



Piano regolatore di Ascona

N O R M E

Maggio 2007
aggiornato: febbraio 2012

Peter Pisoni arch. dipl. ETH/SIA - NDS/ORL, 6612 Ascona
Consulente: Dr. h.c. Adelio Scolari, Cadenazzo

Adottato dal Consiglio Comunale il 30.01.2012

Pubblicato dal 09 agosto al 07 settembre 2012.

Per il Municipio:

.....

.....

INDICE

Capo I

DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Art. 1	campo di applicazione	pag. 4	pag. 4
Art. 2	componenti del PR	pag. 4	pag. 4
Art. 3	definizioni delle utilizzazioni	pag. 4	pag. 4

Capo II

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4	condizioni per l'edificabilità di un fondo	pag. 6	pag. 6
Art. 5	utilizzazione dei fondi	pag. 6	pag. 6
Art. 6	distanze	pag. 6	pag. 6
Art. 7	altezze degli edifici e dei locali, tetti	pag. 7	pag. 7
Art. 8	costruzioni accessorie	pag. 8	pag. 8
Art. 9	aree di svago	pag. 8	pag. 8
Art. 10	sistemazione del terreno (terrapieni, muri di sostegno, opere di cinta)	pag. 9	pag. 9
Art. 11	abbuoni per strutture alberghiere / edifici di interesse pubblico	pag. 10	pag. 10
Art. 12	fondi sulla riva del lago	pag. 11	pag. 11
Art. 13	piano di quartiere	pag. 11	pag. 11
Art. 13bis	utilizzazione della destinazione residenziale	pag. 11	pag. 11
Art. 14	protezione degli edifici dalle immissioni di rumore	pag. 12	pag. 12
Art. 15	fondi esposti al pericolo di caduta sassi	pag. 12	pag. 12
Art. 16	area soggetta a pericolo di esondazione del lago	pag. 12	pag. 12
Art. 17	zone di pericolo impianto di tiro	pag. 12	pag. 13

Capo III

PAESAGGIO

Art. 18	zona forestale	pag. 14	pag. 14
Art. 19	zona agricola	pag. 14	pag. 14
Art. 20	zone di protezione delle sorgenti captate	pag. 14	pag. 14
Art. 21	zone di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile	pag. 14	pag. 14
Art. 22	zone di protezione della natura di importanza cantonale o federale	pag. 14	pag. 14
Art. 23	zone di tutela di importanza locale	pag. 15	pag. 15
Art. 24	protezione delle rive	pag. 15	pag. 15
Art. 25	protezione dei beni culturali e archeologici	pag. 15	pag. 15
Art. 26	alberatura protetta (inventario)	pag. 17	pag. 17
Art. 27	area verde	pag. 17	pag. 17
Art. 28	fascia verde lungo le strade	pag. 17	pag. 17
Art. 29	punti di vista, tratti panoramici	pag. 17	pag. 17
Art. 30	sentieri di valore ambientale	pag. 17	pag. 17
Art. 31	edifici fuori dalla zona edificabile	pag. 17	pag. 18

Capo IV

ZONE EDIFICABILI

Art. 32	zona del nucleo storico	pag. 19	pag. 19
Art. 33	zona residenziale unifamiliare a due piani (RU2)	pag. 27	pag. 27
Art. 34	zona residenziale a due piani (R2)	pag. 27	pag. 27
Art. 35	zona a due piani collinare (R2C)	pag. 27	pag. 27
Art. 36	zona residenziale a 3 piani di pianura (R3)	pag. 27	pag. 27
Art. 37	zona residenziale a 3 piani collinare (R3C)	pag. 28	pag. 28
Art. 38	zona residenziale a 4 piani (R4)	pag. 28	pag. 28
Art. 49	zona residenziale – commerciale (RC)	pag. 28	pag. 28
Art. 40	zona artigianale (Ar)	pag. 29	pag. 29
Art. 41	zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)	pag. 29	pag. 29
Art. 42	zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)	pag. 30	pag. 30
Art. 43	zona speciale dell'aeroporto (ZSA)	pag. 30	pag. 30
Art. 44	porti e attracchi	pag. 33	pag. 33

Capo V

RETE VIARIA e POSTEGGI

Art. 45	rete viaria
Art. 46	strade private
Art. 47	rete delle piste ciclabili
Art. 48	percorsi pedonali
Art. 49	posteggi e autorimesse

pag. 34

pag. 34
pag. 34
pag. 34
pag. 34

Capo VI

DISPOSIZIONI VARIE e FINALI

Art. 50	registro degli indici
Art. 51	abrogazione

pag. 36

pag. 36
pag. 36

Allegati:

nr. 1	casistica utilizzazioni
nr. 2	altezza degli edifici / sistemazione del terreno
nr. 2A	case a gradoni / altezze degli edifici e dei locali, tetti
nr. 3	opere di cinta
nr. 4	protezione degli edifici dalle immissioni di rumore
nr. 5	elenco cappelle
nr. 6	punti di vista
nr. 7	nucleo: tipologia
nr. 8	nucleo: altezza e volumetria
nr. 9	piano particolareggiato del nucleo – i comparti
nr. 10	inventario posteggi nel nucleo

NORME DI PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ASCONA

(del febbraio 2012)

Il Consiglio Comunale

visto l'art. 24 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, del

23 maggio 1990;

visto il messaggio del Municipio del 18.03.2008 e complemento (adattamenti e modifiche) del 10.02.2011

decreta

Capo I

DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Art. 1 Campo di applicazione

Il piano regolatore disciplina l'uso del suolo sul territorio comunale per quanto di competenza del Comune.

Art. 2 Componenti del PR

Il PR è composto da:

1. rappresentazioni grafiche
 - piano del paesaggio in scala 1:2000
 - piano delle zone in scala 1:2000
 - piano del traffico e degli EAP in scala 1:2000
 - con allegate le tavole n° 20 "rete dei percorsi ciclabili" e n° 21 "rete dei percorsi pedonali e dei sentieri escursionistici"
 - il piano particolareggiato del nucleo storico in scala 1:1000 con la tavola nr 7 "i comparti del nucleo e la rete viaria pedonalizzata"
- 1.5 Le tavole:
 - n° 22 gradi di sensibilità ai rumori in scala 1:5000
 - n° 23 inventario degli edifici situati fuori dalla zona edificabile
 - n° 18 schema rete acqua potabile
 - n° 19 schema rete elettrica
 - n° 24 schema generale di smaltimento delle acque
2. norme edilizie
3. rapporto di pianificazione

Art. 3 Definizioni delle utilizzazioni

- **Zone residenziali:**
la funzione della zona residenziale non limita la possibilità d'insediamento alle sole costruzioni destinate all'abitazione, ma permette pure l'insediamento di costruzioni destinate ad altre attività, come negozi, esercizi pubblici ecc. Per essere ammesse, quest'ultime devono tuttavia apparire collegate da un nesso adeguato con la funzione prevista per la zona di utilizzazione in cui vengono inserite, ossia apparire asservite alla funzione della zona. Sulla compatibilità con la zona residenziale v. anche allegato nr. 1.
- **Contenuti commerciali:**
svolgimento su vasta scala di attività mercantili o comunque legate al settore terziario dell'economia, compatibili con la destinazione intrinseca della zona.
- **Contenuti artigianali:**
svolgimento di attività volte alla produzione di beni su piccola scala, con l'impiego di limitate risorse personali e infrastrutturali, come laboratori da falegname, fabbro, elettricista, sanitari e piastrellista. Sono considerate come artigianali anche attività di produzione di beni e servizi su piccola scala, quali laboratori di sartoria, di tipografia, di riparazione di televisori, di computer, uffici di liberi professionisti, ecc.

Le attività artigianali vengono caratterizzate in base al loro grado di molestia:

- **Non moleste** sono in particolare le attività in armonia con l'abitare o che questo favoriscono, ad esempio negozi, macellerie, sartorie, calzolerie, piccoli commerci, sale di cura sanitaria.
- **Poco moleste** sono le attività di piccole dimensioni che di notte e nei giorni di riposo non disturbano l'utilizzazione abitativa e il loro disturbo nell'altro tempo può essere tollerato dal profilo igienico e della salute, ad esempio falegnamerie, officine da fabbro, meccaniche, riparazione auto e da ramaio.
- **Moleste** sono infine le attività insopportabili per l'abitazione, come una fucina per la lavorazione del ferro, una carrozzeria, e in genere le fabbriche fonti di forti immissioni.

Per la casistica v. allegato nr. 1.

- **Esercizi pubblici:**

sono definiti secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.

Capo II

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4

Condizioni per l'edificabilità di un fondo Un fondo è edificabile nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- 1 se è situato in una zona edificabile definita dal PR
- 2 se è urbanizzato (art. 19 e 22 LPT).

Art. 5

Utilizzazione dei fondi

L'utilizzazione dei fondi edificabili è disciplinata dall'indice di occupazione (i.o.), n° di piani, altezze e distanze.

Almeno il 15% dell'ingombro degli edifici al di sopra del terreno sistemato dovrà essere aperto (balconi, logge, portici, vuoti, oppure non edificato). Computo del volume secondo SIA 116, escluso supplemento al piano terreno.

Al di sotto del livello naturale o sistemato del terreno non possono essere realizzati locali ad uso abitativo.

Sono riservate le disposizioni speciali per il nucleo e per la zona artigianale.

Art. 6

Distanze

1 Distanza dall'area pubblica (strade, piazze, EAP)

1 Le linee di costruzione (allineamenti) e le linee di arretramento indicate nel piano sono obbligatorie per le edificazioni fuori terra.

2 Edifici principali e costruzioni accessorie: salvo diversa prescrizione del piano (p.es. nucleo), l'arretramento minimo è di ml 4.00 dal campo stradale e di ml 2.00 dai sentieri.

Di regola il fronte principale degli edifici deve orientarsi lungo l'area pubblica.

3 Costruzioni sotterranee e piscine non coperte, che non sporgono oltre la quota del campo stradale: arretramento minimo ml 1.00. Il Municipio può concedere deroghe in casi giustificati.

4 Di principio le costruzioni esistenti in contrasto con gli arretramenti possono essere riparate e mantenute senza ampliamenti sostanziali di volume. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni se il contrasto con il nuovo diritto non pregiudichi in modo significativo l'interesse pubblico o quello dei vicini. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti importanti le costruzioni esistenti devono essere demolite.

2 Distanza dal confine dei fondi

1 Edifici principali:

Salvo quanto disposto diversamente, la distanza minima dal confine è stabilita come segue:

- fino ad un'altezza di ml 7.00, distanza minima di ml 3.00;
- fino ad un'altezza di ml 10.00, distanza minima di ml 4.50;
- fino ad un'altezza di ml 13.00, distanza minima di ml 5.00;
- per altezze superiori: distanza minima ml 6.00

I supplementi di cui all'art. 7.2 non comportano maggiore distanza.

2 Costruzioni accessorie:

Possono stare a confine; devono comunque mantenere la distanza minima di ml 4.00 verso un edificio con aperture.

3 Costruzioni sotterranee, piscine non coperte e rampe non coperte che non sporgono più di ml 1.50 dal terreno sistemato possono stare a confine (art. 42 RLE).

3 Distanza fra edifici sullo stesso fondo

Distanza minima fra edifici principali sul medesimo fondo: 6.00m. Possibilità di deroga nei casi previsti dall'art. 13 (piano di quartiere).

4 Accordi per una diversa ripartizione delle distanze da confine

I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione della distanza dal confine purché siano rispettate le distanze fra gli edifici (salvo quanto previsto al nr. 5). Ai fini della licenza edilizia l'accordo con il vicino si ritiene concluso qualora questo abbia firmato il piano di situazione annesso alla domanda di costruzione, o altrimenti manifestato la sua volontà.

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante, che potrà costruire in contiguità o a assumere a suo carico l'intera distanza fra edifici.

5 Distanze verso edifici esistenti prima del PR del 23.12.1987

¹ Verso edifici esistenti prima dell'adozione del PR in contrasto con le distanze prescritte, dev'essere rispettata solo la distanza da confine.

² Edifici pre-esistenti ad un solo piano, in contrasto con le norme sulle distanze verso i confini e tra gli edifici, possono essere sopraelevati di un solo piano, purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.

6 Distanza dal bosco

¹ Distanza minima dalle costruzioni dal bosco ml 10.00. Con il consenso dell'autorità cantonale il Municipio può concedere deroghe fino a 6.00 m (art. 6 LCFo) in quanto non sia compromessa la sicurezza delle costruzioni.

² Muri di cinta possono essere eseguiti a confine con il bosco.

Art. 7

Altezze degli edifici e dei locali, tetti

1 Altezze degli edifici e dei locali e modo di misurarle, copertura degli edifici.

¹ Per le altezze massime alla gronda e al colmo valgono le disposizioni di zona.

² L'altezza di un edificio è misurata a filo facciata dalla quota del terreno sistemato come alle disposizioni dell'art. 10 ; per i fondi soggetti a esondazione valgono le prescrizioni dell'art. 16. Nel caso di terreni in pendenza lungo la facciata fa stato la media delle altezze. Nei fondi pianeggianti, terrapieni di limitate estensioni e di altezza massima di ml 1.50 sono computati nell'altezza dell'edificio.

³ Nell' altezza dell'edificio non sono inclusi i supplementi di cui al cpv 2.

- 4** Pannelli solari (fotovoltaici e collettori). Sui tetti piani la loro sporgenza non può oltrepassare l'altezza dello stabile di m 1.50. Sui tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto. Sono riservate le disposizioni speciali per il nucleo (art. 32).
- 5** Nell'altezza dell'edificio vengono conteggiati i muri di sostegno situati a meno di 3 m dall'edificio. (v. schema allegato nr. 2).
- 6** Nelle zone R2C e R3C l'altezza degli edifici articolati sulla verticale è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del cornicione di gronda o del parapetto, indipendentemente dalla rientranza di 12 metri o più dei corpi situati a quote diverse (v. schema allegato n° 2A).
- 7** La copertura dell'edificio, piana o di altra forma, dev'essere compresa nel profilo del tetto a falda risultante dalle disposizioni di zona, computato dalla quota di gronda a filo della facciata (v. schema allegato n° 2A).
- 8** Abbaini non possono occupare più' di 1/3 della lunghezza della facciata.
- 9** L'altezza minima dei locali (altezza-luce dei piani abitabili) per nuove costruzioni o modifiche importanti è di 2.60 ml (v. schema allegato n° 2A).

