

Piano regolatore del

COMUNE DI
**RONCO SOPRA
ASCONA**



NORME DI ATTUAZIONE

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE DEL DT
del 27 dicembre 2019**

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

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



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



I.	NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1	Base legale, Legislazione applicabile	1
Art. 2	Comprensorio	1
Art. 3	Componenti	1
Art. 4	Obiettivi del PR	2
II.	NORME EDIFICATORIE GENERALI	3
A)	Prescrizioni d'edificazione	3
Art. 5	Definizioni	3
Art. 6	Aspetto estetico e inserimento	4
Art. 7	Distanze	5
Art. 8	Allineamenti	7
Art. 9	Altezze	7
Art. 10	Antenne e parabole	8
B)	Arredo degli spazi esterni	8
Art. 11	Aree verdi, alberature e aree di rispetto	8
Art. 12	Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta	8
Art. 13	Piccoli impianti di trasporto	10
C)	Misure promozionali	10
Art. 14	Piani di lottizzazione	10
Art. 15	Piano di quartiere PQ	10
Art. 16	Alloggi a pigione moderata	12
D)	Aspetti particolari.....	12
Art. 17	Protezione dalle immissioni foniche	12
Art. 18	Energia	13
III.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	14
A)	Paesaggio	14
Art. 19	Edifici e impianti fuori zona edificabile	14
Art. 20	Zona forestale.....	17
Art. 21	Zona agricola	17
Art. 22	Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile	18
Art. 23	Zone di pericolo	18
Art. 24	Zone di protezione del paesaggio ZPP	19



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

Art. 25	Zone di protezione della natura ZPN	19
Art. 26	Elementi naturali protetti EN	20
Art. 27	Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone	21
Art. 28	Protezione del verde	21
Art. 29	Punti panoramici	21
Art. 30	Beni culturali	22
Art. 31	Zona di interesse archeologico e beni archeologici	23
Art. 32	Manutenzione dei terreni	23
B)	Zone.....	24
Art. 33	Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone	24
Art. 34	Nucleo tradizionale NV	25
Art. 35	Zone residenziali RE/RSI/Rs	26
Art. 36	Zona alberghiera ZA	27
C)	Traffico	28
Art. 37	Posteggi	28
Art. 38	Accessi verso l'area pubblica	29
Art. 39	Strade private per autoveicoli, pavimentazioni	29
D)	Servizi tecnologici.....	30
Art. 40	Piano dei servizi pubblici	30
E)	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico.....	31
Art. 41	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EAP	31
Art. 42	Zona per edifici privati d'interesse pubblico EPP	31
F)	Deroghe.....	32
Art. 43	Deroghe	32

Allegati

Allegato 1 : Elenco beni culturali (art. 30)



ELENCO ABBREVIAZIONI

AP	Zona attrezzature pubbliche	LRPT	Legge cantonale sul raggruppamento e la permuta dei terreni
DLBN	Decreto esecutivo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio	Lstr	Legge cantonale sulle strade
EAP	Zona edifici e attrezzature pubblici e privati d'interesse pubblico	LTagr	Legge cantonale per la salvaguardia del territorio agricolo
ED	Economie domestiche	NV	Nucleo vecchio (tradizionale)
EFZE	Edifici fuori zona edificabile	NT	Nucleo di tamponamento
EP	Zona edifici pubblici	OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
I.e.	Indice d'edificabilità	PCi	Protezione civile
I.o.	Indice d'occupazione	PD	Piano direttore cantonale
I.s.	Indice di sfruttamento	PGA	Piano generale dell'acquedotto
IST	Istituto di scienze della terra	PGS	Piano generale di smaltimento
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere	PP	Piano particolareggiato
LA	Legge cantonale sull'abitazione	PQ	Piano di quartiere
LAC	Legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero	PR	Piano regolatore
LALPT	Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio	RLALPT	Regolamento di applicazione della LALPT
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali	RLE	Regolamento di applicazione della LE
LCFo	Legge cantonale sulle forestale	RP	Residenze primarie
LE	Legge edilizia cantonale	RS	Residenze secondarie
LFo	Legge forestale federale	SAC	Superfici d'avvicendamento colturale
LPA	Legge federale sulla protezione dell'ambiente	SE	Superficie edificata
LPN	Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio	SEN	Superficie edificabile netta
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio	SPU	Sezione pianificazione urbanistica
		SUL	Superficie utile lorda
		TGM	Traffico giornaliero medio (veicolare)
		VSS	Società svizzera degli specialisti della strada
		ZP	Zona di pianificazione

