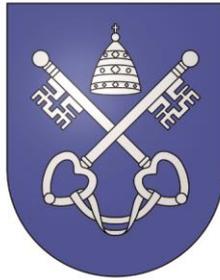


COMUNE DI ASCONA

Piano regolatore



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

del 10 dicembre 2019

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST – Ufficio della pianificazione locale
Il Capo ufficio

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

INDICE

CAPITOLO I.	DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE	4
ART. 1	CAMPO DI APPLICAZIONE	4
ART. 2	COMPONENTI DEL PR	4
ART. 3	DEFINIZIONI DELLE UTILIZZAZIONI	4
ART. 3BIS	GRADI DI MOLESTIA.....	5
CAPITOLO II.	DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 4	CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA' DI UN FONDO	6
ART. 6	DISTANZE	6
ART. 7	ALTEZZE DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI, TETTI.....	7
ART. 8	COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	8
ART. 9	AREE DI SVAGO PER I BAMBINI.....	8
ART. 10	SISTEMAZIONE DEL TERRRENO (TERRAPIENI, OPERE DI CINTA)	9
ART. 11	ABBUONI PER STRUTTURE ALBERGHIERE E PARALBERGHIERE	10
ART. 12	FONDI SULLA RIVA DEL LAGO	11
ART. 13	PIANO DI QUARTIERE	11
ART. 14	PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DALLE IMMISSIONI DI RUMORE.....	12
ART. 15	FONDI ESPOSTI AL PERICOLO DI CADUTA SASSI.....	12
ART. 16	AREA SOGGETTA A PERICOLO DI ESONDAZIONE DEL LAGO	13
ART. 17	ZONA DI PERICOLO IMPIANTO DI TIRO	13
CAPITOLO III.	PAESAGGIO.....	14
ART. 18	ZONA FORESTALE	14
ART. 19	ZONA AGRICOLA.....	14
ART. 20	ZONA DI PROTEZIONE DELLE SORGENTI CAPTATE	14
ART. 21	ZONE DI PROTEZIONE DEI POZZI DI CAPTAZIONE DI ACQUA POTABILE.....	14
ART. 22	ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA DI IMPORTANZA CANTONALE O FEDERALE	14
ART. 23	ZONE DI TUTELA DI IMPORTANZA LOCALE	15
ART. 24	PROTEZIONE DELLE RIVE.....	15
ART. 25	BENI CULTURALI	15
ART. 25BIS	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI	18
ART. 26	ALBERATURA PROTETTA (INVENTARIO)	18
ART. 27	AREA VERDE.....	19
ART. 28	FASCIA VERDE LUNGO LE STRADE	19
ART. 29	PUNTI DI VISTA, TRATTI PANORAMICI.....	19
ART. 30	SENTIERI DI VALORE AMBIENTALE	19

CAPITOLO IV. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI	20
ART. 32 ZONA DEL NUCLEO STORICO	20
ART. 33 ZONA RESIDENZIALE UNIFAMILIARE A DUE PIANI (RU ₂)	20
ART. 34 ZONA RESIDENZIALE A 2 PIANI DI PIANURA (R ₂)	21
ART. 35 ZONA RESIDENZIALE A 2 PIANI COLLINARE (R ₂ C)	21
ART. 36 ZONA RESIDENZIALE A 3 PIANI DI PIANURA (R ₃)	21
ART. 37 ZONA RESIDENZIALE A 3 PIANI COLLINARE (R ₃ C)	22
ART. 38 ZONA RESIDENZIALE A 4 (R ₄)	22
ART. 39 ZONA RESIDENZIALE - COMMERCIALE (RC)	22
ART. 40 ZONA ARTIGIANALE (AR)	23
ART. 41 ZONA A DESTINAZIONE VINCOLATA PER CONTENUTI ALBERGHIERI (ZDV)	23
ART. 42 ZONA PER EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO (EAP)	24
ART. 43 ZONA SPECIALE DELL'AEROPORTO (ZSA)	24
ART. 44 PORTI E ATTRACCHI	27
CAPITOLO V. RETE VIARIA E POSTEGGI	28
ART. 45 RETE VIARIA	28
ART. 46 STRADE PRIVATE	28
ART. 47 RETE DEI PERCORSI CICLABILI	28
ART. 48 RETE DEI PERCORSI PEDONALI	28
ART. 49 POSTEGGI E AUTORIMESSE	28
CAPITOLO VI. DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	30
ART. 50 REGISTRO DEGLI INDICI	30
ART. 51 ABROGAZIONE	30
ABBREVIAZIONI	31
ALLEGATI	33
ALLEGATO 1 CASISTICA, UTILIZZAZIONI	34
ALLEGATO 2 ALTEZZA DEGLI EDIFICI / SISTEMAZIONE DEL TERRENO	35
ALLEGATO 2A CASE A GRADONI / ALTEZZE DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI, TETTI	36
ALLEGATO 3 OPERE DI CINTA	37
ALLEGATO 4 PROTEZIONE DEGLI EDIFICI DALLE IMMISSIONI DI RUMORE	38
ALLEGATO 5 ELENCO CAPPELLE	39
ALLEGATO 6 PUNTI DI VISTA	40
ALLEGATO 7 NUCLEO: TIPOLOGIA	41
ALLEGATO 8 NUCLEO: ALTEZZA E VOLUMETRIA	42
ALLEGATO 9 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO: COMPARTI	43
ALLEGATO 10 INVENTARIO POSTEGGI NEL NUCLEO	44

CAPITOLO 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 PR¹
- Il PR è composto da:
1. rappresentazioni grafiche
 - piano del paesaggio in scala 1:5000 (vincolante)
 - piano delle zone in scala 1:5000 (vincolante)
 - piano del traffico e degli EAP in scala 1:5000 (vincolante)
 - con allegate le tavole n° 20 "rete dei percorsi ciclabili" e n° 21 "rete dei percorsi pedonali e dei sentieri escursionistici" (non vincolanti)
 - il piano particolareggiato del nucleo storico in scala 1:1000 (vincolante)
 - con la tavola nr 7 "i comparti del nucleo e la rete viaria pedonalizzata" (non vincolante)
 2. Le tavole (non vincolanti):
 - 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
 3. norme edilizie (vincolanti)
 4. rapporto di pianificazione (non vincolante)
- Art. 3**
Definizioni delle utilizzazioni²
- **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.