2 Supplementi di altezza per edifici

- 1** Nel caso di terreni in pendenza entro 3 m dall'ingombro dell'edificio nelle zone RU2, R2C, R3C sono concessi i seguenti supplementi di altezza per edifici e accessori:
- pendenza superiore a 30%: supplemento da 60 cm (rispetto al terreno sistemato) a 210 cm (rispetto al terreno naturale)
 - pendenza superiore a 70%: supplemento da 120 cm (rispetto al terreno sistemato) a 270 cm (rispetto al terreno naturale)
- 2** La pendenza del terreno deve essere desunta dalla media di almeno 3 sezioni attraverso l'edificio, rilevate dal geometra ufficiale del Comune. Irregolarità dell'ordine di grandezza di 1/5 della lunghezza delle facciate non vengono tenute in considerazione.

3 Corpi tecnici emergenti

In quanto indispensabili alla funzionalità dell'edificio e compatibili con l'estetica per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza che non superi ml 4.80 dalla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile.

Art. 8

Costruzioni accessorie

- 1** Non possono superare l'altezza di ml 3.00; in quanto non siano rispettate le distanze per le costruzioni principali non possono superare la lunghezza di ml 10.00. Vengono computate nella superficie edificata, conformemente all'art. 38.3 LE.
- 2** Piscine coperte non sono considerate costruzioni accessorie.

Art. 9

Aree di svago per bambini

- 1** I proprietari di stabili d'abitazione con più di 5 appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo (minimo 15% della superficie utile lorda).

- 2 Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili d'abitazione.
- 3 Nel caso in cui la formazione di aree di svago è effettivamente impossibile, è riservata la disposizione dell'art. 30 RALE.

Art. 10
Sistemazione del terreno (terrapieni, opere di cinta)

- 1 Terrapieni:
I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno:
 - 1 Nei terreni in pendenza possono essere realizzati terrapieni e scavi che rispettano la linea media derivante da almeno 4 sezioni del terreno nella direzione della pendenza massima.
 - 2 Su fondi pianeggianti, con dislivelli non superiori a ml 1.50 tra il punto più alto e quello più basso, la quota del terreno sistemato non può superare la quota massima di sedimi pubblici e privati e adiacenti.
 - 3 Ove, per il ripristino di altimetrie coordinate fra l'edificio e i fondi vicini, sia indispensabile realizzare terrapieni che superano i ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario, l'eccedenza verrà computata nell'altezza dell'edificio qualora il ciglio superiore di detti terrapieni disti meno di ml 3.00 dalla facciata; in questo caso il terreno sottostà alle prescrizioni di distanza e di altezza valide per i muri di sostegno.

Il Municipio può richiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune e, se necessario, la presentazione del modello di rilievo del terreno originale.

- 2 Muri di cinta:
(v. schizzo esplicativo, allegato nr. 3)
I muri di cinta che sorgono tra due terreni posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota potranno avere un'altezza massima di ml 1.00; oltre quest'altezza la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche o inferiate per un'altezza massima nel punto più alto di ml 2.50 (compreso il muro di cinta).
In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.

Le prescrizioni relative alle altezze massime dei muri di cinta non si applicano qualora trattasi di manufatti di protezione fonica richiesti per legge.

- 3 Muri di sostegno e di controriva:
(vedi schizzo esplicativo, allegato nr. 3)
I muri di sostegno (posti a valle della proprietà) e di controriva (posti a monte della proprietà) dove la situazione altimetrica del terreno lo richiedesse, possono avere un'altezza massima di ml 3.00 dal terreno sistemato. Suddetti muri possono sorgere a confine.

Se la distanza di un muro di sostegno dal filo più esterno della facciata dell'edificio è inferiore a ml 3.00, l'altezza del muro, dedotti ml 1.50 qualora il muro superasse quest'altezza, è computata come parte integrante dell'altezza dell'edificio.

La distanza di un muro di sostegno e di controriva di altezza superiore ai ml 1.50 e dal successivo muro a valle o a monte non dovrà essere inferiore a ml 3.00.

Oltre all'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva la proprietà potrà essere chiusa da reti metalliche, inferiate o siepi a verde, per un'altezza massima di ml 1.50.

Nel caso in cui la linea media del terreno naturale risultante da almeno 4 sezioni superasse i 45°, il Municipio può concedere una deroga riguardo all'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva, ad esclusione dei casi in cui questi sorgano a confine.

4 Scarpate:

Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno non può essere ottenuta mediante scarpate con pendenza superiore ai 45°; qualora tale condizione non risultasse rispettata, il proprietario del fondo che causa l'intervento deve sopportare i maggiori oneri per la conseguente esecuzione di manufatti di cinta o di sostegno che si rendessero necessari. Se il manufatto verrà eseguito dal proprietario del fondo più a valle potrà essere richiesta la partecipazione alle spese di costruzione al confinante che beneficerà del nuovo manufatto.

Resta vincolato il riempimento massimo di ml 1.50 sopra il profilo del terreno originario, limite oltre il quale esso costituisce un manufatto equiparabile ad muro di sostegno e sottostà alle rispettive prescrizioni di distanza e di altezza.

Art. 11 Abbuoni per strutture alberghiere / edifici di interesse pubblico

- 1** Allo scopo di promuovere il turismo di qualità nonché di favorire edifici di interesse pubblico possono essere concessi i seguenti abbuoni:
 - 1** alberghi almeno a 3 stelle (esclusi garni e motel) in tutte le zone edificabili con esclusione di nucleo, ZDV e Ar : abbuono massimo di 30% sull'i.o. di zona. Infrastrutture complementari allo stretto esercizio alberghiero, destinate agli utenti degli alberghi, quali piscine, spazi fitness, ecc... al piano terreno, non vengono computate nell'i.o., riservato il limite imposto dall'art. 27. Esse vengono computate qualora aperte pubblicamente e a funzionamento autonomo (wellness, piscine pubbliche, ecc...).
 - 2** edifici di interesse pubblico, case per anziani, di cura e simili, in tutte le zone edificabili con esclusione di nucleo, ZDV e Ar: valgono le medesime condizioni di cui all'art. 11.1.1.
- 2** gli abbuoni non sono cumulabili con quelli dell'art. 13.
- 3** Sull'altezza dell'edificio è concesso un supplemento di ml 1.50.
- 4** Per strutture alberghiere e edifici di interesse pubblico nella zona RU2 non vale la lunghezza massima di facciata.
- 5** abbuoni ottenuti per un fine non attuato o non mantenuto per almeno 30 anni a partire dal collaudo, comportano una sanzione pecuniaria secondo l'art. 44.1 LE.

Art. 12

Fondi sulla riva del lago

Nuove costruzioni sono ammesse entro le linee di arretramento riportate nei piani. Impianti di sistemazione lungo la riva del lago sono ammessi nell'ambito di progetti di intervento lungo l'intero fronte, armonizzati con i fondi confinanti.

Sono riservate le disposizioni degli art. 16 (esondazione) e art. 24 (protezione delle rive). Sono richiamati inoltre la Legge sulla protezione delle rive dei laghi e il Regolamento sul demanio pubblico.

Art. 13

Piano di quartiere

(Arealüberbauung/Gestaltungsplan)

- 1** Il Comune favorisce la promozione di edificazioni e utilizzazioni volte a un razionale uso del suolo, che offrano particolari qualità urbanistiche e architettoniche nonché una equilibrata mescolanza di contenuti, come abitazioni combinate con attività commerciali. Progetti unitari impostati su detti principi qualitativi allestiti su sedimi di almeno 6000 mq e di almeno 3000 mq nel nucleo, possono essere formalizzati nella presentazione del "piano di quartiere" secondo l'art. 56 LALPT.
- 2** Il piano di quartiere è ammesso in tutta la zona edificabile ed è obbligatorio dove espressamente previsto dal piano delle zone (Boscioredo, zona Ar ai Prà di Vizi, Collegio Papio, ZDV, propr. Fondazione Eranos).
- 3** Il piano di quartiere, allestito nella forma del "progetto di massima", secondo l'art. 4.3.1 SIA 102, deve comprendere in particolare:
 - un concetto urbanistico razionale e l'inserimento adeguato degli edifici nel contesto territoriale circostante
 - l'organizzazione razionale delle aree di servizio, del traffico e dei posteggi
 - la distribuzione dei diversi contenuti
 - le misure di contenimento delle immissioni foniche
 - le aree di svago
 - le tappe di realizzazione
- 4** Il Municipio può concedere le seguenti facilitazioni, specialmente quando sia dimostrata l'utilità pubblica dell'opera:
 - deroghe sull'altezza degli edifici a parità di volume di costruzione fuori terra fino al massimo di 1 piano supplementare. Le deroghe non sono cumulabili con gli abbuoni previsti all'art. 11.
 - riduzioni sulle distanze fra edifici all'interno del sedime.
- 5** La valutazione della qualità del piano di quartiere avviene da parte della speciale Commissione designata dal Municipio. Il preavviso negativo della Commissione è vincolante per il Municipio.

Art. 13 bis

Utilizzazione della destinazione

Residenziale

- 1.** Un'unità abitativa è considerata residenza primaria quando l'utente ha il suo domicilio (art. 23 CC) nel Comune. Se l'utente è domiciliato in un altro comune, la residenza è considerata secondaria.
- 2.** Per nuove costruzioni o modifiche che comportano la formazione di nuove unità abitative valgono i seguenti limiti:
 - 1** nelle zone: R3 a valle della A13, R4
 - almeno 1 unità abitativa primaria per edifici da 4 a 7 unità abitative

- almeno 2 unità abitative primarie per edifici da 8 a 14 unità abitative
 - almeno 3 unità abitative primarie per edifici con 15 e oltre unità abitative
- 2** nelle zone R3 a monte della A13, RC
- almeno la metà delle unità abitative deve essere residenza primaria
- 3** nelle zone Nucleo, RU2, R2C, R3C
- nessuna limitazione
3. Nei caso di mancato rispetto della presente normativa il Municipio, riservati i casi di deroga del cpv. 4, intima immediatamente al proprietario dello stabile il ripristino della situazione di diritto e alla scadenza di 30 giorni dall'intimazione, se non verrà nel frattempo ristabilito l'uso quale residenza primaria, ne revoca l'abitabilità.
4. Deroghe. Il Municipio può autorizzare in via di deroga la trasformazione di un'unità abitativa da residenza primaria in residenza secondaria:
- 1** in caso di cambiamento di domicilio del proprietario che ne è al contempo utente da almeno 10 anni, fintanto che continua ad utilizzarla in proprio.
 - 2** In caso di decesso del proprietario che ne è al contempo utente, fintanto che viene utilizzata dagli eredi.
 - 3** Nel caso in cui la conservazione della residenza primaria comporta per il proprietario un sacrificio economico eccessivo o in casi particolarmente gravosi e comprovati.

Art. 14

Protezione degli edifici dalle immissioni di rumore

Per gli edifici esposti ai rumori fanno stato le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), di cui all'allegato nr. 4. Nelle fasce esposte ai rumori, indicate nella tavola nr. 22 "gradi di sensibilità", valgono le disposizioni dell'art. 31 OIF.

Art. 15

Fondi esposti al pericolo di caduta sassi

- 1** All'interno della zona edificabile sono applicabili le seguenti regole:
- 1** Comparto a pericolo basso (in giallo nel piano del paesaggio): per le edificazioni sono da prevedere misure tecniche di protezione passiva (locali vulnerabili disposti a valle, rinforzo delle facciate a monte, limitazione delle aperture a monte, ecc...).
 - 2** Comparto a pericolo medio (in blu nel piano del paesaggio): progetti di edificazione devono essere accompagnati da una perizia geologica indicante le misure protettive necessarie.
- 2** All'esterno delle zone edificabili il comprensorio riportato sui piani ha valore generale, riservato quanto previsto all'art. 24 LE.

Art. 16

Area soggetta a pericolo di esondazione del lago

- 1** L'area, delimitata dalla curva di livello 198.00 m/sm è riportata a titolo indicativo sul piano delle zone e sul piano del paesaggio. Entro quest'area:
- è sconsigliata la formazione o l'utilizzazione di spazi per l'abitazione o il lavoro al di sotto della quota 198.00 m/sm. Al fine di permettere di realizzare il numero di piani ammesso

dalla zona, l'altezza degli edifici è misurata a partire dalla quota 198.00 (v. anche art. 7.1.2)

- è auspicata la sistemazione dei locali tecnici (riscaldamento, ventilazione, quadri elettrici, serbatoi) e di vie di fuga ad una quota superiore a 198.00 m/sm. In tal caso è concesso un supplemento all'indice di occupazione pari all'ingombro minimo necessario.
- 2** I fondi situati all'interno delle aree soggette a pericolo di esondazione sono esentati dall'obbligo di realizzazione del rifugio PCI.
- 3** In caso di modifiche soggette a licenza le seguenti misure tecniche (a carico del proprietario) sono obbligatorie:
- Clappe di ritenuta per le canalizzazioni
 - Fissaggio dei serbatoi e relative condotte
 - Bocchette di ventilazione del locale serbatoio oltre alla quota 198.00
 - Filtro dell'acqua potabile oltre alla quota 198.00
 - Quadro elettrico oltre alla quota 198.00
- E' richiesto il relativo preavviso della compagnia di assicurazione dell'immobile.

Art. 17

Zona di pericolo impianto di tiro

E' disciplinata dall'ordinanza federale sugli impianti di tiro.

Capo III

PAESAGGIO

Art. 18 Zona forestale

La zona forestale è disciplinata dalle disposizioni federali e cantonali. Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile è riportato nei piani e ne diventa parte integrante. In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, riservate le disposizioni dell'autorità competente, valgono le norme della zona limitrofa.

Art. 19 Zona agricola

La zona agricola è disciplinata dalle disposizioni cantonali e federali. I fondi entro il perimetro riportato nel piano del paesaggio possono essere coltivati a vigna.

Costruzioni e impianti:

- Per le costruzioni esistenti v. art. 31 (inventario)
- Nuove costruzioni devono conformarsi agli obiettivi della protezione del paesaggio. Distanza dai confini ml 8.00, altezza massima: ml 9.80 alla gronda e ml 11.60 al colmo, salvo impianti speciali.

