrie a condizione che il loro inserimento estetico non sia di pregiudizio per l'aspetto ambientale del luogo.*

*Sono ammesse le coperture in piode, lastre piane in eternit nero, tegole di cemento ondulate (tipo Redland) o tegole scure.*

*Per le distanze da confine valgono le norme dell'art. 9.*

*Per le costruzioni in località "Vigna Smarza", a ridosso del nucleo, si dovrà rispettare l'arretramento previsto dal piano.*

*Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 36.*

Art. 31

*Costruzioni tradizionali meritevoli di conservazione*

a) *Comprende le costruzioni ai mappali no. 353 - 354 - 372 - 323 - 382 - 384 - 385 - 156 - 157 - 153 - 154 - 161 - 99 - 199 - 226 - 238 - 430 segnalate sul piano con un reticolo scuro.*

b) *Sono ammessi interventi edilizi di trasformazione e riattazione, (indipendentemente dagli indici di sfruttamento e occupazione, dalle altezze massime, dalle distanze da confine e dalle strade, riservata l'approvazione della competente autorità per quanto riguarda la strada cantonale) a condizione che siano salvaguardate le particolarità strutturali, volumetriche e formali delle costruzioni esistenti, salvo verifica preventiva della sostanza edilizia da parte dell'Autorità cantonale competente;*

*possono essere imposte condizioni particolari circa l'impiego di materiali, tinteggi, ecc.*

- c) Costruzioni che vengono distrutte o demolite possono essere ricostruite unicamente se rispettano le normative di zona.
- d) Le nuove costruzioni nelle immediate adiacenze dovranno rispettare gli arretramenti indicati nei piani; all'interno degli arretramenti stessi possono essere ammesse costruzioni accessorie di limitate proporzioni per le quali il Municipio potrà imporre l'ubicazione.

Art. 32

Zona artigianale Ar

E' permessa la costruzione di edifici a carattere artigianale poco molesto.

Non sono ammesse costruzioni destinate all'abitazione.

- L'indice di edificazione massimo è di 3 mc/mq.  
L'indice di edificazione (I.e.) è il rapporto tra il volume esterno della costruzione (calcolato secondo le norme SIA formulario no 116) e la superficie edificabile del fondo.

$$I.e. = \frac{\text{volume esterno della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$$

- L'indice di occupazione massimo è il 50 %.
- l'altezza massima ammessa è di ml 6.00.
- E' permessa l'installazione di depositi a cielo aperto per il materiale necessario all'attività dell'azienda, a condizione che gli stessi vengano mantenuti in stato decoroso e ordinato. Tale concessione potrà essere revocata dal Municipio qualora questa condizione non venga rispettata.
- Dovrà essere riservata un'occupazione minima pari al 20 % della superficie edificabile del fondo da mantenere a verde.
- Per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art.36 delle norme di PR.
- Per le distanze dal confine valgono le norme dell'art. 9.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 33

Strade, piazze di giro e posteggi pubblici

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade di raccolta (SR)
- strade di servizio (SS)

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.

Art. 34

Percorsi pedonali

All'interno delle zone edificabili i tracciati dei percorsi pedonali sono vincolanti. Il Municipio, tenuto conto delle condizioni locali, stabilirà la loro larghezza caso per caso.

Il tracciato dei percorsi pedonali (sentieri) situati all'esterno delle zone edificabili è indicativo.

Art. 35

Accessi

Gli accessi a strade o piazze pubbliche non devono arrecare disturbo alla circolazione.

In particolare:

- a) autorimesse chiuse con accessi direttamente sulla strada principale (cantonale)



devono essere ubicate ad una distanza minima di ml 5,50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

Cancelli o catene di delimitazione devono essere arretrate di almeno ml 5,50 dal limite esterno del campo stradale o marciapiede.

- b) Per una profondità di ml 4,00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve avere una pendenza massima del 5 %.

Qualora per motivi tecnici questa pendenza non può essere rispettata, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe o imporre una diversa ubicazione dell'edificio, fermo restando il principio del rispetto delle linee di arretramento.