¹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.1., pag. 95).

² Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.2., pp. 95-96).

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.

- **Esercizi pubblici:**

sono definiti secondo la legislazione cantonale sugli esercizi pubblici.

Art. 3 bis
Gradi di molestia

- 1 Non moleste sono le attività che, per le loro caratteristiche, non producono immissioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare
- 2 Poco moleste sono le attività che, per le loro caratteristiche, producono immissioni dirette o indirette più importanti di quelle derivanti dall'abitare, ma che per natura, intensità, frequenza, durata ed orari risultano ancora compatibili con la funzione residenziale.
- 3 Moleste sono le attività che, per le loro caratteristiche, producono immissioni, dirette o indirette, materiali o immateriali, che, per natura, intensità, frequenza, durata ed orari, risultano inconciliabili con la funzione abitativa.

L'esercizio della prostituzione è comunque considerato un'attività molesta e quindi inconciliabile con le zone a vocazione prevalentemente residenziale.

CAPITOLO 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

(...)³

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 Art. stralciato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.3., pag. 96).

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: 6.00 m.
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 i 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 e
paralberghiere

Abbuoni per impianti e strutture di servizio di edifici con contenuti alberghieri e simili.

1. Il Municipio può concedere abbuoni fino a un massimo:
 - del 20% dell'indice di sfruttamento per tutte le zone, tranne per la zona RU2, per la quale l'abbuono non deve superare il limite di 0.2 punti di indice. Sono escluse la zona nucleo e la ZDV,
 - del 20% dell'indice di occupazione di tutte le zone, ad esclusione della zona nucleo e della ZDV,
 - di m 1.00 di altezza per tutte le zone, ad esclusione della zona nucleo e della ZDV,
 per la costruzione e la trasformazione rilevante di stabilimenti di natura commerciale o di servizio destinati all'alloggio di persone secondo criteri di gestione alberghiera (alberghi, cliniche, case di cura, ricoveri per anziani, ecc.).
2. Uno stabilimento è gestito secondo criteri alberghieri quando:
 - dispone di una ricezione e di un servizio di ristorazione commisurati alle sue caratteristiche;
 - le persone sono alloggiate come ospiti, degenti o clienti e non come proprietari o locatari.
3. Gli abbuoni sono concessi soltanto se:
 - sono destinati a dotare lo stabilimento di impianti e strutture di

- servizio d'uso comune di qualità (spazi per la ricezione, la ristorazione, lo sport, il divertimento, la congressistica, la cura del corpo, ecc.);
- non sono destinati ad aumentare la capacità ricettiva dello stabilimento in termini di persone alloggiate;
 - il beneficiario sottoscrive una convenzione che definisce l'importo da devolvere al Comune al fine di compensare il vantaggio economico conseguito grazie all'abbuono, calcolato secondo criteri prestabiliti in base ai principi della legge di espropriazione, nel caso in cui sia abbandonata la destinazione d'uso alberghiera che ne ha giustificato la concessione.
4. L'abbuono concesso è iscritto nel registro comunale delle quantità edificatorie (registro degli indici) assieme alla convenzione con la menzione "vincolo di destinazione secondo criteri di gestione alberghiera".

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 quartiere⁴

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.

⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.7., pag. 96).

2. Il piano di quartiere è obbligatorio dove espressamente previsto dal piano delle zone (Boscioredo, zona Ar ai Prà di Vizi, Collegio Papio, ZDV, propr. Fondazione Eranos).
- Per la proprietà della Fondazione Eranos e per l'area del Collegio Papio l'obiettivo di ogni e qualsiasi edificazione o modifica del territorio deve essere volto alla conservazione e alla valorizzazione dei beni culturali esistenti.
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(...)⁵**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 sassi⁶**

1. All'interno della zona edificabile sono applicabili le seguenti regole:
- ¹ Comparto a pericolo basso e residuo (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

⁵ Art. stralciato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.8., pag. 97).

⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.9., pp. 97-98).

geologica indicante le misure di protezione necessarie.

- ³ Comparto a pericolo indicativo (nel piano del paesaggio): ogni progetto di edificazione verrà esaminato sulla base delle condizioni geologiche locali dall'Ufficio pericoli naturali che, all'occorrenza, potrà richiedere una perizia geologica che comprovi la mancanza di gravi pericoli, l'eliminazione o l'attenuazione degli stessi tramite soluzioni protettive e di premunizione da attuarsi dai singoli interessati.

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 lago⁷

1. L'area, delimitata dalla curva di livello 198.00 m/sm (zone esposte a pericolo alto, medio e debole di pericolo di esondazione) 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.

4. Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (quota superiore a 198 m s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione, delle esigenze di protezione e della destinazione d'uso della costruzione.