Grado di sensibilità: III

Art. 20 Zone di protezione delle sorgenti captate

Le zone di protezione sono riportate nel piano del paesaggio. Fanno stato le norme del diritto cantonale e federale.

Art. 21 Zone di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile

- 1 Le zone di protezione (zone I / II / III) delle fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile sono riportate nel piano del paesaggio e nel piano delle zone. Valgono le restrizioni di utilizzazione contenute nel regolamento di applicazione approvato il 05.06.2008, nonché la legislazione cantonale e federale in materia.

Art. 22 Zone di protezione della natura di importanza cantonale o federale

- 1 zona di interesse naturalistico e paesaggistico (inventario IFP, oggetto 1806)
L'area segnalata nel piano del paesaggio come "zona iscritta nell'inventario dei paesaggi e monumenti naturali di importanza nazionale" è protetta conformemente al diritto cantonale e federale.

- 2 zone di protezione della natura – ZPN
Comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.

Esse sono: ZPN1 – Foce della Maggia
ZPN2 – Balladrüm
ZPN3 – Comparto C aeroporto

La sorveglianza delle ZPN è affidata al Comune. La loro gestione e il diritto di deroga spetta invece al competente ufficio del

dipartimento del territorio, come definito dalla legge cantonale sulla protezione della natura del 12.12.2001.

Art. 23

Zone di tutela di importanza locale

1 zone di protezione della natura di importanza locale - ZPNL
Comprendono le aree di particolare valore ecologico e paesaggistico di importanza locale. In queste aree sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione delle strutture biotopi presenti e alla conservazione delle popolazioni vegetali e animali protette. A tal fine il Municipio elabora specifici piani di gestione e ne stabilisce l'entrata in vigore mediante ordinanza. I piani di gestione contengono gli obiettivi di tutela e valorizzazione, i provvedimenti necessari al loro perseguimento e le misure di monitoraggio.

Esse sono: ZPNL1 – Rive lago sul delta
ZPNL2 – Rive di San Michele
ZPNL3 – Riale della Brima
ZPNL4 – Parco naturale e archeologico del Balladrüm

Le ZPNL sono delimitate sul territorio mediante segnaletica e i loro contenuti sono resi noti al pubblico. Per tutti gli interventi su rive e corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica. La gestione selviculturale della zona ZPNL4 è definita dal piano di assestamento elaborato dal servizio forestale cantonale.

2 singoli oggetti di importanza locale

I singoli elementi di particolare pregio, considerati protetti e segnalati nel piano del paesaggio sono:

- Boschetti e siepi naturali
- Canneti e vegetazione ripuale

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione.

La sorveglianza e il diritto di deroga delle componenti naturali di importanza locale sono affidate al Comune, ai sensi della legge cantonale sulla protezione della natura del 12.12.2001.

Art. 24

Protezione delle rive

Sulle rive del lago sono promossi interventi e misure gestionali che portino ad una valorizzazione naturalistica e paesaggistica; di principio si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 25

Protezione dei beni culturali e archeologici

Sono tutelati i seguenti immobili, impianti o aree, riportati nel piano:

- 1** I monumenti di interesse cantonale ai sensi della LBC 1997::
 1. Chiesa parrocchiale dei SS Pietro e Paolo mapp. 145;
 2. Fontana dei Cisalpini già addossata alla parete esterna della Chiesa parrocchiale ;
 3. Chiesa di S. Maria della Misericordia, mapp. 255;
 4. Oratorio di S. Sebastiano e Fabiano, mapp. 268;
 5. Casa Serodine, mapp. 151;
 6. Rovine del Castello di S. Michele, mapp. 1161;
 7. Rovine del Castello dei Ghiriglioni, mapp. 341 / 342 / 343 / 346 / 1720;
 8. Portale in granito al mapp. no. 185;
 9. Archi di pietra e stemma dei Duni ai mapp. No. 31 e 37;
 10. Arco in via delle Fortezze al mapp. 37;
 11. Portali nel Vicolo Ghiriglioni al mappale no 343;

12. Capitello medioevale già nella casa Kohler al mappale no 336;
13. Soffitti di 4 sale nella casa Borromeo al mappale no 242;
14. Soffitti a volta nella casa Tamaro al mapp. 321;
15. Collegio Papio al mapp. No. 255;
16. Mura dell'antico abitato presso il Collegio Papio al mapp. No. 255;
17. Chiesa S. Michele, mapp. 1164;
18. Chiesa e Cappella della Madonna della Fontana, mapp. 981;
19. Oratorio del Castello di San Materno, mapp. 2394;
20. Residui di mura preistoriche (Balladrüm) al mapp. No 1247;
21. Teatro S. Materno al mapp. 991 (arch. Weidemeyer);
22. Casa degli Angioli, mapp. 355, con graffiti sulle facciate e sulla torretta;

Fanno stato le disposizioni della Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC 1997).

2 Gli immobili o impianti di interesse locale:

1. Le Cappelle e affreschi, secondo l'elenco v. allegato nr. 5
2. Oratorio della Beata Vergine della Ruga al mapp. no. 6;
3. Edificio al mapp. no. 1167;
4. Casa Bianda e scalinata al mapp. no 1169;
5. Edificio al mapp. no 46
6. Il parco e gli edifici del complesso del Monte Verità al mapp. no 1772:
 - Albergo (arch. Emil Fahrenkamp)
 - Casa Anatta
 - Capanno dei Russi
 - Casa Selma
 - Museo Elisarion
7. Casa Oppenheimer al mapp. no 1550 / 2942 (arch. Weidemeyer);
8. Edificio al mapp. no 1163;
9. Casa ex Koerfer al mapp. no 1254 (arch. Breurer);
10. Casa Tuja al mapp. no 1050 (arch. Neutra);
11. Edificio ex Kursaal, mapp. 971 (arch. Zollinger);
12. Edificio al mapp. 1406;
13. Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640: parco, manufatti sul lago e edifici in esso contenuti
14. Villa Veratum al mapp. 542
15. Vecchio porto ("rampa vecchia") al mapp. 1170;
16. Famedio del cimitero con affreschi di Arthur Segal, mapp. 993;

Sono vietati gli interventi che potrebbero modificare o compromettere l'integrità dei monumenti, potrebbero ostacolarne la vista o deturpare l'ambiente circostante.

3 Zone di protezione di edifici o comparti originali (perimetri di rispetto).

All'interno del perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere visibilità, la conservazione o la valorizzazione del bene protetto.

Sono riservati i disposti della legislazione cantonale.

4 Zone di interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici

Sono tutelate dalla Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali le seguenti zone di interesse archeologico, riportate nel piano:

1. Balladrum, zona di Arcegno
2. San Materno
3. San Michele

Sono inoltre degni di protezione i contenuti archeologici immobili e mobili presenti su tutto il territorio.

Art. 26

Alberatura protetta (inventario)

- 1 Alberi di pregio o gruppi di alberi caratteristici del paesaggio nell'area urbana sono protetti e devono essere rispettati. Il Municipio stabilisce l'inventario mediante ordinanza.
- 2 L'inventario contiene i dati relativi all'albero o al gruppo di alberi, i motivi dell'inserimento, i fattori suscettibili di arrecare danno, così come i provvedimenti presi a tutela della sua integrità. L'inventario viene tenuto a giorno e rivisto totalmente al più tardi ogni 10 anni.
- 3 I proprietari vengono avvisati singolarmente. Manomissioni o tagli devono essere autorizzati dal Municipio solo in caso di comprovata necessità.

Art. 27

Area verde

Dove non sia diversamente stabilito (nucleo, zona RC, zona Ar), almeno il 35% della superficie del fondo dev'essere destinata a verde (incluse le fasce verdi di cui all'art. 28, e le aree di svago, art. 9), allo scopo di limitare al massimo la pavimentazione delle aree esterne. L'area verde è da organizzare in modo razionale, in porzioni unitarie, con adeguate piantagioni.

Art. 28

Fascia verde lungo le strade

L'area vincolata dalla "fascia verde lungo le strade" riportata nel piano del paesaggio, situata tra il ciglio stradale e la linea di arretramento, deve essere mantenuta a verde.

E' esclusa la formazione di posteggi, autorimesse o altri accessori; l'accesso ai fondi deve limitarsi allo stretto necessario. Edifici esistenti entro quest'area non possono essere ampliati. Deroghe sono possibili nel caso di utilizzazioni commerciali al piano terreno.

Art. 29

Punti di vista, tratti panoramici

Alfine di salvaguardare e valorizzare le visuali continue e i punti di vista che sono segnalati nel piano del paesaggio in posizione limitrofa a un'area edificabile, devono essere rispettate le misure protettive indicate nel piano stesso, limitanti, nel settore di protezione, l'altezza delle costruzioni al colmo secondo un angolo verticale di visuale determinato facendo riferimento al specifiche quote in m.s.l.m. (v. schizzo esplicativo allegato nr. 6).

Art. 30

Sentieri di valore ambientale

Il piano del paesaggio segnala, nell'ambito della rete dei percorsi pedonali, i sentieri con muretti a secco di valore ambientale. Questi ultimi devono essere mantenuti o ripristinati. Gli accessi devono essere limitati allo stretto necessario.

Per le carrà e i muri nel nucleo, v. art. 33 B.7.

Art. 31

Edifici fuori dalla zona edificabile

Per gli edifici inventariati (v. tavola nr. 23 e relative schede) valgono le eccezioni previste all'art. 24 LPT, nonché 71 e segg. LALPT.

L'inventario stabilisce estensione e modalità di intervento e per la valutazione degli edifici inventariati (classificazione) fanno stato le direttive cantonali del febbraio 1991.

L'utilizzazione a residenza primaria è di principio esclusa e da parte del Comune non vi è obbligo di urbanizzazione o pubblico servizio.

Capo IV

ZONE EDIFICABILI

Art. 32

Zona del nucleo storico

A) COMPENSORIO / DESTINAZIONE / OBIETTIVI

1. Definizione, comprensorio, struttura

Il nucleo corrisponde all'abitato originale, nel quale si identifica l'idea del "borgo". Esso coincide con il centro sociale, commerciale e amministrativo del Comune.

La zona del nucleo è strutturata in 6 comparti (v. tavola n° 7, allegato n° 9) con tessuto e caratteristiche funzionali propri, disciplinati da specifiche **schede**.

Il nucleo storico è zona pedonale: l'area pedonalizzata è indicata sulla tavola n° 7.

2. Destinazione

Abitazione, contenuti turistici (quali alberghi, ristoranti), commerci, attività produttive poco moleste e attività amministrative, in particolare quella pubblica. Sono escluse superfici di vendita superiori a 300 mq nei comparti A, B e C, autorimesse, stazioni di servizio, motel.

Grado di sensibilità II e III

Il Municipio presta attenzione affinché sussista una ragionevole proporzione fra le diverse utilizzazioni, che corrispondano ad un vivere urbano. In particolare può studiare incentivi o misure dissuasive delle attività commerciali sulla base di una documentazione statistica.

3. Obiettivi e principi generali della pianificazione

Il piano fissa dei **principi generali** che perseguono la volontà di mettere in evidenza il nucleo nei rapporti con il territorio circostante.

Per qualsiasi intervento sono da osservare i seguenti **obiettivi**:

a) Valorizzazione dell'area pubblica

L'area pubblica (vie, carrà, piazzette, lungolago) è oggetto di particolare protezione ambientale. Essa è di principio ineditabile. La rete dei percorsi rappresenta la **trama ordinatrice** del tessuto del nucleo; modifiche o nuovi interventi devono rispettare o riprendere questa trama.

La rete dei percorsi può essere completata secondo il principio della crescita della trama esistente, preferibilmente anche all'interno delle aree private (passaggi, piazzette, sottopassi).

b) Tutela del tessuto urbano originale

Il piano prevede:

la **conservazione totale** di monumenti o di facciate dal valore accertato;

la **conservazione parziale** degli elementi tipologici qualificanti il borgo. Tali elementi tipologici (architettonici, espressivi e compositivi), costituiti da **insiemi** che conferiscono al nucleo la sua immagine urbanistica, sono:

- Il fronte a lago della piazza, come silhouette, e lo spazio antistante;
- La trama dei vicoli (carrà) risultante dall'impiantazione degli edifici in contiguità;
- L'insieme unitario delle coperture (forma e materiali), nella visione dall'alto;
- i muri delle carrà

Il fronte a lago della piazza è da conservare nel suo insieme, come silhouette.

La protezione di singoli edifici oppure di piccoli comparti avviene attraverso **zone di protezione** oppure **limitazioni di edificazione**, descritte nelle schede.

c) Ricupero e completamento dei comparti edificati e delle aree di espansione

La ricostituzione del tessuto che non presenta elementi di particolare pregio (comparti A0, A1, A2) nonché le nuove costruzioni nelle aree di espansione (Comparti B e C) devono seguire regole analoghe a quelle per il tessuto da conservare, preferibilmente combinate con soluzioni in contiguità, obbligatorie dove previsto nel piano.

d) Spazi liberi, cortili

Gli spazi liberi e i cortili riportati nel piano sono da tutelare nella loro compiutezza, nella loro articolazione per rapporto al tessuto edificato, nella loro relazione con facciate pregevoli, oppure quando si tratta di assicurare il necessario stacco verso l'edificazione (es. Castello dei Ghiriglioni). La loro superficie è computabile ai fini dell'edificazione dei fondi secondo i parametri della zona a cui sono correlati. Sono ammesse costruzioni sotterranee non sporgenti dal terreno, che dovranno tenere conto dell'eventuale uso pubblico in superficie.

Gli spazi liberi di uso pubblico indicati nel piano concernono i mapp. 1876, 538, 2624.

Non sono applicabili l'art. 9 "aree di svago" e l'art. 27 "area verde".

d) Pedonalizzazione del nucleo

Nell'area pedonalizzata definita dalla tavola n° 7 (allegato n° 9) vale il divieto di circolazione veicolare (salvo i residenti e il transito verso i quartieri San Michele e Rondonico). I percorsi interni al nucleo non sono accessibili ai veicoli tranne per le eccezioni previste con ordinanza municipale.