Oss: alcune abbreviazioni trovano riferimento nel Rapporto di pianificazione accompagnante gli atti di PR, oppure sono in uso in materia di pianificazione del territorio; esse sono qui riportate per completezza d'informazione.



I. NORME INTRODUTTIVE

- Art. 1**
Base legale, Legislazione applicabile
1. Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), della Legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990 (LALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal relativo Regolamento d'applicazione (RLE).
 2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LALPT, la LE ed il RLE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.
- Art. 2**
Comprensorio
- Il PR disciplina l'uso di tutto il territorio comunale.
Oggetto d'applicazione del PR sono in generale tutti gli interventi che modificano lo stato fisico e le caratteristiche morfologiche dei terreni, in particolare tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli interventi di trasformazione, riattamento o ampliamento degli immobili esistenti nonché tutti gli interventi inerenti all'utilizzazione e alla protezione del paesaggio.
- Art. 3**
Componenti
- Il PR si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio in scala 1:5'000
 - piano delle zone in scala 1:2'000 (comprensivo della scheda del nucleo tradizionale in scala 1:1'000)
 - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
 - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
 - b) delle norme d'attuazione
 - c) del rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione
 - d) degli atti dell'Inventario EFZE (edifici fuori zona edificabile)



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

Art. 4

Obiettivi del PR

1. Il PR tende a conferire un assetto razionale e formalmente equilibrato al territorio nel suo insieme, attraverso la definizione dei principi organizzativi e funzionali che devono regolare la crescita degli insediamenti.

In particolare il PR si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare il tessuto edilizio e gli spazi pubblici e privati del nucleo tradizionale e gli edifici monumentali situati entro e fuori dallo stesso;
 - b) assicurare le aree di sviluppo degli insediamenti abitativi, turistico-alberghieri e commerciali in quantità commisurata all'auspicabile e probabile evoluzione demografica ed economica del Comune e compatibilmente con i limiti imposti dalla salvaguardia dei valori ambientali;
 - c) determinare le aree da destinare allo sviluppo degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico;
 - d) organizzare la rete viaria e pedonale individuando le tipologie stradali rispondenti alle esigenze funzionali di percorribilità dei singoli collegamenti e minimizzando gli impatti sui comparti residenziali;
 - e) determinare le aree da proteggere per i loro valori paesaggistici e naturalistici e quelle che, in base ai requisiti d'idoneità, devono essere riservate all'agricoltura.
2. Con la sua approvazione il PR crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.



II. NORME EDIFICATORIE GENERALI

A) Prescrizioni d'edificazione

Art. 5

Definizioni

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia
Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.s.), dell'indice di occupazione (I.o.), della superficie edificata (SE), della superficie edificabile del fondo (SEF), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE e del RLE.
2. Lunghezza della facciata
La lunghezza della facciata é la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio. Tale misura non é calcolata per le parti arretrate oltre i ml. 6.00 dalla facciata considerata.
3. Altezza di un edificio al colmo
E' la misura della distanza verticale tra il punto 0.00 dell'edificio rilevato alla quota piú bassa del terreno sistemato e la proiezione orizzontale del punto piú alto del tetto.
4. Indice di edificabilit 
L'indice di edificabilit  (I.e.)   il rapporto tra il volume lordo della costruzione, calcolato secondo le norme SIA no. 416, escluse le volumetrie interrato, e la superficie edificabile del fondo (SEF).
5. Molestia
Si distinguono aziende non moleste, poco moleste, e moleste:
 - a) Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'abitare.
 - b) Per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attivit  rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.
 - c) aziende con ripercussioni piú marcate sono considerate moleste.