Art. 17

Zona di pericolo impianto di tiro

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

⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.10., pag. 98).

CAPITOLO III.**PAESAGGIO****Art. 18****Zona forestale⁸**

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.

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 captate⁹**

Le zone di protezione sono riportate nel piano del paesaggio. Fanno stato la LPAC, l'OPAC, le istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAPF 2004) e regolamento comunale delle zone di protezione.

Art. 21**Zone di protezione dei pozzi di captazione di acqua potabile¹⁰**

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.

Le restrizioni di utilizzazione dei fondi appartenenti alle zone di protezione devono rispettare quelle indicate all'interno del regolamento comunale delle zone di protezione del pozzo di captazione e delle sorgenti e essere conformi alle misure di protezione delle acque indicate dall'LPAC, dall'OPAC e dalle istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAPF 2004).

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

Comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi

⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.11., pag. 98).

⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.12., pp. 98-99).

¹⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.13., pag. 99).

delle leggi cantonali e federali vigenti.

Esse sono:

(...)¹¹

ZPN₃ – Prato secco Ex aerodromo

All'interno del comprensorio del prato secco Ex Aerodromo valgono i disposti del relativo Decreto cantonale di protezione del 6 dicembre 2017.

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
Beni culturali¹²

a) Istituzione della protezione

¹Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

¹¹ Art. sospeso con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.14., pag. 99).

¹² Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.15., pp. 99-102).

1. Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo, mapp. 145
4. Oratorio dei SS. Sebastiano e Fabiano, mapp. 268
5. Casa Serodine, mapp. 151
6. Ruderì del Castello di S. Michele, mapp. 1161, 1164, 2997
7. Ruderì del Castello dei Ghiriglioni, mapp. 341, 342, 343, 346, 1720
8. Portale in granito, mapp. 185
9. Portico della Casa Duno, mapp. 28
10. Arco in Via delle Fortezze, mapp. 37
13. 4 sale nella casa Borromeo, mapp. 242
14. Soffitti a volta nella casa Tamaro, mapp. 321
15. Complesso del Collegio Papio, comprendente la chiesa di Santa Maria della Misericordia, il Collegio (parte originale), il giardino delimitato da muro (comprendente il berceau e la Cappella di San Carlo), le mura esterne, mapp. 255
17. Chiesa di S. Michele e scalinata, mapp. 1164
18. Chiesa e Cappella della Madonna della Fontana, mapp. 981

19. Complesso del Castello di San Materno, comprendente la villa S. Materno (contenente le sostruzioni del castello medievale e l'oratorio romanico), l'edificio accessorio (già oratorio del Sacro Cuore) e il parco, mapp. 2394 e 859
20. Ruderì di mura preistoriche (Balladrum), mapp. 1247
21. Teatro S. Materno, mapp. 991
22. Decorazione a graffito sui prospetti della Casa degli Angioli, mapp. 355
23. Complesso del Monte Verità, comprendente il parco con i suoi manufatti originari, l'Albergo Monte Verità (scala esterna del 1904 e costruzione razionalista 1927-1929), Casa Anatta, Casa Selma, Casa dei Russi, mapp. 1772
24. Casa Chiara-Oppenheimer, mapp. 1550 e 2942
25. Casa Koerfer, edificio accessorio con piscina e giardino, mapp. 1254
26. Casa Grelling-Tuja, mapp. 1050
27. Famedio e muro di cinta, nel cimitero mapp. 993
28. Parco con darsena del complesso di Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640
29. Vecchio porto, mapp. 1170

²Sono considerati beni culturali di interesse locale:

1. Cappelle e affreschi, secondo l'elenco v. allegato nr. 5
2. Oratorio della Beata Vergine della Ruga, mapp. 6
3. Edificio, mapp. 1167
4. Casa Bianda e scalinata, mapp. 1169
5. Edificio, mapp. 46
6. Museo Elisarion, mapp. 1172
8. Edificio, mapp. 1163
11. Edificio ex Kursaal, mapp. 971
12. Edificio, mapp. 1406
13. Tre edifici della Proprietà Fondazione Eranos, mapp. 1627, 1226, 1640
14. Villa Veratum, mapp. 542

³Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

- Chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo e Casa Serodine
- Portico della Casa Duno

- Chiesa di S. Michele e ruderi del Castello di S. Michele
- Vecchio porto
- Ruderi del Castello dei Ghiriglioni
- Complesso del Collegio Papio e oratorio dei SS. Sebastiano e Fabiano
- Chiesa e cappella della Madonna della Fontana
- Complesso del Castello di San Materno, Teatro S. Materno e Famedio
- Casa Chiara-Oppenheimer
- Casa Koerfer
- Casa Grelling-Tuja

b) Effetti della protezione

1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.
2. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.
3. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC.

c) Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, salvo che non vi provvedano altri enti locali.
2. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC.

Art. 25 bis**Zone di interesse
archeologico e beni
archeologici¹³**

a) Zone di interesse archeologico

1. Le zone di interesse archeologico, denominate "Balladrum", "San Materno e cimitero", "San Michele" e "Nucleo" sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).
2. Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".
3. L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

b) Beni archeologici

1. I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione (LBC, artt. 1-3).
2. Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 1).
3. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cpv. 2).
4. Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cpv. 3).

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.

¹³ Nuovo articolo inserito con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.16., pp. 102-103).

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. Deroche 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

(...)¹⁴

¹⁴ Art. stralciato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.17., pag. 103).

CAPITOLO IV.**PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI****Art. 32****Zona del nucleo storico¹⁵****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 dal Piano particolareggiato del nucleo tradizionale.