E' di conseguenza esclusa la formazione di nuovi posteggi, salvo le eccezioni descritte al cpv B.6.

f) Casi particolari

¹ Deroghe possono essere concesse, previo preavviso della Commissione Nucleo, quando si ottiene un risultato complessivamente migliore.

² Limitazione possono essere imposte quanto l'intervento risulta contrario nel suo insieme agli obiettivi.

B) DISPOSIZIONI EDILIZIE

1. Altezza degli edifici / altezza dei locali

L'altezza degli edifici, misurata alla gronda, è calcolata verso lo spazio pubblico principale (v. allegato nr. 8). Le schede indicano le altezze massime per comparto. Per gli edifici che superano i limiti indicati (p.es. via Borgo, Lungolago) o dove è altrimenti indicato nel piano: mantenimento dell'altezza e del n° dei piani primitivi.

Nel comparto A l'altezza ammessa per ogni singolo oggetto è valutata e preavvisata dalla Commissione Nucleo in considerazione della situazione locale e del rapporto con gli edifici circostanti.

L'altezza minima dei locali (altezza-luce dei piani abitabili) per nuove costruzioni o modifiche importanti di edifici è di 2.60 m.

2. Volumetria ammessa

La volumetria ammessa per gli edifici, inclusi accessori, è:

$V = \text{superficie occupabile} \times \text{altezza massima} \times \text{quota-parte (\%)} \text{ indicata per comparto. Volumi esistenti, che superano la volumetria ammessa, possono essere mantenuti.}$

Volumi sotterranei non vengono computati, qualora non aperti su più di un lato.

Le autorimesse sotterranee, esistenti o ammesse secondo il cpv 6, sono escluse dal computo del volume.

Computo del volume secondo SIA 116, escluso supplemento al piano terreno

3. Tipologia degli edifici / Tetti / coperture

1 L'edificio caratteristico del nucleo si contraddistingue da piano terreno / 2 piani abitabili / elemento finale (v. allegato n° 7).

2 Nei comparti A e C la copertura degli edifici deve essere realizzata con piani inclinati – in pioda dove prescritto nel piano - così da conservare un'immagine di unitarietà di forme e materiali nella visione dall'alto.

La formazione di squarci è esclusa. Lucernari e abbaini possono essere ammessi se di forma e materiali confacenti e contenuti per numero e proporzione.

Sono permesse superfici piane solo su parti di edificio di limitate dimensioni e di quota inferiore all'edificio principale almeno di 1 piano.

Negli altri comparti sono possibili diverse soluzioni, come precisato nelle schede.

La copertura di cortili dovrà corrispondere ai requisiti qualitativi generali per il nucleo.

4. Distanze, contiguità

¹ Le linee di costruzione (allineamenti) e le linee di arretramento indicate nel piano sono obbligatorie per le edificazioni fuori terra. La contiguità è auspicata in tutti i comparti del nucleo ed è obbligatoria dove indicato nel piano.

² Distanza dall'area pubblica.

Per ricostruzioni o nuove costruzioni di edifici principali o accessori in **tutti i comparti**, la distanza può essere:

- A confine con l'area pubblica o con arretramento minimo di ml 4.00.
- In presenza di muri delle carrà non protetti: a confine, in sostituzione del muro, oppure arretramento minimo di ml

4.50 dal muro. Nel caso di edificazione in sostituzione del muro le aperture (per vetrine o.a.) dovranno avere dimensioni contenute.

- Verso muri delle carrà protetti: arretramento minimo di ml 4.50 dal muro.
- 3** Distanze minime tra edifici (principali e accessori) sul medesimo fondo o lungo il confine tra fondi nei **comparti A, B e C**:
- Verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00
 - Verso un edificio con aperture: ml 4.00
 - Verso un fondo non ancora edificato: a confine o a ml 1.50 dal confine per pareti cieche o a ml 2.00 dal confine per pareti con aperture
- Con il consenso del Municipio i privati possono accordarsi per una riduzione delle distanze tra gli edifici.
- 4** Distanza da confine nel **comparto D**: in contiguità o come all'art. 6.
- 5** Distanza per costruzioni sotterranee: v. art. 6

5. Demolizioni

Demolizioni sono possibili solo in concomitanza con la ricostruzione. Prima dell'inizio dei lavori di demolizione il Municipio può chiedere adeguate garanzie.

6. Posteggi

nuovi posteggi sono di principio esclusi in tutto il nucleo pedonalizzato, salvo sui fondi allacciati alla rete viaria (via Circonvallazione, parzialmente via Collegio, via B. Papio, piazzale Posta), dove il Municipio può imporre la formazione di posti auto pubblici sotterranei. Posteggi esistenti, secondo inventario (v. allegato n° 10), possono essere mantenuti.

Posteggi sotterranei (incluso i relativi accessi pure sotterranei) sono ammessi se l'imbocco si situa all'esterno del perimetro pedonalizzato.

Il Municipio può eccezionalmente autorizzare la costruzione di posteggi quando l'interesse pubblico sia prevalente.

7. Muri

I caratteristici muri in pietra indicati nel piano sono da proteggere mediante mantenimento, risanamento o la ricostruzione di quelli impropriamente demoliti, similmente a quelli esistenti.

L'altezza dei muri può variare da 2.30 a 3.50 ml; sono ammessi squarci di larghezza massima di ml 3 per accessi veicolari, di ml 2 per passaggi pedonali.

Eccezioni riguardanti il materiale sono ammissibili all'interno di fondi privati.

8. Portici

Portici non sono ammessi, salvo quelli indicati nel piano, che sono obbligatori e che devono essere mantenuti liberi al passaggio pubblico.

9. Insegne e tende da sole sporgenti su suolo pubblico o esposte verso l'area pubblica.

Manufatti sporgenti su suolo pubblico o applicati alle facciate degli edifici sono disciplinati dalle presenti prescrizioni, riservate le disposizioni di legge speciali. Le condizioni di occupazione dell'area pubblica vengono regolate mediante ordinanza.

- **Insegne** (figure, scritte, vetrine, tavole, volumi, colonne, o altri elementi, anche mobili, destinati alla pubblicità) devono essere vincolate all'attività esercitata nell'edificio. Insegne di contenuto unicamente pubblicitario non sono ammesse. L'insegna va integrata con discrezione nella composizione dell'edificio, deve rispettare il suo intorno e non contrastare con la tradizione locale. Questo vale in particolare per la dimensione, il materiale impiegato, l'illuminazione. Di regola è ammessa una sola insegna per facciata; più insegne esigono l'elaborazione di un concetto grafico d'assieme. Per certi comparti il Municipio può elaborare un concetto grafico vincolante per i proprietari. Scritte devono essere in lingua italiana; sono ammesse diciture anche in altre lingue, ma di importanza minore.
- **Tende da sole.** Tende da sole sporgenti sul suolo pubblico devono essere retrattili o ribaltabili, limitate all'ingombro minimo e risultare quale elemento compositivo delle facciate. Le tende da sole sporgenti su suolo pubblico non implicano l'osservanza di distanza verso fondi vicini.

10. Corpi tecnici emergenti o sporgenti dall'edificio

Comignoli, camini, aggregati di ventilazione, locali macchine, ecc... sono da disporre entro il profilo dell'edificio. Quelli sporgenti per motivi di natura tecnica, devono limitarsi all'ingombro minimo indispensabile e integrarsi architettonicamente nella costruzione principale.

Pannelli solari (inclusa l'impiantistica) non sono ammessi nel comparto A e C; negli altri comparti essi devono integrarsi adeguatamente nel disegno dell'edificio e degli spazi circostanti.

Antenne paraboliche su edifici plurifamiliari: sono richiesti impianti in comune.

I corpi tecnici sono da indicare con chiarezza nella domanda di costruzione.

Comparto A

Definizione	<ul style="list-style-type: none"> parte originale del borgo superficie: 58'000 mq
Edifici o elementi da conservare:	<ul style="list-style-type: none"> Beni culturali: v. elenco dei monumenti all'art. 25. Facciate soggette a vincolo di restauro indicate nel piano Edifici caratteristici indicati nel piano. Richiesto il riordino compositivo delle facciate in occasione di interventi.
Zone di protezione di edifici o comparti originali	<ul style="list-style-type: none"> Per costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione o migliorie con mantenimento dell'altezza dell'edificio. Sono escluse nuove edificazioni.
Ao area per ricostruzioni o nuove costruzioni	<ul style="list-style-type: none"> Sostituzioni all'interno del tessuto da conservare, attraverso rifacimenti, riordino o completazione degli edifici. La contiguità è auspicabile ed è obbligatoria dove indicata nel piano. Richiesto il riordino compositivo delle facciate in occasione di interventi. Altezza massima degli edifici 11.00 ml.
A1/A2 Area per recuperi o completamenti	<ul style="list-style-type: none"> Completazione e densificazione del tessuto attraverso sostituzioni all'interno della trama originale e facoltà riempimento di spazi liberi. Costruzione in contiguità possibile, anche solo a p.t. A1: i.o. 70% Altezza massima degli edifici 11.00 ml Volumetria ammessa: quota-parte 85% A2: i.o. 70% Altezza massima degli edifici 11.00 ml Volumetria ammessa: quota-parte 65% Mantenimento dell'altezza dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"> Mapp. 30 Mapp. 284, 285, 291 e 292 Mapp. 306 e 308 Mapp. 1673 Mapp. 150 Limitazione dell'altezza dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"> Mapp. 235 (altezza massima ml 7.00) Mapp. 234 (altezza massima ml 9.70) Edificazione a 1 solo piano con copertura verde: <ul style="list-style-type: none"> Mapp. 39 e 40 Mapp. 1975
Tetti	<ul style="list-style-type: none"> In piani inclinati, pendenza minima 35%, massima 50% (ad eccezione dei tetti in pioda) Copertura obbligatoria in pioda dove indicato nel piano

Comparto B

Definizione	<ul style="list-style-type: none"> Residuo della primitiva campagna ad est del borgo superficie: 20'000 mq
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> i.o. 50% altezza massima degli edifici ml 11.00 volumetria ammessa: quota-parte 75%
Circolazione	<ul style="list-style-type: none"> I fondi confinanti con via Circonvallazione sono accessibili veicolarmene. Il Municipio può imporre la formazione di posti auto pubblici sotterranei.
Tetti	<ul style="list-style-type: none"> Di principio a piani inclinati. Sono concesse parti piane, o di altra forma, comprese nella linea di pendenzadi 35% a partire dalla gronda, e in questo caso tali superfici dovranno essere finite con materiali idonei, a giudizio della "Commissione Nucleo".

Comparto C

Definizione	<ul style="list-style-type: none">• area residenziale adiacente al borgo primitivo .• superficie: 11'000 mq
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• i.o. 50%• altezza massima degli edifici ml 11.00• volumetria ammessa: quota-parte 85%
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• in piani inclinati, pendenza minima 35%, massima 50%

Comparto D

Definizione	<ul style="list-style-type: none">• Zona di transizione verso le nuove aree urbanizzate.• Superficie: 16'000 mq
Parametri edificatori	D1: <ul style="list-style-type: none">• i.o. 60%• Altezza massima degli edifici: quota superiore gronda 219.80 m/sm (per il computo del volume: altezza = 13.50 m)• Volumetria ammessa: quota-parte 85% D2: <ul style="list-style-type: none">• Riservato a edifici di interesse pubblico, e quindi soggetto a piano particolareggiato secondo art. 43.
Circolazione	<ul style="list-style-type: none">• I fondi confinanti su Viale Papio sono accessibili veicolarmene. Il Municipio può imporre la formazione di posti auto pubblici sotterranei.
Tetti	<ul style="list-style-type: none">• Di principio a piani inclinati. Sono concesse parti piane, o di altra forma, comprese nella linea di pendenza di 35% a partire dalla gronda, e in questo caso tali superfici dovranno essere finite con materiali idonei, a giudizio della "Commissione Nucleo".

Comparto E

Definizione	<ul style="list-style-type: none">• Collegio Papio, insieme di pubblico interesse sia per l'importanza architettonica e artistica (monumento nazionale), sia per la sua funzione• superficie: 17'000 mq
Edifici da conservare	<ul style="list-style-type: none">• La chiesa di S. Maria della Misericordia e l'annesso Collegio Papio
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• Ogni trasformazione o edificazione deve giustificarsi con argomenti di interesse pubblico e nel quadro di un piano di quartiere obbligatorio, secondo art. 13.

Comparto F

Definizione	<ul style="list-style-type: none">• Lungolago, dal mapp. 1718 al parco degli Angioli, mapp. 359, incluso lo specchio lacuale prospiciente• superficie: 24'000 mq
Elementi da conservare	<ul style="list-style-type: none">• Filare di platani
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">• l'area pubblica non è di principio edificabile; sono ammesse sistemazioni di riordino della riva e delle aree destinate a manifestazioni, conformemente alla risultanza del concorso pubblico del marzo 2000. Sono ammesse utilizzazioni commerciali comprendenti manufatti semovibili e arredo (tavoli e sedie) giustificate da interesse turistico.• posteggio al mapp. 359, posti-auto indicativi: 150• posti barca (inclusi quelli esistenti); no. posti indicativo 180

C) COMMISSIONE, DOMANDE DI COSTRUZIONE

1. Commissione nucleo

Il Municipio designa la "Commissione Nucleo" con il compito di:

- a) fornire ai privati la consulenza necessaria circa l'utilizzazione edilizia dei fondi.
- b) esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati, compresi i lavori di tinteggio di facciate
- c) consulenza al Municipio in merito ad ogni aggiornamento o modifica del piano.

La commissione è composta da due membri del Municipio e da tre consulenti esterni. Della commissione devono far parte almeno 3 architetti, diplomati presso un politecnico federale o in possesso di titolo equivalente, e un giurista.

Il preavviso negativo della Commissione è vincolante per il Municipio.

2. Contenuto delle domande di costruzione

Nelle domande di costruzione gli elaborati usuali devono essere accompagnati da:

- rilievo completo della situazione esistente, inclusa una documentazione fotografica.
- rappresentazione della nuova situazione nel contesto circostante.
- nel caso di interventi parziali o a tappe, una indicazione d'insieme della soluzione finale.

Il Municipio può esigere ulteriori documentazioni (p. es. modello) per una migliore comprensione del progetto. Dettagli caratteristici potranno essere chiesti per approvazione entro l'inizio dei lavori.