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per le diverse zone d'utilizzazione.
6. Costruzioni accessorie
Sono le costruzioni al servizio di un edificio principale che:
 - non siano destinate all'abitazione o al lavoro e siano al servizio della funzione residenziale;
 - non superino ml 3.00 di altezza nel punto piú alto; il Municipio pu  concedere un supplemento fino a ml 1.00 al colmo, purch  non sul lato a confine.



7. Costruzioni sotterranee
Si ritengono sotterranee le costruzioni che non sporgono su tre lati più di 50 cm dal terreno sistemato risp. di ml 1.50 per pendenze del terreno oltre il 20%.
Oltre questa quota le costruzioni sporgenti sono considerate, a seconda della natura, principali o accessorie.
8. Linee d'edificazione
Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
 - a) Linea d'arretramento
Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.
 - b) Linea di costruzione
Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni; è ammessa l'edificazione in contiguità.
9. Riattamento
È il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione.
10. Trasformazione
È il risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti.
11. Ricostruzione
È il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti.
12. Ampliamento
È l'aumento della volumetria di un edificio esistente.

Art. 6

Aspetto estetico e inserimento

1. Il Municipio può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico al fine di assicurare un armonioso inserimento delle costruzioni nel paesaggio.
2. Tetti piani non sono ammessi. Sono concesse le seguenti eccezioni:
 - fuori dai nuclei, piccole superfici quali terrazze, corpi tecnici o giardini pensili che non superano il 30% della superficie del tetto (misurata sul filo esterno delle pareti dell'edificio); è esclusa la formazione di posteggi aperti sul tetto; è autorizzata la formazione di posteggi aperti sul tetto limitatamente a quanto previsto dall'art. 37 NAPR.
 - Superfici adibite a giardino aventi una copertura con terra vegetale spessa almeno 40 cm solo nel caso di costruzioni o parti di esse in gran parte interrato, in modo che la soprastante sistemazione esterna si adegui all'ambiente circostante in modo uniforme e armonioso.
3. Modalità d'esecuzione delle murature in pietra:
 - muratura in pietra naturale è quella eseguita principalmente con sassi del luogo, della regione o pietrame da cava (Gneis, graniti in generale), dove la posa dei conci avviene su letto di malta, oppure murata a secco;



- per muratura a facciavista si intende l'esecuzione con giunti rientranti, mentre per muratura a rasa pietra si intende l'esecuzione con giunti sigillati a filo della pietra dove la superficie della pietra, rispetto a quella dei giunti, rimane visibile nella misura di 80 – 90%. Per la sigillatura dei giunti vanno utilizzate malte cementizie di colore grigio.

4. Insegne pubblicitarie:
 - a. E' vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che deturpino l'aspetto estetico di edifici, porticati, giardini, strade e piazze. E' considerato non compatibile tutto ciò che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non rispetta il carattere edilizio della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico.
 - b. Per quanto non attiene l'aspetto urbanistico del cpv. 1, sono applicabili le norme previste dalla Legge cantonale sugli impianti pubblicitari del 28.2.2000 e del relativo regolamento di esecuzione del 26.6.2001.
 - c. Il Municipio potrà emanare la necessaria Ordinanza d'applicazione.

Art. 7

Distanze

1. Distanza dall'area pubblica

Ove non sia regolamentata dalle linee d'edificazione definite nei piani di PR vale quanto segue:

- 1.1. La distanza minima delle costruzioni verso strade, percorsi e spazi pubblici è di
 - ml 4.00 dalle strade principali o di raccolta (ciglio esterno compreso il marciapiede) e dalle piazze
 - ml 3.00 dalle strade di servizio e
 - ml 2.00 dai percorsi pedonali

Il Municipio può concedere deroghe sulla base di valutazioni di ordine urbanistico effettuate caso per caso.
E' ammessa una riduzione delle distanze minime sul lato a monte del fondo fino a ml 1.00, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle.
- 1.2. Le distanze delle costruzioni (principali o accessorie) verso i sedimi destinati ad edifici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico corrispondono a quelle prescritte per i confini privati (cpv. 2).
- 1.3. Verso i corsi d'acqua la distanza di una costruzione dal ciglio esterno degli argini, rispettivamente dalla riva naturale degli alvei deve essere di almeno di ml 6.00.
Eccezioni possono essere concesse di volta in volta dal Dipartimento del Territorio.