Il nucleo storico è zona pedonale: l'area pedonalizzata è sul Piano del traffico.

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.

Nei comparti B ed E la destinazione d'uso prevalente è l'abitazione e contenuti pubblici. Ai comparti B ed E è assegnato un GdS II.

Nei comparti A, C, D ed F la destinazione d'uso abitativa è minoritaria.

Ai comparti A, C, D ed F è assegnato un GdS 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. Per il resto valgono le disposizioni del PP del 28.02.1989 con varianti.**Art. 33****Zona residenziale unifamiliare a due piani (RU2)¹⁶**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di tipo prevalentemente monofamiliare, esercizi pubblici. Esclusi motel, locali notturni e discoteche. Sono vietate attività moleste e poco moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.3
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 30%
- Altezza massima = ml 6.80
 - al colmo = ml 8.60
- 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

¹⁵ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.18., pag. 103).

¹⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 104).

conformi agli scopi della fondazione proprietaria.

Art. 34**Zona residenziale a 2 piani di pianura (R2)¹⁷**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici contenuti artigianali connessi con l'abitare. Esclusi motel, locali notturni e discoteche. Sono vietate attività moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.5
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 30%
- Altezza massima = ml 6.80
 - al colmo = ml 8.60
- Grado di sensibilità II.

Art. 35**Zona residenziale a 2 piani collinare (R2c)¹⁸**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici. Esclusi motel, locali notturni e discoteche. Sono vietate attività moleste e poco moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.5
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 30%
- Altezza massima = ml 6.80
 - al colmo = ml 8.60
- Grado di sensibilità II.

Art. 36**Zona residenziale a 3 piani di pianura (R3)¹⁹**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali connessi con l'abitare. Esclusi motel, locali notturni e discoteche. Sono vietate attività moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.7
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 30%
- Altezza massima = ml 9.80
 - al colmo = ml 11.60
- Grado di sensibilità II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14

¹⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 104).

¹⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pp. 104-105).

¹⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 105).

Art. 37**Zona residenziale a 3 piani collinare (R3c)²⁰**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici. Esclusi motel, locali notturni e discoteche. Sono vietate attività moleste e poco moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.5
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 25%
- Altezza massima = ml 9.80
 - al colmo = ml 11.60
- 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)²¹**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali connessi con l'abitare. Esclusi motel, Locali notturni e discoteche sono ammessi solo nei fondi a nord della via al Pascolo. Sono vietate attività moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 0.8
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 25%
- Altezza massima = ml 12.80
 - al colmo = ml 14.60
- Grado di sensibilità II; per le fasce esposte ai rumori v. art. nr. 14

Art. 39**Zona residenziale - commerciale (RC)²²**

- Destinazione: prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali e attività per la produzione di beni a tecnologia pulita in quanto non generi un traffico supplementare notevole. Sono vietate attività moleste.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 1
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 25%
- Altezza massima = ml 15.60
 - al colmo = ml 17.60
- 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 del 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.

²⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 105-106).

²¹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 106).

²² Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pag. 106).

Art. 40**Zona artigianale (Ar)²³****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.
- Indice di edificabilità (valore massimo) i.e. = 4,0 m³/m²
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 50%
- Altezza massima
 - per tetti piani = ml 9.80
 - per tetti a falde al colmo = ml 11.60
- 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 Bosciaredo

- Destinazione: strutture artigianali, capannoni di deposito, esclusa l'abitazione.
- Indice di edificabilità (valore massimo) i.e. = 4,0 m³/m²
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 50%
- Altezza massima
 - per tetti piani = ml 9.80
 - per tetti a falde al colmo = ml 11.60
- 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)²⁴**

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

1. Zona Albarelle

- Destinazione: alberghi.
- Indice di sfruttamento (valore massimo) i.s. = 1
- Indice di occupazione (valore massimo) i.o. = 40%
- Altezza massima
 - alla gronda = ml 15.80
 - al colmo = ml 17.60

²³ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.19., pp. 106-107).

²⁴ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.20., pp. 107-108).

- Grado di sensibilità
- Prescrizioni particolari:
 - II.
 - 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 mappale 1630: ml 8.00

Art. 42²⁵**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. Per la zona 5.6 – centro civico valgono le seguenti prescrizioni particolari:
 - Indice di sfruttamento (i.s) massimo: 0.7
 - Indice di occupazione (i.o) massimo: 30%
 - Altezza massima: ml 9.80
 - al colmo: ml 11.60
 Posteggio pubblico di 36 stalli da localizzare nell'ambito della progettazione del Centro civico.
 Non si applica l'art.6.1 cpv 2.

Per la zona 8.1 valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- Indice di sfruttamento (i.s) massimo: 0.5
- Indice di occupazione (i.o) massimo: 50%
- Altezza massima: ml 9.80
- al colmo: ml 11.60

Per interventi di copertura della pista del ghiaccio è data facoltà al Municipio di derogare all'altezza massima al colmo fino a 16.00 ml, premesso un arretramento della struttura eccedente di almeno 10.00 ml dalla gronda.

La copertura della pista di ghiaccio deve situarsi al di fuori dello spazio tecnico riservato al riale Brima (intubato), pari a 3 metri più la profondità della tubazione stessa da ogni lato a partire dal bordo esterno della tubazione. Se non fosse possibile va innanzitutto valutata la possibilità di rimettere a cielo aperto il riale con un tracciato alternativo, subordinatamente va previsto lo spostamento della tubazione al di fuori del perimetri interessato per garantire l'accessibilità in ogni momento.