Art. 33

Zona residenziale unifamiliare a due piani (RU2)

- Destinazione: residenziale, caratterizzata da edifici di tipo prevalentemente monofamiliare, esercizi pubblici. Esclusi motel, locali notturni e discoteche.
- N° di piani abitabili: 2
- Altezza massima: alla gronda: ml 7.00
al colmo: ml 8.80
- I.O. massimo: 25%
- Grado di sensibilità: II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14
- Prescrizioni particolari:
 - Lunghezza massima di facciata: ml 30.00, salvo per le strutture alberghiere e gli edifici di interesse pubblico di cui all'art. 11.
 - Il Municipio può concedere deroghe sul fondo 1630 per attività conformi agli scopi della fondazione proprietaria.

Art. 34

Zona residenziale a due piani di pianura (R2)

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali poco molesti in quanto connessi con l'abitare. Esclusi motel, locali notturni e discoteche.
- N° di piani abitabili: 2
- Altezza massima: alla gronda: ml 7.00
al colmo: ml 8.80
- I.O. massimo: 30%
- Grado di sensibilità: II

Art. 35

Zona a due piani collinare (R2c)

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici. Esclusi Motel, locali notturni e discoteche.
- N° di piani abitabili: 2
- Altezza massima: alla gronda: ml 7.00
al colmo: ml 8.80
- I.O. massimo: 30%
- Grado di sensibilità: II

Art. 36

Zona residenziale a 3 piani di pianura (R3)

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali poco molesti in quanto connessi con l'abitare. Esclusi motel, locali notturni e discoteche.
- N° di piani abitabili: 3
- Altezza massima: alla gronda: ml 10.00
al colmo: ml 11.80
- I.O. massimo: 30%
- Grado di sensibilità: II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14

Art. 37**Zona residenziale a 3 piani collinare (R3c)**

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici. Esclusi Motel, locali notturni e discoteche.
- N° di piani abitabili: 3
- Altezza massima: alla gronda: ml 10.00
al colmo: ml 11.80
- I.O. massimo: 25%
- Grado di sensibilità: II
- Prescrizioni particolari: Il terzo piano deve essere un attico che non occupi più del 70% del piano tipo.

Art. 38**Zona residenziale a 4 piani (R4)**

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali poco molesti in quanto connessi con l'abitare. Esclusi motel. Locali notturni e discoteche sono ammessi solo nei fondi a nord della via al Pascolo.
- N° di piani abitabili: 4
- Altezza massima: alla gronda: ml 13.00
al colmo: ml 14.80
- I.O. massimo: 25%
- Grado di sensibilità: II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14

Art. 39**Zona residenziale – commerciale (RC)**

- Destinazione: residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici; contenuti artigianali poco molesti, e attività per la produzione di beni a tecnologia pulita in quanto non generi un traffico supplementare notevole.
- Altezza massima:
 - alla gronda: ml 16.00
 - al colmo: ml 17.80
- I.O. massimo: 30%
- Grado di sensibilità: II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14
- Prescrizioni particolari:
 - per attività commerciali al piano terreno è concesso un abbuono dell'i.o. fino a un massimo di 50% al piano terra. In questo caso non è applicabile l'art. 27 "area verde".
 - piano di quartiere obbligatorio per i fondi indicati nel piano.

Art. 40 Zona artigianale (Ar)

1) Zona artigianale al Prà di Vizi

- Destinazione: artigianato classico, escluse imprese di costruzione e giardinaggio. Centro per la raccolta separata dei rifiuti. L'abitazione del custode è ammessa in quanto giustificata dalle circostanze.
- I.O. massimo: 50%
- Altezza massima: alla gronda: ml 10.00
al colmo: ml 11.80
- Grado di sensibilità: III
- Prescrizioni particolari: L'edificazione della zona è soggetta a piano di quartiere obbligatorio che tenga conto dell'allineamento indicato nel piano. Non è applicabile l'art. 27 "area verde".

2) Zona artigianale in Boscioredo

- Destinazione: strutture artigianali, capannoni di deposito, esclusa l'abitazione.
- I.O. massimo: 60%
- Altezza massima: alla gronda: ml 11.00
al colmo: ml 12.80
- Grado di sensibilità: III
- Prescrizioni particolari: possibilità di edificare a confine verso la zona EAP. Non è applicabile l'art. 27 "area verde".

Art. 41 Zone a destinazione vincolata per contenuti alberghieri (ZDV)

Le zone per contenuti alberghieri possono essere edificate o riedificate sulla base di un piano di quartiere secondo l'art. 13.

1) Zona Albarelle

- Destinazione: alberghi,
- I.O. massimo: 40 %
- Altezza massima: alla gronda: ml 15.80
al colmo: ml 17.60
- Grado di sensibilità: II
- Prescrizioni particolari:
 - almeno il 40% della superficie del fondo deve essere mantenuta ad area verde
 - oltre la linea di arretramento a lago in zona Albarelle la sistemazione dell'area deve essere rispettosa delle caratteristiche della riva del lago e armonizzata con i fondi confinanti
 - distanza minima verso il mapp. 1630: ml 8.00
 -

2) Zona Saleggi

- Destinazione: albergo
- I.O. massimo: 50 % al piano terreno
30 % ai piani superiori
- Altezza massima: alla gronda: ml 11.00
al colmo: ml 12.80
- Distanza minima dai confini: ml 6.00; verso la zona R2: ml 8.00
- Grado di sensibilità: II
- Prescrizioni particolari: almeno il 30% della superficie del fondo deve essere mantenuta ad area verde

Art. 42

Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP)

- 1 Comprende l'insieme degli edifici pubblici e le aree per attrezzature di interesse pubblico indicati nel relativo piano (ed elencati nella distinta allegata al rapporto di pianificazione).
- 2 L'utilizzazione concreta dei fondi è soggetta a un piano particolareggiato, salvo che per il comparto del Collegio Papio (per il quale vale l'art. 33 del piano particolareggiato del nucleo), per la zona speciale aeroporto (art. 44) e per porti / attracchi (art. 45).
Non soggiacciono all'obbligo del piano particolareggiato modifiche non sostanziali delle utilizzazioni esistenti; qui sono applicabili i parametri edilizi delle zone adiacenti.
- 3 Grado di sensibilità: III

Art. 43

Zona speciale dell'aeroporto (ZSA)

- 1 La zona speciale dell'aeroporto è destinata alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per promuovere l'attrattività turistica e culturale della Regione.
- 2 Essa è suddivisa in tre comparti, con caratteristiche edificatorie e funzionali proprie, soggetti alle disposizioni contenute nelle schede.
- 3 Grado di sensibilità: III
- 4 La consulenza al Municipio per il coordinamento dell'integrazione urbanistica degli interventi tra i diversi comparti al fine di promuovere un disegno unitario dell'intero sedime è affidata ad una commissione di esperti.
La commissione è formata da un membro del Municipio, uno del Patriziato e da un pianificatore, designato dal Municipio.
Essa può avvalersi del consiglio e dell'assistenza dei servizi dell'amministrazione cantonale e formalizzare le proprie impostazioni in un piano di quartiere secondo l'art. 56 LALPT.
- 5 La speciale commissione deve in particolare verificare:
 - a) la valorizzazione urbanistica, paesaggistica e naturalistica dei singoli comparti e della zona nel suo insieme nonché i suoi rapporti con il contesto territoriale circostante,
 - b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio,
 - c) le aree verdi e quelle aperte all'uso pubblico,
 - d) le tappe di realizzazione delle componenti principali,
 - e) lo studio di fattibilità riguardante l'allacciamento diretto (semisvincolo) alla A13 e le indicazioni preventive per limitare l'impatto ambientale generato dalla zona, soprattutto per quanto riguarda l'influsso del traffico sui quartieri residenziali limitrofi,
 - f) la realizzazione per ogni tappa di una quantità proporzionale di strutture verdi e di servizio.
- 6 L'ente pubblico può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e gli impianti aperti all'uso pubblico.

COMPARTO A

Definizione	
Mappali interessati	761, 1594, 2026, 2701, 2829, 2830, 2831, 2840
Superficie complessiva	ca. 65'000 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Attività turistiche e culturali di richiamo sovraregionale e che favoriscono la crescita dell'attrattività della regione, nonché di strutture di servizio e commerciali, prevalentemente aperte all'uso pubblico. Sono ammessi spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale. • Sono escluse attività produttive e la realizzazione di grandi superfici di vendita.
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> • L'altezza massima delle costruzioni è di 13 m. Deroghe possono essere concesse per esigenze funzionali o opere di alto valore architettonico, se l'istante si impegna a realizzare interventi di interesse pubblico di valore confacente. • Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuto libero da costruzioni e per almeno la metà sistemato a verde. • Le distanze minime delle costruzioni dalle aree pubbliche e private confinanti sono fissate dalle linee di arretramento indicate nel piano del traffico e EAP. • All'interno del comparto gli edifici possono sorgere in contiguità o rispettare una distanza minima tra di loro di 10.00 m. • Costruzioni sotterranee sono ammesse in deroga alle linee di arretramento su al massimo l'80% della superficie disponibile.
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Il collegamento stradale esistente deve essere mantenuto. Esso può essere precisato nell'ambito del progetto di edificazione. • Il tracciato ciclabile e pedonale, previsto dalla scheda 12.27 del Piano Direttore cantonale da e per Locarno deve essere integrato nel contesto dell'insediamento. • Le facciate principali devono relazionarsi alla linea di forza definita dal percorso della A13.
Indicazioni non vincolanti	
Indicazioni sul traffico	<ul style="list-style-type: none"> • Di principio inserimento dei posteggi principali e delle strutture accessorie e di servizio tra il tracciato della A13 e la linea di arretramento • Numero dei posteggi da definire con il Dipartimento del territorio, a seguito delle destinazioni previste e dei volumi edificati. • Prevedere l'allacciamento alla rete dei trasporti pubblici delle strutture aperte all'uso pubblico che generano forte traffico.
Indicazioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuale coordinamento con il Comune di Locarno per la sistemazione e l'uso dei mappali 1687, 3949 e 5304. • Preferenza verrà data all'insediamento di strutture che: <ul style="list-style-type: none"> • presentano un'offerta di posti di lavoro interessanti per la Regione, • per ragioni di spazio sarebbero difficilmente collocabili altrove.

COMPARTO B

Definizione	
Mappali interessati	1594, 1911, 2026, 2604, 2654, 2702, 2727, 2763
Superficie complessiva	ca. 53'000 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Attività turistiche, culturali, sanitarie e di servizio di richiamo sovraregionale e che favoriscono la crescita dell'attrattività della regione, infrastrutture golfistiche, nonché piccoli commerci. Sono ammessi spazi abitativi a supporto dell'attività principale e per necessità del personale. • Sono escluse attività produttive, motel e discoteche.
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> • L'altezza massima delle costruzioni è di 10 m misurata a partire dalla quota di via Aerodromo. • Il 80% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno due terzi sistemata a verde, in appezzamenti unitari di dimensioni significative. • Le distanze minime delle costruzioni dalle aree pubbliche e private confinanti sono fissate dalle linee di arretramento indicate nel piano del traffico e EAP. • All'interno del comparto gli edifici possono sorgere in contiguità o rispettare una distanza minima tra di loro di 10.00 m. • Costruzioni sotterranee sono ammesse in deroga alle linee di arretramento su al massimo l'80% della superficie disponibile.
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • La metà delle superfici destinate a verde deve essere aperte all'uso pubblico. • Almeno una superficie di 10'000 mq in appezzamenti unitari, situati all'interno dei limiti del prato secco inventariato, deve essere mantenuta allo stato naturale. • I fabbricati devono in principio organizzarsi secondo uno schema ortogonale poggiate sull'asse longitudinale prevalente del comparto. • Il tracciato ciclabile e pedonale, previsto dalla scheda 12.27 del Piano Direttore cantonale, deve essere integrato nel contesto dell'insediamento. • I fondi 1911 e 2763 sono assoggettati alle disposizioni edificatorie della zona R2. • Il tracciato stradale esistente a monte dei fondi 1911 e 2763 può essere modificato.
Indicazioni non vincolanti	
Indicazioni sul traffico	<ul style="list-style-type: none"> • Numero dei posteggi da definire con il Dipartimento del territorio, a seguito delle destinazioni previste e dei volumi edificati.
Indicazioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento della fascia alberata verso il "Tennis club" e l'area dei Saleggi. • Preferenza verrà data all'insediamento di strutture che: <ul style="list-style-type: none"> • presentano un'offerta di posti di lavoro interessanti per la Regione, • per ragioni di spazio sarebbero difficilmente collocabili altrove.

COMPARTO C

Definizione	
Mappali interessati	1593, 1594, 2702, 2371, 2372
Superficie complessiva	ca. 23'000 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none">• Zona di protezione della natura per l'area all'interno dei limiti del prato secco inventariato. Nelle aree esterne ai limiti del prato secco inventariato, infrastrutture golfistiche, sistemazione a parco per la distensione, lo svago e attività culturali.
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none">• All'esterno della zona di protezione della natura è ammessa la realizzazione di impianti funzionali (attrezzature per rappresentazione e incontro) compatibili con la destinazione prevista, le cui dimensioni non possono superare lo stretto necessario.
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">• La sistemazione dell'area deve relazionarsi all'ambiente del contiguo campo da golf.• La superficie all'interno dei limiti del prato secco dovrà essere mantenuta allo stato naturale (prato estensivo). All'interno di quest'area sono vietati tutti gli interventi e le utilizzazioni che direttamente o indirettamente possono alterare i valori naturalistici presenti. La gestione dell'area dovrà avvenire in sintonia con gli obiettivi di protezione (primo sfalcio dopo la fioritura, divieto di concimazione).
Indicazioni non vincolanti	
Indicazioni urbanistiche	<ul style="list-style-type: none">• La posizione di "testa" del comparto deve essere resa evidente, attraverso un'organizzazione unitaria del comparto proiettato come spazio di transizione verso il golf

Art. 44

Porti e attracchi

Conformemente agli obiettivi in materia, il Comune struttura l'offerta di posti-barca (pb) secondo tipologia, durata e intensità dello stazionamento dei natanti.