2. Distanze dai confini privati per le costruzioni principali

- 2.1. La distanza minima é stabilita nella "Tabella dei parametri edificatori di zona".
E' ammessa una riduzione delle distanze minime sul lato a monte del fondo fino a ml 1.00, ritenuto che ne corrisponda un'identica maggiorazione sul lato a valle. Da edifici preesistenti valgono le disposizioni della LAC.



2.2. Salvo nella zona RE, è ammessa l'edificazione in contiguità (a confine senza aperture). A confine si può edificare con aperture se il proprietario del fondo contiguo si assume la maggior distanza (in modo da garantire la distanza tra edifici). L'accordo si ritiene concluso con la firma dell'estratto planimetrico allegato alla domanda di costruzione. Il Municipio annota l'accordo nel Registro indici.

2.3. Nel caso di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima del 1982, le distanze da confine e tra edifici possono essere mantenute purché rispettose dalla LAC e di tutte le altre disposizioni di PR. Eccezioni possono essere concesse con l'accordo dei confinanti interessati a condizione che dal profilo estetico-architettonico la costruzione si inserisca in modo armonioso nel contesto edificato.

2.4. Nel caso di terreni in forte pendenza e dove il colmo o la gronda della casa a valle non superano il punto più basso della costruzione a monte, le distanze tra edifici possono essere ridotte fino a ml. 4.00.

3. Distanze per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere

- a confine se senza aperture o con l'accordo del vicino
- a ml 1.50 dal confine negli altri casi

Verso l'area pubblica valgono le distanze specificate al cpv. 1. Eccezioni possono essere concesse, a titolo precario, per posteggi coperti mediante strutture leggere (tettoie o pergole) aperte sui lati; le concessioni vanno iscritte a Registro Fondiario, subordinatamente nel Registro indici.

4. Distanze per costruzioni interrato

Il Municipio stabilisce caso per caso le distanze per costruzioni che non sporgono dal terreno in funzione delle esigenze tecniche d'urbanizzazione.

Quale termine di riferimento vale una distanza minima di

- ml. 4.00 dalle strade principali e di raccolta,
- ml. 1.50 dalle strade di servizio,
- a confine verso fondi privati.

5. Distanze per piscine

Le piscine all'aperto sporgenti fino ad un massimo di ml. 0.50 dal terreno sistemato dovranno mantenere una distanza da confine verso fondi privati di almeno ml 1.50 (non vengono in questo caso computate nell'l.o).

Negli altri casi le piscine sono considerate come costruzioni principali.

Verso l'area pubblica valgono le distanze indicate al cpv.1.

6. Distanze dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco.

Il Municipio può concedere deroghe sino a 6 m per edifici ed impianti, di superficie e sotterranei, solo con il consenso della Sezione (preavviso vincolante).



Per edifici principali ed impianti possono essere concesse deroghe se a causa delle caratteristiche del fondo ne è impedita un'utilizzazione razionale secondo i parametri di zona.

Per costruzioni accessorie possono essere concesse deroghe solo se è dimostrata l'ubicazione vincolata e sussiste un proporzionato nesso funzionale con la costruzione principale.

La Sezione, appurata la necessità della deroga, formula il preavviso vincolante tenendo conto in particolare del valore ecologico del bosco, del pericolo d'incendio, delle possibilità di taglio e d'esbosco e della sua accessibilità.