3. Per le altre zone EAP vale il grado di sensibilità: II

Art. 43**Zona speciale dell'aeroporto (ZSA)²⁶**

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

²⁵ Art. modificato con decisioneDT del 10.12.2019 e del 12.02.2021

²⁶ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.22., pp. 110-111).

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 deve formalizzare le proprie impostazioni in un piano di quartiere secondo l'art. 54 Lst.
5. La speciale commissione deve in particolare verificare:
- la valorizzazione urbanistica, paesaggistica e naturalistica dei singoli comparti e della zona nel suo insieme nonché i suoi rapporti con il contesto territoriale circostante,
 - l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio,
 - le aree verdi e quelle aperte all'uso pubblico,
 - le tappe di realizzazione delle componenti principali,
 - 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 parz., 2831, 2829, 762, 2026 parz.
Superficie complessiva	ca. 65'200 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attività turistiche e culturali di richiamo sovregionale 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 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 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"> ▪ Numero dei posteggi da definire con il Dipartimento del territorio, a

	<p>seguito delle destinazioni previste e dei volumi edificati.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ol style="list-style-type: none"> a. presentano un'offerta di posti di lavoro interessanti per la Regione, b. per ragioni di spazio sarebbero difficilmente collocabili altrove.

COMPARTO B	
Definizione	
Mappali interessati	1594 parz., 2727
Superficie complessiva	ca. 32'000 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attività turistiche e culturali di richiamo sovregionale e che favoriscono la crescita dell'attrattività della regione, nonché piccoli commerci. ▪ 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. ▪ L'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 poggiante sull'asse longitudinale prevalente del comparto. ▪ Il tracciato ciclabile e pedonale, previsto da e per Locarno, 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: <ol style="list-style-type: none"> a. presentano un'offerta di posti di lavoro interessanti per la Regione, b. per ragioni di spazio sarebbero difficilmente collocabili altrove.

COMPARTO C	
Definizione	
Mappali interessati	1594 2371, 2372
Superficie complessiva	ca. 20'200 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, 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.

CAPITOLO V.**RETE VIARIA E POSTEGGI****Art. 45²⁷**
Rete viaria

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

- autostrada;
- strade di collegamento principali;
- strade di raccolta;
- strade di servizio;
- strade ad uso prevalentemente pedonale;
- pista ciclabile

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. 47²⁸
Rete dei percorsi ciclabili

Il tracciato utilizza di principio la superficie della rete viaria. Il suo riporto nel Piano del traffico ha carattere vincolante. I percorsi ciclabili sono transitabili anche per i pedoni.

Art. 48²⁹
Rete dei percorsi pedonali

I percorsi riportati nel Piano del traffico hanno carattere vincolante. A titolo orientativo sono riportati i sentieri definiti nel Piano cantonale dei sentieri escursionistici del Locarnese e Valli approvato con risoluzione n. 5629 del 14 novembre 2006 ai sensi dell'art. 5 della Legge sui percorsi pedonali e i sentieri escursionistici (LCPS).

Art. 49³⁰
Posteggi e autorimesse

1. Posteggi pubblici: aree e nr di posti auto riportati nel piano del traffico hanno carattere vincolante.
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. 32.
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

²⁷ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.23., pag. 111).

²⁸ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.24., pag. 112).

²⁹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.25., pag. 112).

³⁰ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.26., pag. 112).

frazione superiore a 25 mq;

- appartamenti di vacanza: 1 posto auto / appartamento;

²contenuti artigianali, amministrativi e commerciali:

Valgono le disposizioni del Regolamento Cantonale posteggi privati (Rcpp) del 14.06.2005. Comune di Ascona: categoria 2

³altri contenuti:

- esercizi pubblici: 1 posto auto ogni 4 posti a sedere e 1 posto auto ogni 2.5 letti;
 - camere di personale d'albergo / dèpandances: 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.

CAPITOLO 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. 51³¹
Abrogazione
Rete dei percorsi ciclabili

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 per quanto non statuito diversamente.

³¹ Art. modificato con decisione CdS n. 2438 del 17 giugno 2015 (pto. 6.8.27., pag. 112).

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 della legge federale sulla pianificazione del territorio
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
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
Lst	Legge sullo sviluppo territoriale
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
R ₂	Zona residenziale a 2 piani di pianura
R _{2c}	Zona residenziale a 2 piani collinare
R ₃	Zona residenziale a 3 piani di pianura
R _{3c}	Zona residenziale a 3 piani collinare
R ₄	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
RLst	Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale
RU ₂	Zona residenziale unifamiliare a 2 piani
SAC	Superficie per l'avvicendamento colturale
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° di 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

ALLEGATI

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).