1. Porto Patriziale al Segnale, 287 pb, destinato allo stazionamento duraturo di natanti, accessibile direttamente via terra e completo di tutti i servizi;
2. Porto agli Angioli, 70 pb, a contatto diretto con il lungolago, comprendente rampa di alaggio e infrastrutture minime (servizi, depositi), sistemate accanto al retrostante parco pubblico mapp. 359;
3. Attracchi turistici (zona Cincillà), 36 pb, per la sosta temporanea di passanti.

A testimonianza storica di un'utilizzazione locale rimane inalterata l'occupazione delle piccole darsene dinanzi al lungolago, per le imbarcazioni più piccole, con capienza totale di 72 pb.

Capo V

RETE VIARIA e POSTEGGI

Art. 45

Rete viaria

E' strutturata nei piani secondo la classificazione delle strade in relazione alla loro funzione,

- strade di collegamento principale
- strade di raccolta
- strade di servizio (di quartiere)

Tracciati e calibri sono di carattere indicativo: fanno stato i progetti esecutivi.

Art. 46

Strade private

La formazione di strade private che servono venti o più unità abitative, di larghezza non inferiori a ml 3.00 e con sufficienti piazze di scambio, può essere approvata nel rispetto del piano della rete viaria.

Art. 47

Rete delle piste ciclabili e pedonali

Il tracciato utilizza di principio la superficie della rete viaria.

Il suo riporto nel piano (v. tavola n° 20) ha carattere generale e tiene conto degli itinerari ciclabili di importanza regionale (scheda 12.28.1 PD). I percorsi ciclabili sono transitabili anche per i pedoni.

Art. 48

Percorsi pedonali

I percorsi riportati nei piani (v. tavola n° 21) hanno carattere indicativo. Includono la superficie prevalentemente pedonale dell'area pubblica all'interno del nucleo, e precisano i "sentieri con muretti a secco di valore ambientale" per i quali vale l'art. 30.

Art. 49

Posteggi e autorimesse

1 Posteggi pubblici: aree e nr di posti auto riportati nel piano del traffico hanno carattere indicativo

2 Autorimesse e posteggi privati

Per i nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione è obbligatoria la formazione di posteggi e autorimesse, dimensionati secondo i seguenti parametri (leggere differenze non vengono prese in considerazione). La disposizione vale anche nel caso di modifiche o cambiamenti di destinazione parziali: il computo si limiterà alla parte modificata.

Per edifici comprendenti almeno 6 appartamenti e/o commerci superiori a 300 mq utili, il 60% dei posteggi deve essere sotterraneo.

Nelle zone del nucleo storico valgono le disposizioni dell'art. 33.B.6

¹ contenuti residenziali:

- Abitazione: 1 posto auto ogni appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq di superficie abitativa: 1 posto auto ogni 90 mq o frazione superiore a 25 mq;
- appartamenti di vacanza: 1 posto auto / appartamento;

2 contenuti artigianali, amministrativi e commerciali:

Valgono le disposizioni del Regolamento Cantonale posteggi privati (Rcpp) del 14.06.2005.

Comune di Ascona: categoria 2

3 altri contenuti:

- esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 4 posti a sedere e 1 posto auto ogni 2.5 letti;
- camere di personale d'albergo / dèpendances: 1 posto auto / camera;
- scuole: 1 posto auto ogni aula di classe;
- sale di spettacolo: 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
- cliniche e case per anziani: 1 posto auto ogni 8 letti + 1 posto auto ogni 2 addetti + 1 posto auto ogni 3 letti per visitatori

3 L'esecuzione di posteggi e autorimesse dev'essere conforme alle vigenti norme tecniche e non intralciare il traffico sulle strade. In particolare:

- Le rampe di accesso dovranno avere una pendenza massima del 5% per una profondità minima di ml 5.00 dal raccordo stradale e raccordi laterali di raggio minimo ml 2.00;
- Autorimesse e cancelli posti a confine con la strada dovranno essere dotati di dispositivi d'apertura telecomandati e non ingombrare l'area pubblica.

4 La formazione di posteggi aperti verso la strada è possibile fino a un massimo di 4 posti auto a una distanza minima di 0.5 m dal ciglio stradale.

5 Contributo sostitutivo

Quando la formazione di posteggi risultasse eccessivamente onerosa oppure non fosse possibile per ragioni legali (p.es. zona nucleo) il Municipio può concedere deroghe, nel qual caso è imposto un contributo sostitutivo.

Per il computo fa stato il numero dei posteggi necessari definiti dalla Rcpp..

La relativa ordinanza fissa l'ammontare dell'importo conformemente all'art. 12.3 RLALPT.

Capo VI

DISPOSIZIONI VARIE e FINALI

Art. 50 **Registro degli indici**

Nel registro degli indici sono in particolare annotati:

- 1 Il trasferimento di indici.
Il trasferimento di indici che sono avvenuti nell'ambito dell'applicazione del PR antecedente alla revisione del 2011.
- 2 Abbuoni vincolati a particolari utilizzazioni.
- 3 I frazionamenti di terreno aventi incidenza sugli indici.
- 4 Gli accordi tra privati in deroga alle distanze dai confini.
- 5 Le autorizzazioni a titolo precario.

Art. 51 **Abrogazione**

Il PR del 23.12.1987 con le successive varianti (25.04.1990, 22.09.1992, 05.07.1995, 05.11.1997, 23.01.2001), rispettivamente il piano particolareggiato del nucleo del 28.02.1989 con variante (06.06.2001) sono abrogati con l'approvazione del presente da parte del Consiglio di Stato.

ABBREVIAZIONI

Abbreviazioni							
AAP	Azienda acqua potabile						
AEC	Azienda elettrica comunale						
Ar	Zona artigianale						
ASPAN	Associazione Svizzera per la pianificazione del territorio						
CBN	Commissione bellezze naturali, ora UNP						
CC	Consiglio Comunale						
CdS	Consiglio di Stato						
Comm. PR	Commissione speciale per il Piano Regolatore del Consiglio Comunale						
dB	Decibel						
EAP	Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico						
EP	Esame preliminare dipartimentale						
i.o.	indice di occupazione						
i.s.	indice di sfruttamento						
IFP	Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti culturali						
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere						
LALPT	Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio						
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13.05.1997						
Lcoord	Legge sul coordinamento delle procedure						
LCFo	Legge cantonale sulle foreste						
LDP	Legge sul demanio pubblico						
LE	Legge edilizia Cantonale						
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio						
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio						
LRL	Legge sulla protezione delle rive dei laghi						
LTagr	Legge sulla conservazione del territorio agricolo						
LTPN	Legge sui territori soggetti a pericoli naturali						
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico						
OPT	Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio						
ORL	Istituto per la pianificazione del politecnico federale di Zurigo						
PCi	Protezione Civile						
PD	Piano direttore cantonale						
PGS	Piano generale di smaltimento delle acque						
PR	piano regolatore						
R2	Zona residenziale a due piani di pianura						
R2C	Zona residenziale a due piani collinare						
R3	Zona residenziale a 3 piani di pianura						
R3C	Zona residenziale a 3 piani collinare						
R4	Zona residenziale a 4 piani						
RC	Zona residenziale-commerciale						
Rcpp	Regolamento cantonale posteggi privati						
RF	Registro fondiario						
RLE	Regolamento di applicazione della Legge edilizia						
RLALPT	Regolamento della LALPT						
RU2	Zona residenziale monofamiliare a due piani						
SAC	Superficie per l'avvicendamento culturale						
SED	Superficie edificabile						
SPU	Sezione della pianificazione urbanistica, ora SST						
SST	Sezione dello sviluppo territoriale						
SUL	Superficie utile lorda						
TRAM	Tribunale amministrativo cantonale						
UI	Unità insediative (=n° abitanti fissi e temporanei + n° posti di lavoro)						
UNP	Ufficio della natura e del paesaggio						
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrechts						
ZDV	Zona a destinazione vincolata per contenuti alberghieri						
ZSA	Zona speciale dell'aeroporto						

UTILIZZAZIONI – CASISTICA (Scolari, Commentario)**Zona residenziale** (Scolari, commentario, 479-480)

Sono stati ritenuti conformi alla zona residenziale:

- attività di liberi professionisti (librai, architetti, avvocati, giornalisti ecc.) esercitanti nella propria abitazione (BVR 1990 404);
- fabbricati destinati alla detenzioni di un numero limitato di animali, quali piccoli canili, minuscoli pollai, piccole conigliere, voliere per uccelli (TCamm sent. 21.7.1994, ric. Baruffaldi);
- in linea di principio, perlomeno nelle zone rurali, l'allevamento di cavalli a scopo di piacere, e dunque in numero limitato (DTF 101 Ia 205ss; ZB1 1989 77ss, 1979 161ss; TCamm sent. 31.3.1995 ric. Leuenberger),
- piscine private (RDAF 1977 329);
- antenne ricetrasmittenti per amatori (BVR 1994 20ss = BR 1994 79 no. 140). Se quest'attività generi inconvenienti alla ricezione televisiva nel vicinato è questione che dev'essere esaminata nell'ambito della concessione secondo la legislazione speciale;
- piccole attività artigianali, come riparazione del proprio veicolo o quello di amici, rispettando la tranquillità notturna e quella dei giorni festivi (MBV 1975 198; TCamm sent. 29.1.1976, ric. Canella).

Non sono stati ritenuti conformi alla zona residenziale:

- un piccolo panificio artigianale a conduzione familiare, siccome l'attività notturna costituisce una condizione d'esercizio caratteristica di questo genere di insediamenti (RDAT 1992 II 73 no. 34);
- la detenzione di una muta di otto cani (BVR 1991 494);
- una chiesa in una zona residenziale a debole intensità (RDAF 1988 61 = BR 1989; 45 no. 35);
- piscine a scopo professionale o commerciale (RDAF 1977 329);
- locali notturni (RDAT 1995 I 90 no. 36, 1994 II 105 no. 56);
- un piazzale per autocarri (BR 1995 12 no. 17);
- un posto per lavaggio degli autoveicoli (RDAF 1984 163, 1973 144);
- magazzini per deposito materiali da costruzione (RDAT 1981 87 no. 45).

Contenuti artigianali

Costruzioni e attività non considerate moleste:

- allevamento di un numero limitato di animali domestici e da cortile, uccelli, cani e gatti (RDAT 1983 94 no. 45; ZB1 1980 262, 1978 36s; BVR 1987 303, 305s);
- una chiesa (ZB1 1988 185);
- gli edifici muniti di comignoli (Rep 1974 101);
- piccole attività artigianali non commerciali (MBV 1975 198; TCamm sent. 24.1.1976, ric. Canella);
- piscine private, coperte o non coperte (RDAF 1979 36, 1977 329);
- posteggi per automobili, biciclette e giochi bambini conformi alla funzione della zona (BVR 1988 460).

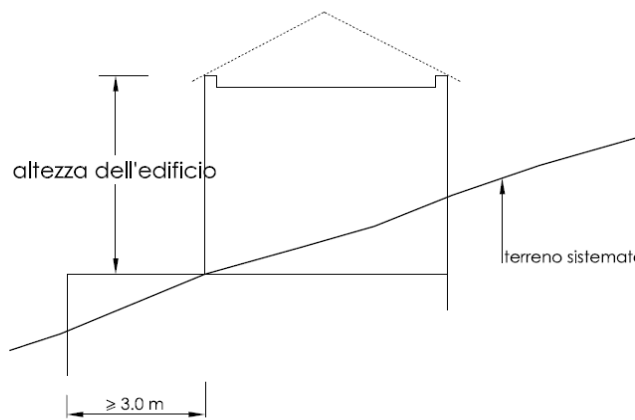
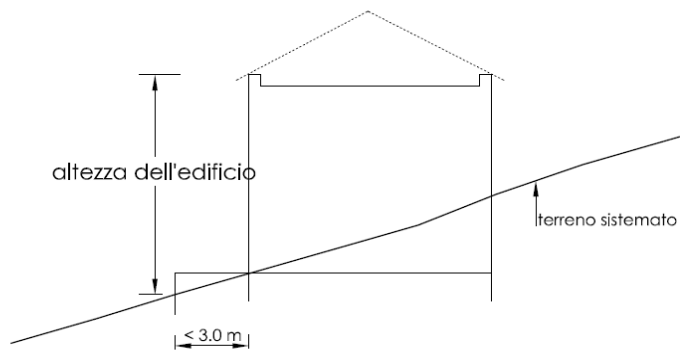
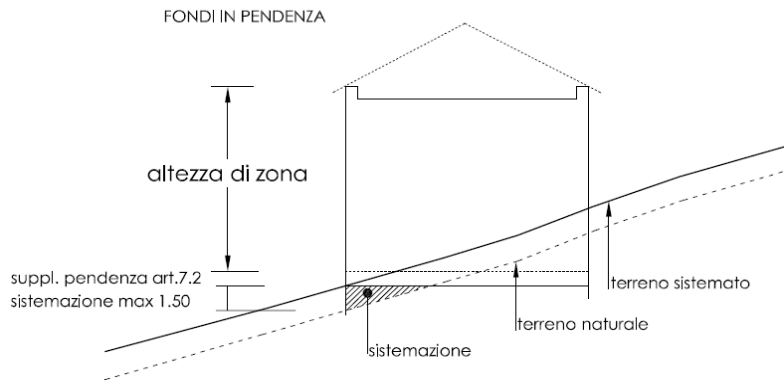
Costruzioni e attività considerate poco moleste:

- clinica / pensione per animali domestici (TCamm, sent. 31.3.1988, ric. Comune di Contone);
- officina da fabbro di non grandi dimensioni;
- sala giochi aperta fino alle 23.00 (ZB1 1988 72).