Art. 36

Autorimesse e  
posteggi

Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione superiore;
- per uffici, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda;
- per negozi, 1 posto auto ogni 30 mq di superficie utile lorda;
- per artigianato e laboratori, il numero di posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azien-

- da. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- per esercizi pubblici quali ristoranti o bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere;
  - per alberghi e pensioni, 1 posto auto per ogni camera.
- Nel caso di esercizi pubblici misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte, il computo del numero di posteggi od autorimesse deve essere fatto in senso cumulativo;
- per tutti gli altri casi fanno stato le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

Deroghe o eccezioni possono venir concesse dal Municipio quando:

- la formazione di posteggi fosse in contrasto con gli obiettivi posti dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPA) e dalle sue Ordinanze di applicazione (OIAT, OIF, OEIA);
- la formazione di posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei valori storico-ambientali del nucleo villaggio o di interesse ambientale

In questi casi il Municipio può imporre ai proprietari

*l'obbligo di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno.*

D. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE  
PUBBLICO

---

Art. 37

*Attrezzature ed edifici  
d'interesse pubblico*

*La zona definita per attrezzature ed edifici d'in-  
teresse pubblico comprende tutte le aree segnate  
sul piano con colore verde.*

*Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pub-  
blico quali case dei bambini, uffici amministrati-  
vi, attrezzature sportive, la formazione di piazze  
pubbliche, ecc.*

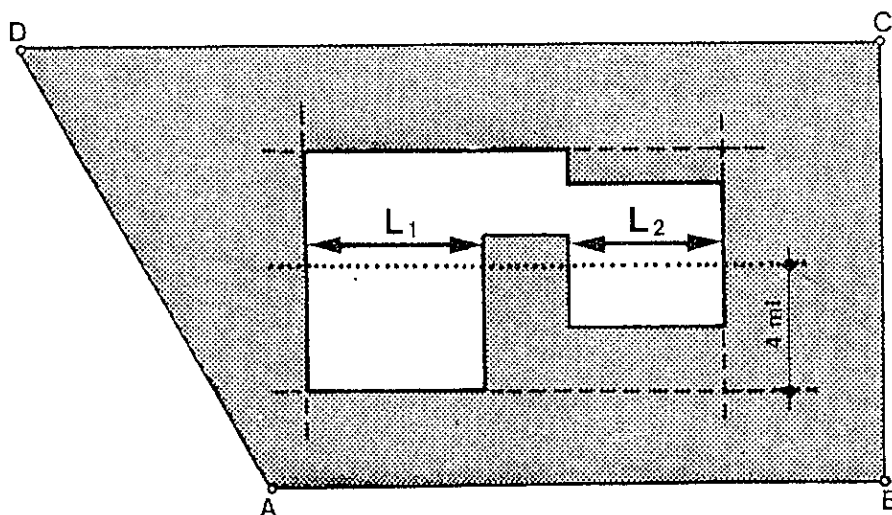
SCHIZZI ILLUSTRATIVI

Art. 8.2. Definizioni (pag. 4)

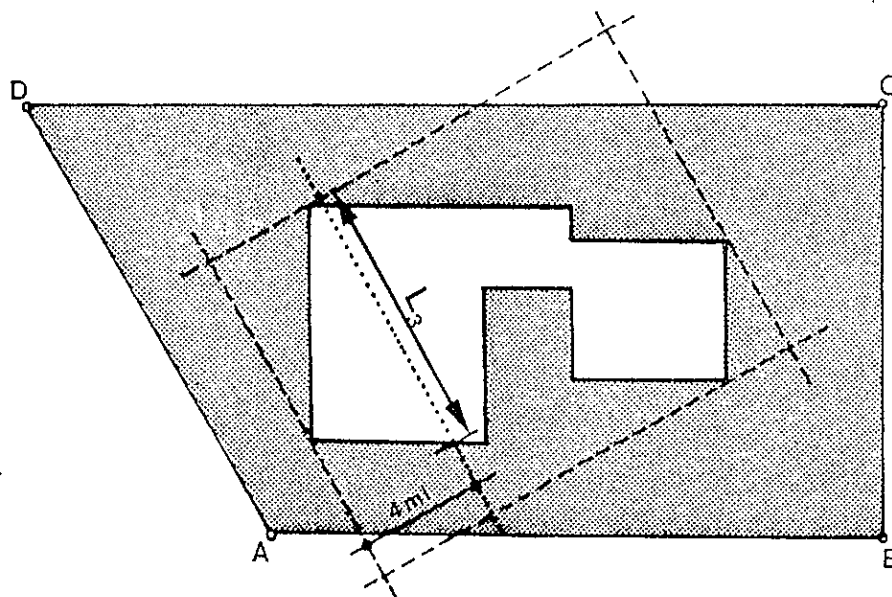
Lunghezza della facciata

Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata, la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di ml 4,00 dalla facciata considerata.



Lunghezza facciata per il lato A-B :  $L = L_1 + L_2$



Lunghezza facciata per il lato A-D :  $L = L_3$

Analogamente si procederà per gli altri lati della particella

SCHIZZI ILLUSTRATIVI

Art. 9.1. Distanze (pag. 5)

Distanze tra edifici

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

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale.