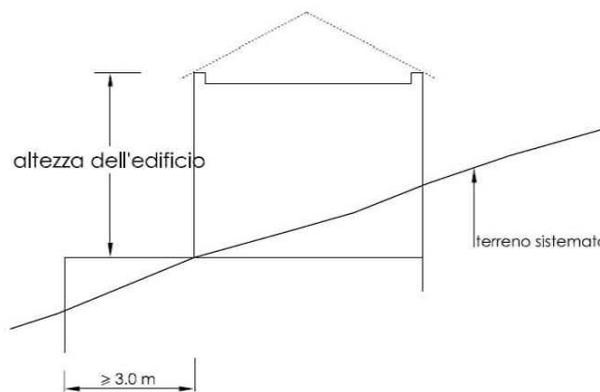
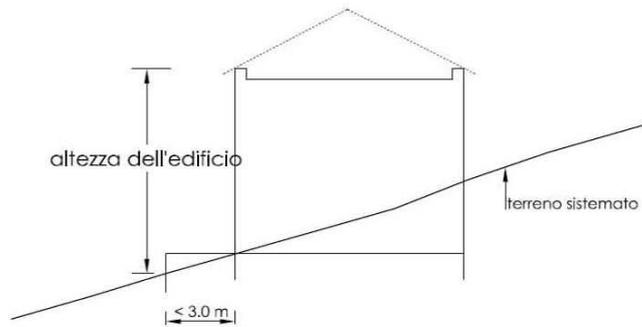
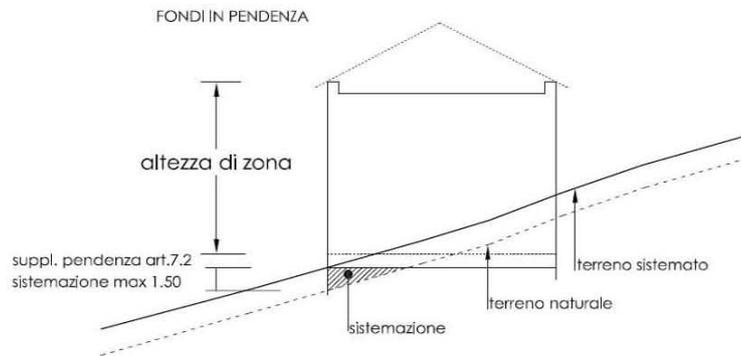
Costruzioni e attività considerate poco moleste:

- 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).

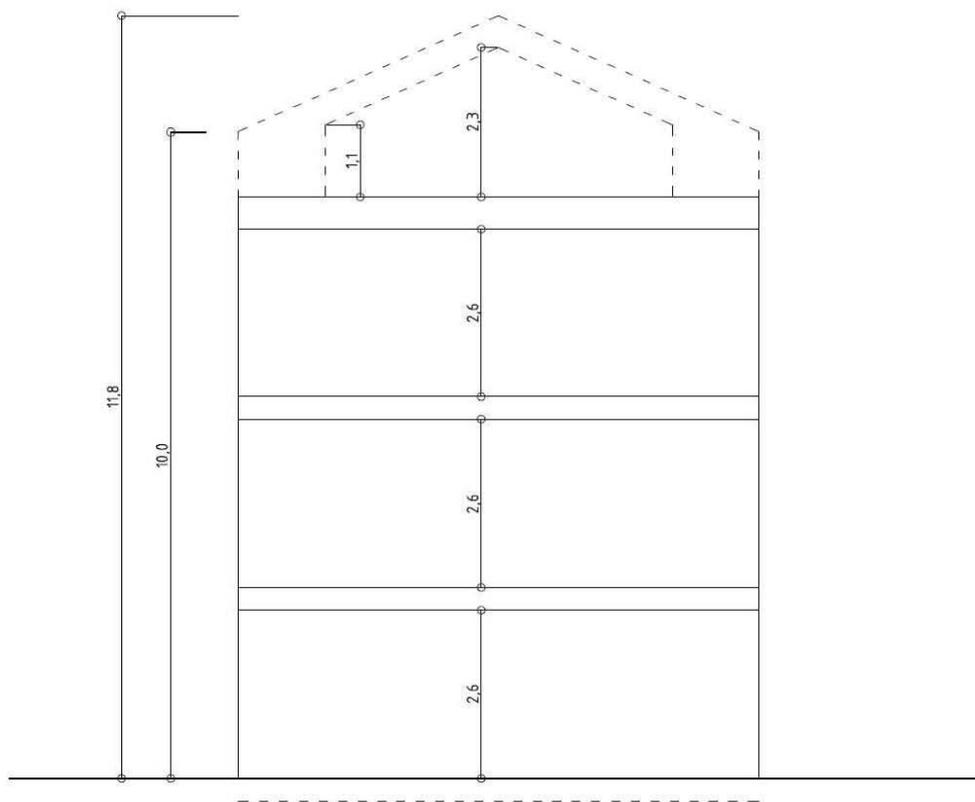
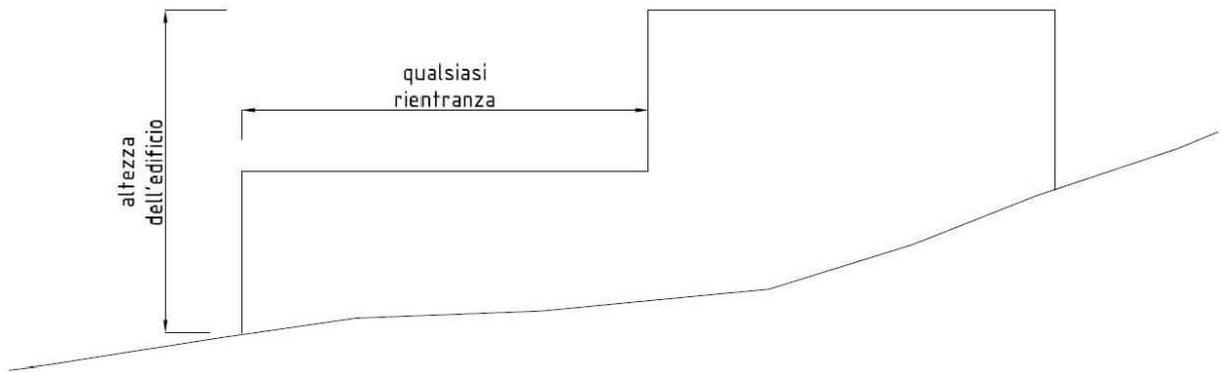
Costruzioni e attività considerate moleste:

- 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);
- gattaiia (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)

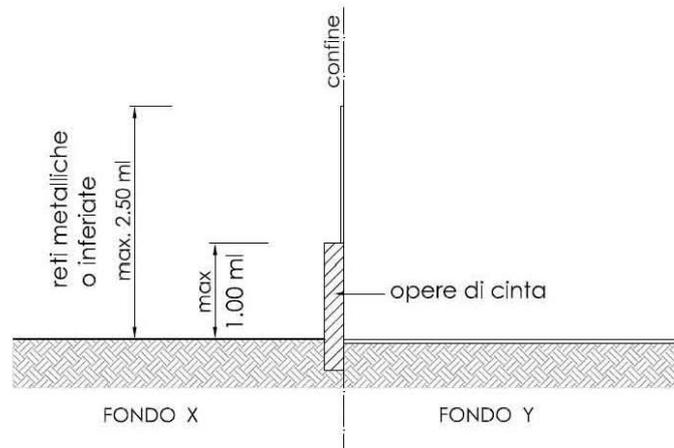


CASE A GRADONI (art. 7.1.5)

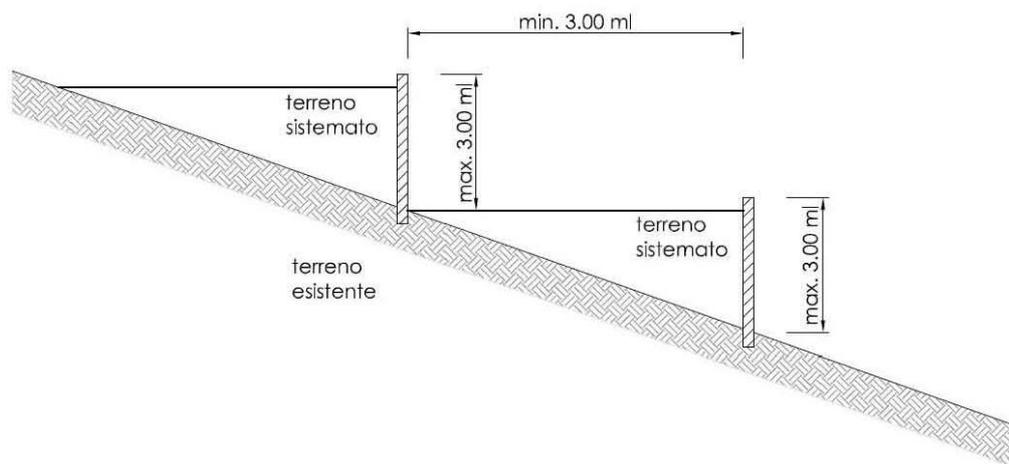


art. 7.1.6 Altezze degli edifici e dei locali, tetti
(esempio per la zona R3)

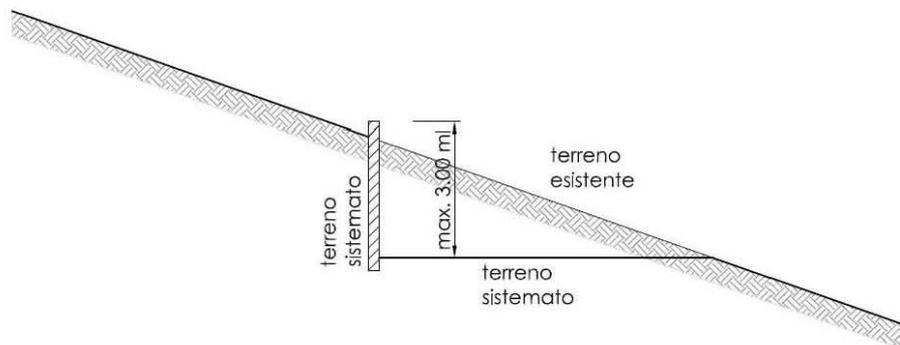
MURI DI CINTA



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.

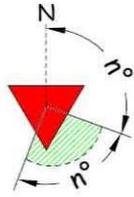
Una perizia fonica può essere richiesta.

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)