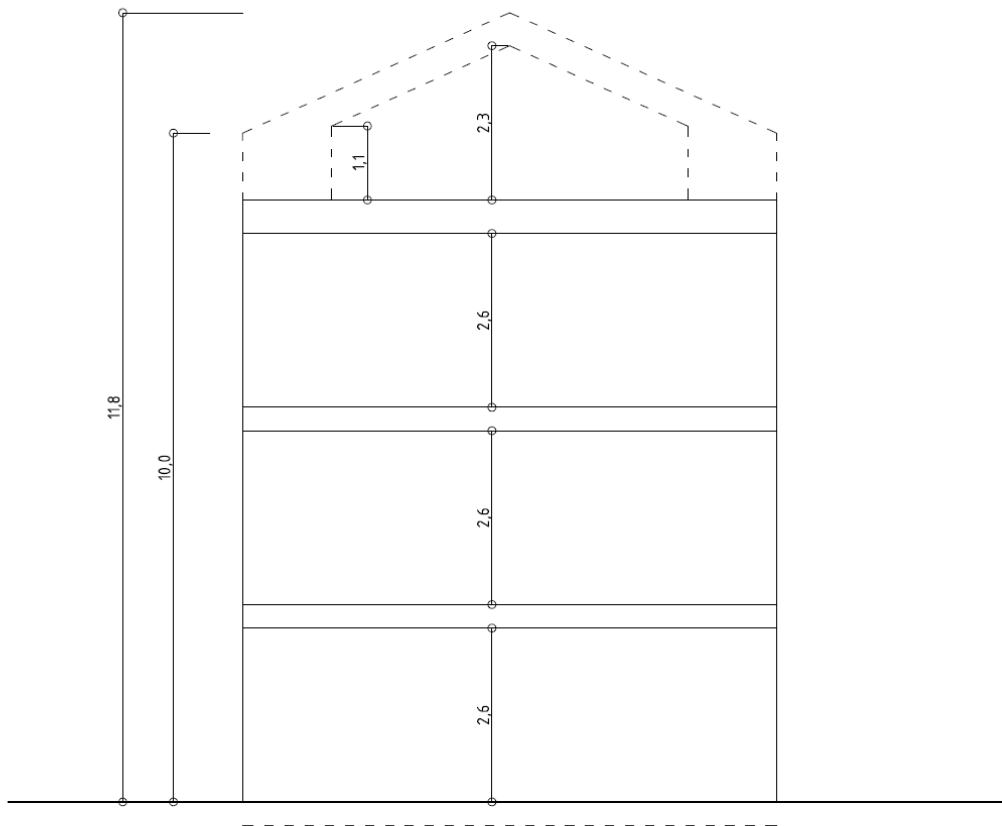
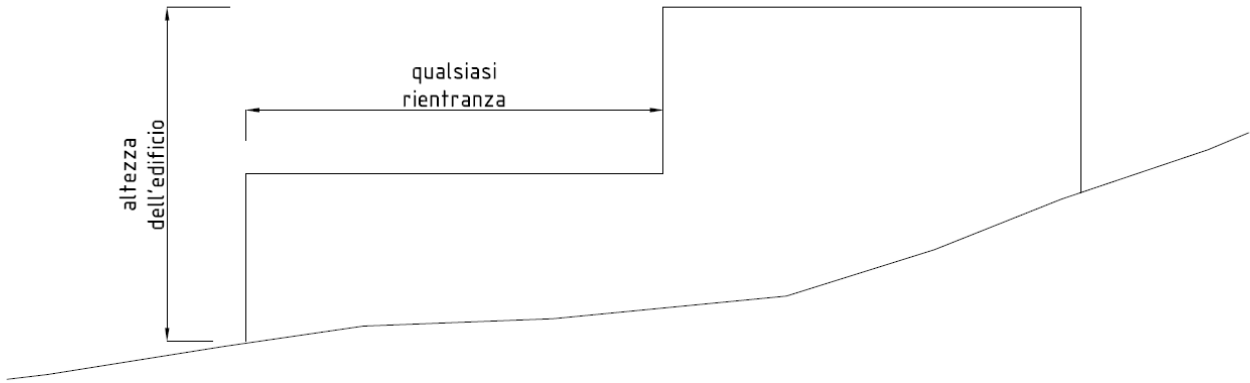
Costruzioni e attività considerate moleste:

- apiario (RDAT 1991 II 76 no. 3; RDAF 1976 269);
- campi da tennis e la loro illuminazione (RDAF 1980 61; BR 1984 79);
- canili (Rep 1979 164; BVR 1991 494; BR 1985 79 no. 74);
- locali notturni (DTF 116 Ia 491 = JT 1992 I 468 = BR 1992 15 no. 37 e 1993 70 no. 119);
- gattaia (RDAF 1985 96 = BR 1966 40 no. 39; ZB1 1978 36s);
- impianto per il gioco delle bocce (RDAF 1983 388; BR 1984 80);
- maneggio per cavalli (RDAF 1983 235, BR 1984 75).

ALTEZZA DEGLI EDIFICI SUPPLEMENTI (art. 6) E SISTEMAZIONE DEL TERRENO (art. 10)

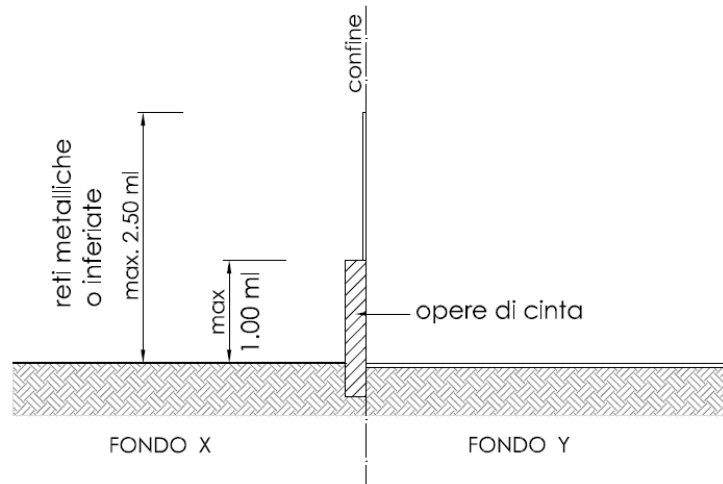


CASE A GRADONI (art. 7.1.5)

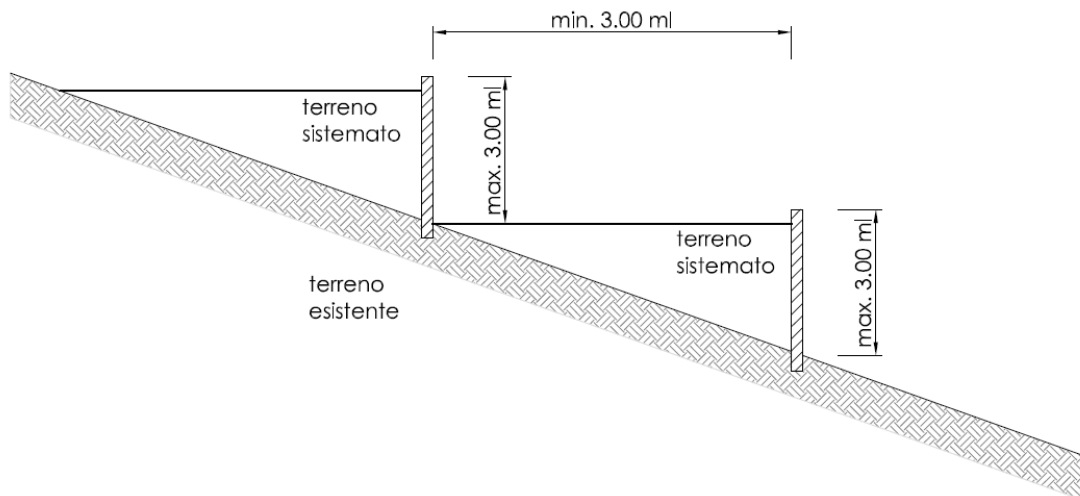


art. 7.1.6 Altezze degli edifici e dei locali, tetti
(esempio per la zona R3)

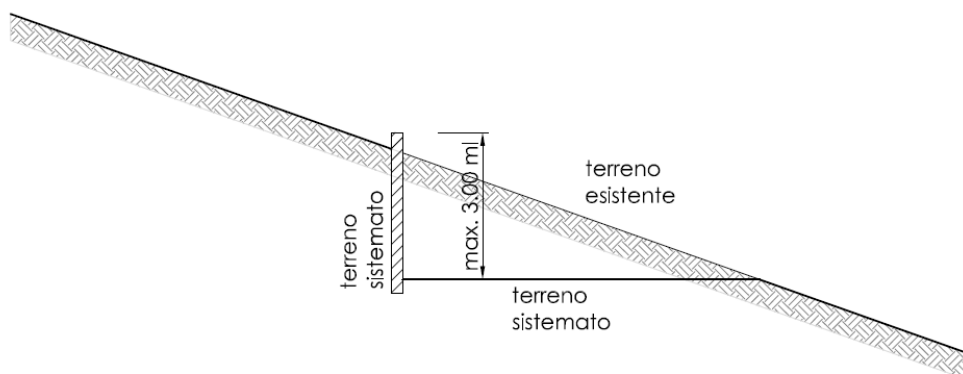
MURI DI CINTA



MURI DI SOSTEGNO



MURO DI CONTRORIVA



PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DALLE IMMISSIONI DI RUMORE (art. 14)

Gradi di sensibilità, conformemente all'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 01.04.1987

Grado di sensibilità	Valore di pianificazione		Valore limite d'immissione		Valore d'allarme	
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
	Giorno	notte	Giorno	notte	Giorno	notte
II	55	45	60	50	70	65
III.....	60	50	65	55	70	65

Fasce esposte ai rumori:

nelle fasce esposte ai rumori il rispetto dei requisiti riportati dall'art. 31 OIF è possibile:

- a) grazie a misure di costruzione o sistemazioni che proteggano l'edificio dai rumori,
oppure
- b) grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto alla fonte del rumore.

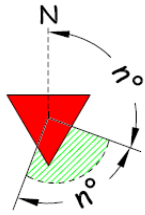
Una perizia fonica può essere richiesta.

ELENCO CAPPELLE e AFFRESCHI (art. 25.2)

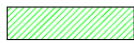
1. Annunciazione, via Borgo 34 (mapp. 89)
2. Madonna della seggiola, via Borgo 36 (mapp. 88)
3. Santa, c/o ristorante da Ivo, via Collegio 7 (mapp. 233)
4. Madonna e Beato Pietro Berno, via Beato P. Berno 14 (mapp. 222)
5. Madonna e Santi, via delle Cappelle / via Orelli (mapp. 2745)
6. Madonna con bambino, via delle Cappelle / vicolo Ghiriglioni (mapp. 345)
7. Deposizione, via delle Cappelle / Via Orelli (mapp. 255)
8. Madonna con angelo, piazza G. Motta / Via Orelli (mapp. 334)
9. Madonna con bambino, via Rondonico / Scalinata della Ruga (mapp. 80)
10. S. Giuseppe, via Locarno / cimitero (mapp. 993)
11. Deposizione, via Losone / via Madonna della Fontana (2247)
12. Madonna nera con bambino, via Collinetta (mapp. 1128)
13. Madonna con bambino, Madonna della Fontana (mapp. 981)
14. Madonna della Fontana, via Muraccio 5 (mapp. 2921)
15. Cappella del Gatto, via Muraccio / Via Rotundo (mapp. 369)
16. Cristo in croce con Maddalena, via Signor in Croce 9 (mapp. 1032)
17. San Pietro, via Signor in Croce 14 (mapp. 1002)
18. Madonna con bambino e santi, via Signor in Croce 16 (mapp. 1001)
19. Cristo in croce (Via Borgo / strada della Ruga - mapp. 87)
20. St. Antonio di Padova – Madonna S. Rocco, via Muraccio 105 (mapp. 913)
21. S. Carlo Borromeo, via Collegio / via delle Cappelle (mapp. 255)
22. Madonna con bambino e santi (Viale M.Verità ex Schweizerhof mapp. 1009)
23. Cappella S. Pietà, via Collina 77 (Scalinata della Ruga) (mapp. 2682)
24. Castello S. Materno (mapp. 2394)

Fonte: utc/2008

PUNTI DI VISTA (art. 29)

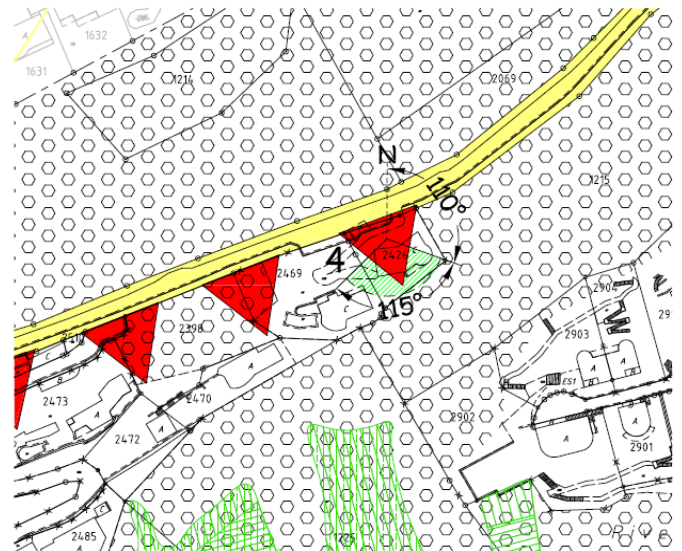
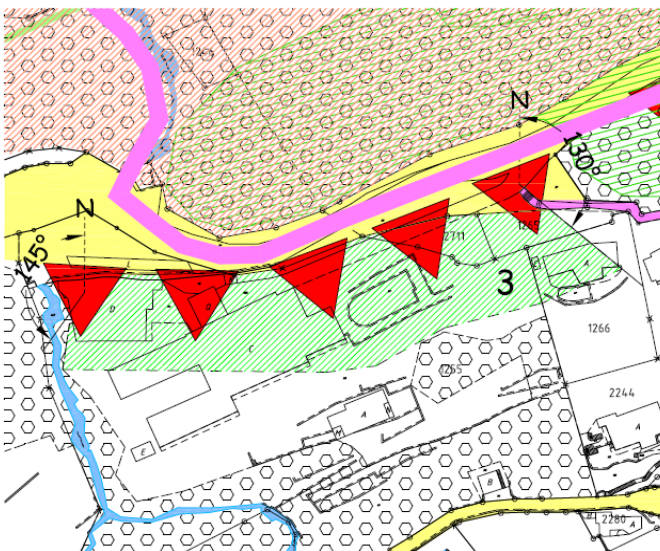
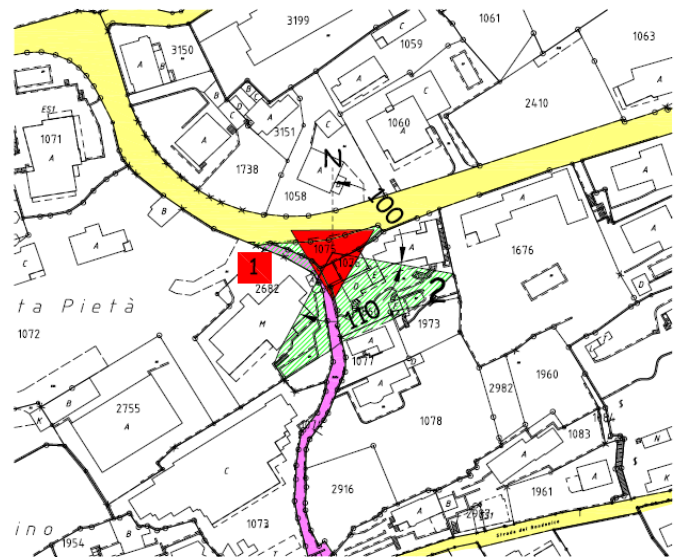
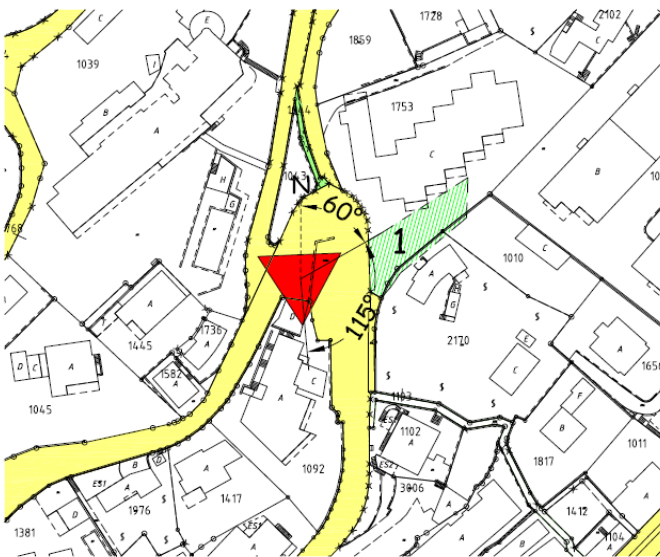


Punto di vista, angolo di visuale

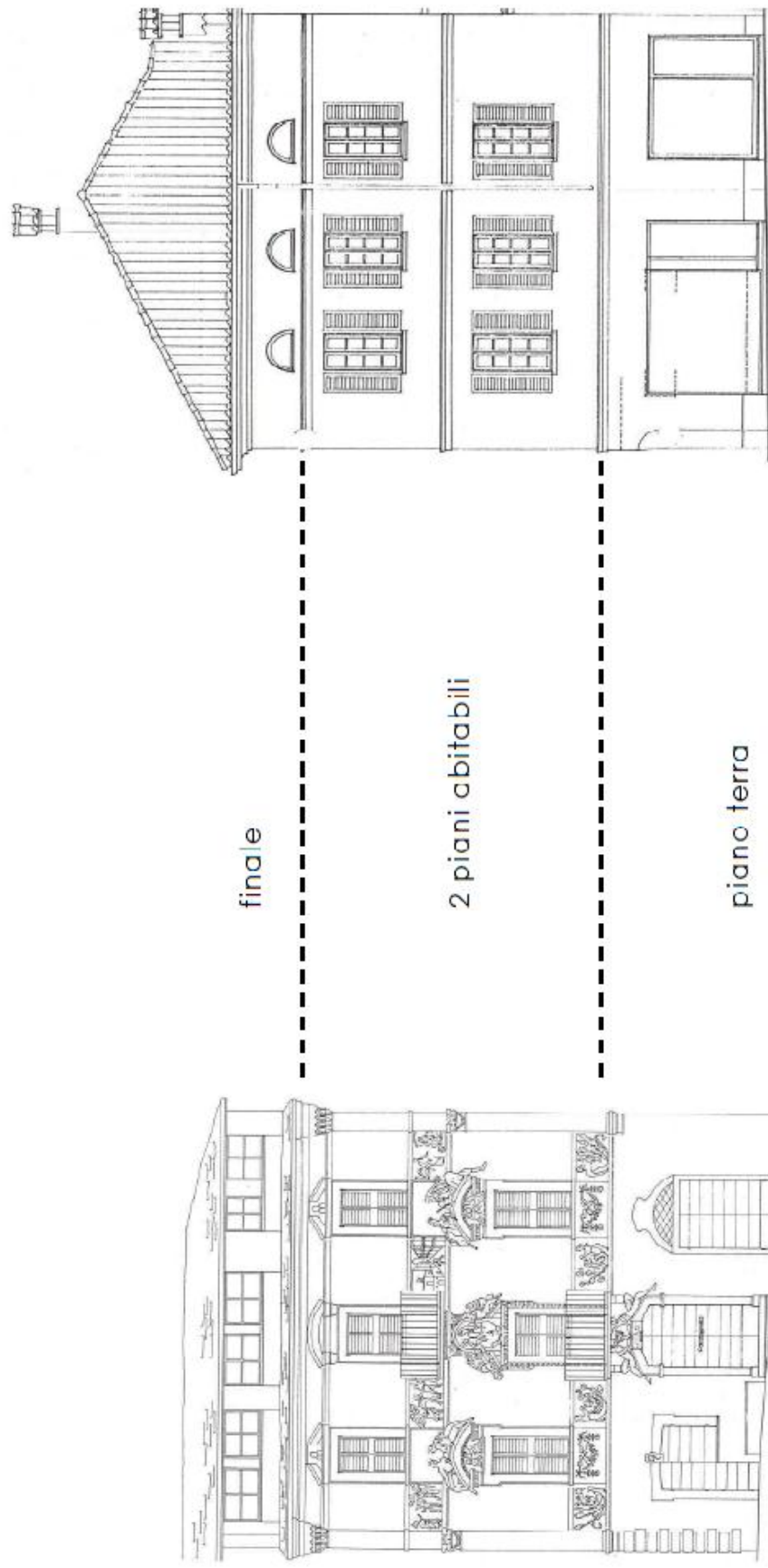


Area di protezione del punto di vista,
h. delle costruzioni al colmo alle quote

- 246** m s/m nella zona **1**
- 280** m s/m nelle zona **2**
- 320** m s/m nella zona **3**
- 332** m s/m nella zona **4**



NUCLEO: TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO ORIGINALE (art. 32.B.1)



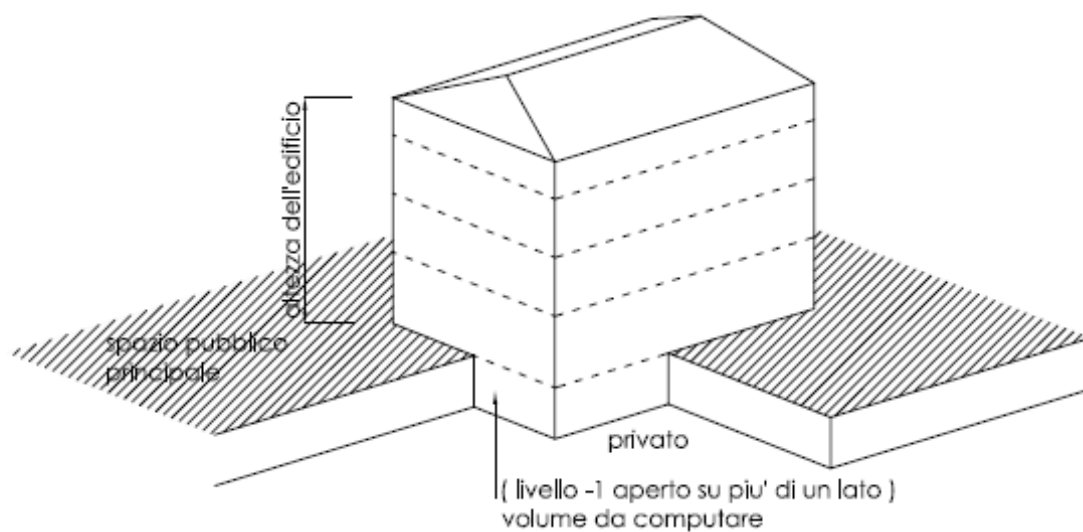
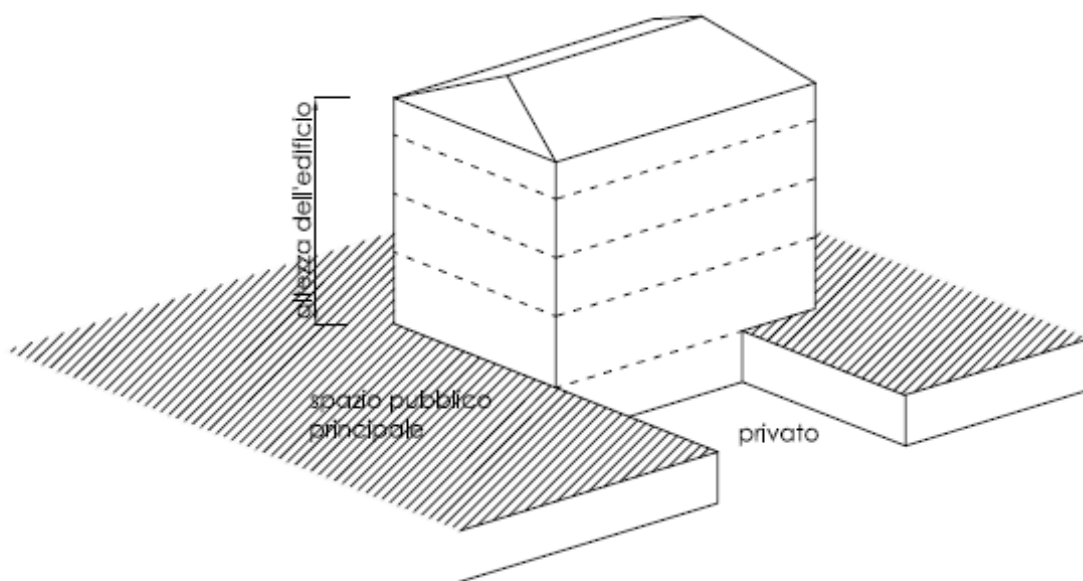
finale

2 piani abitabili

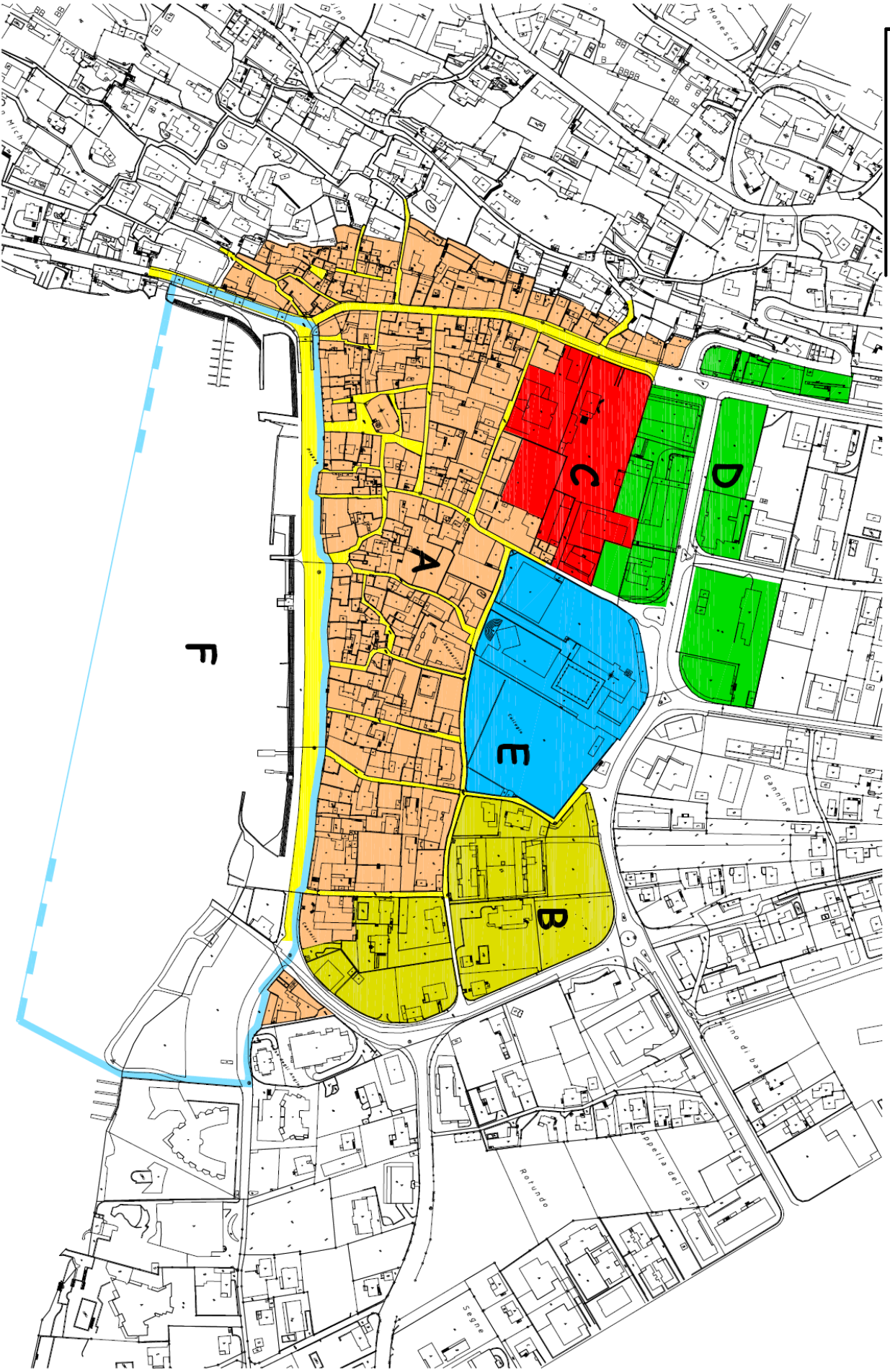
piano terra

Casa Serodine

NUCLEO: ALTEZZA DEGLI EDIFICI E VOLUMETRIA (art. 33. B 1/2)



510 RINNOVO PIANO REGOLATORE AZIONA
7 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO
1 COMPARTI



rete viaria pedonalizzata