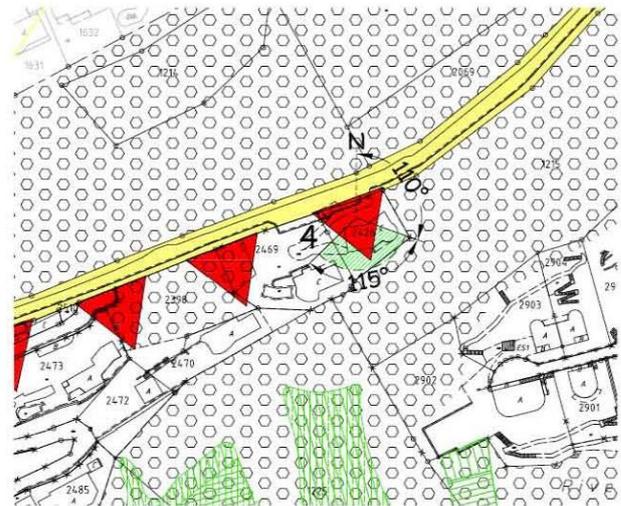
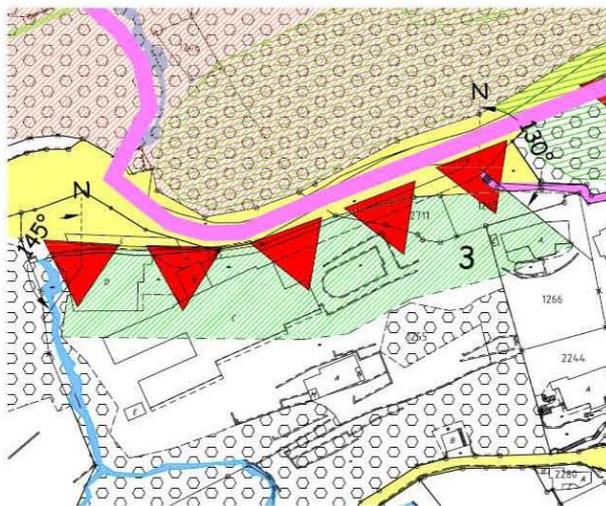
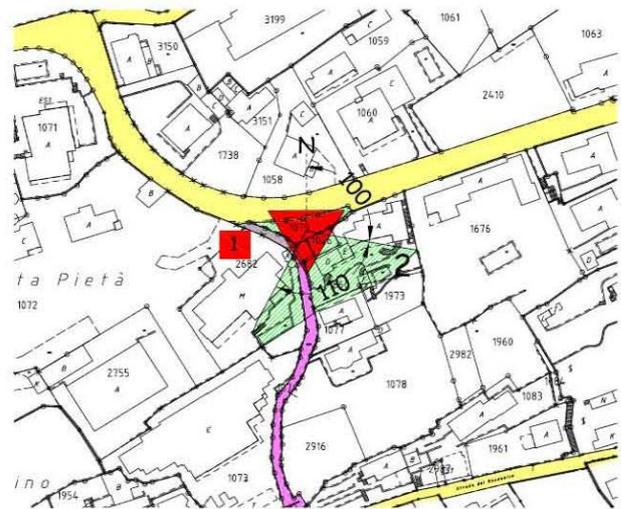
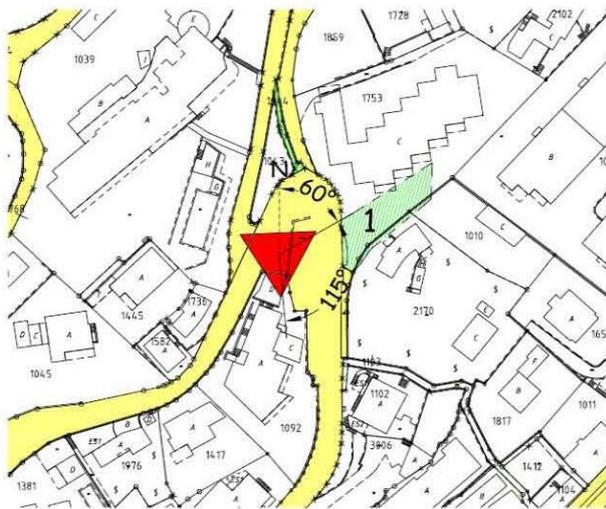


Punto di vista, angolo di visuale

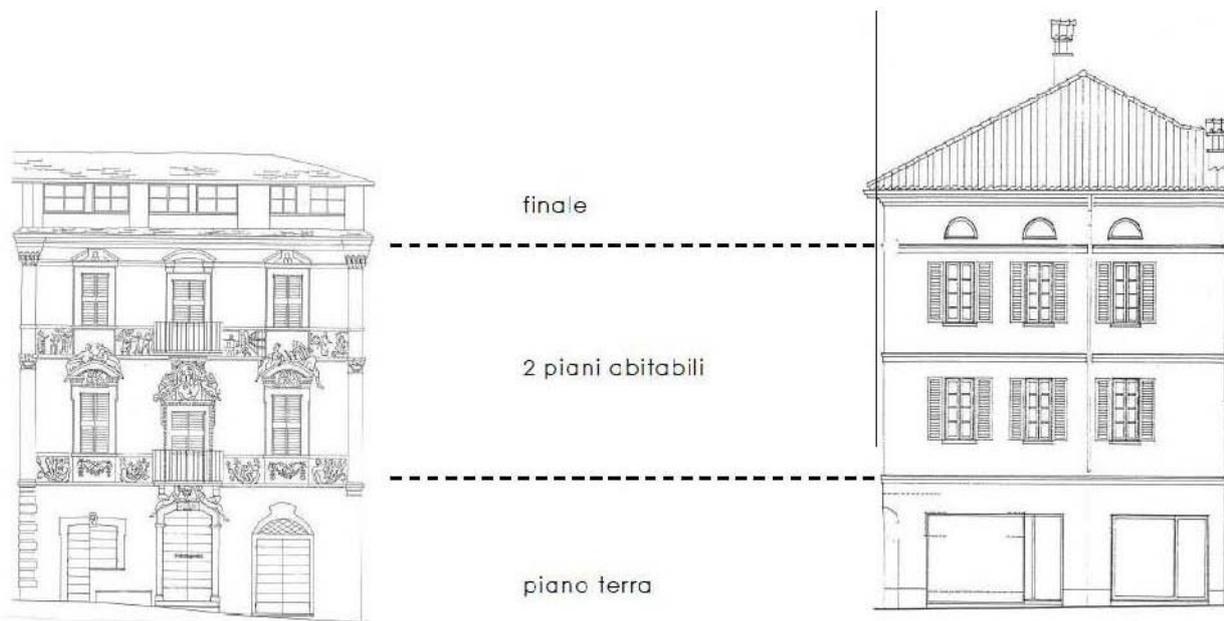


Area di protezione del punto di vista,
h. delle costruzioni al colmo alle quote

- 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)



Casa Serodine

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