Non sono concesse deroghe per edifici principali previsti su fondi risultanti da frazionamenti iscritti a Registro fondiario dopo l'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 8

Allineamenti

1. Le facciate degli edifici dovranno essere di regola parallele all'asse delle strade o conformarsi alle curve di livello del terreno naturale, se altri elementi urbanistici e/o territoriali più rilevanti non ne giustificano l'eccezione.
In presenza di diverse possibilità il Municipio decide.
2. Oltre le "linee di edificazione" è concessa la sporgenza esclusivamente delle gronde e pensiline, purché non costituiscano ostacolo ad attuali e future esigenze pubbliche.
3. Corpi sporgenti (insegne, gronde, balconi, pensiline, logge ecc.) verso strade e piazze possono essere costruiti ad un'altezza di almeno m 4.00 dal piano del marciapiede esistente o previsto, e la sporgenza è tollerata fino a 50 cm dal limite del campo stradale.

Art. 9

Altezze

1. Altezza degli edifici
Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e ev. quelle minime richieste.
Il metodo di calcolo dell'altezza degli edifici e del terreno sistemato deve essere conforme a quanto stabilito dalla LE.
2. Corpi tecnici sul tetto
Corpi tecnici emergenti, quali locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento per l'aria condizionata, comignoli, ecc. non possono superare rispetto alla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile
 - ml 5.00 per costruzioni residenziali o miste e
 - ml 7.50 per le altre costruzioni.La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e di regola raggruppata entro un massimo del 10% della superficie del piano tipo.
3. Pannelli solari
Su tetti inclinati vanno integrati e sistemati complanari nella falda del tetto. Una diversa disposizione, dettata da esigenze tecniche o funzionali particolari, può essere autorizzata. Ad ogni modo l'ingombro dell'impianto può superare al massimo di ml 1.00 la superficie del tetto misurata perpendicolarmente alla pendenza della falda.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

- Art. 10**
Antenne e parabole
1. Sul territorio comunale la posa di nuove antenne, parabole o altre installazioni di ricezione esterna agli edifici, come pure l'ampliamento o la sostituzione di quelle esistenti sono soggetti ad autorizzazione da parte del Municipio. La posa dei mezzi di ricezione sarà autorizzata unicamente se
 - se vengono opportunamente sfruttate le possibilità di dotazione di impianti collettivi (comunque al massimo un impianto di ricezione per edificio) e
 - se questi vengono opportunamente mascherati; ove ciò non risultasse possibile per motivi tecnici, essi vanno posati in modo da non arrecare disturbo visivo sull'edificio e rispetto alle caratteristiche urbanistiche del luogo.
 2. Nel caso di antenne e relativi impianti per servizi d'interesse pubblico o privato (telecomunicazioni, telefonia mobile, ecc.), riservate le competenze delle Autorità federali e cantonali, il Municipio decide sulla possibilità e sulle condizioni di posa in considerazione di un adeguato e coordinato inserimento paesaggistico.

B) Arredo degli spazi esterni

- Art. 11**
Aree verdi, alberature e aree di rispetto
1. Le prescrizioni di zona stabiliscono le aree minime da arredare a verde. Sono computabili solo superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno inferiori a 2 mq. Gli elementi grigliati a verde entrano nella misura del 50% nel computo delle aree verdi.
 2. Le aree di rispetto vanno mantenute libere da edificazioni e arredate a verde; gli accessi veicolari non possono intaccarle, salvo per motivate eccezioni riconosciute dal Municipio. Possono essere concesse eccezionalmente piccole costruzioni elementari, a carattere accessorio, per il deposito delle attrezzature indispensabili alla manutenzione del fondo, se non risulta possibile per motivi tecnici o funzionali inserirle in parti visivamente meno sensibili del fondo.

- Art. 12**
Terrapieni, muri di sostegno e di controriva, scarpate, muri di cinta
1. Mediante i lavori di sistemazione esterna deve essere evitata il più possibile l'alterazione delle caratteristiche morfologiche naturali del terreno; in tal senso la costruzione di manufatti deve essere contenuta in modo da ottenere un inserimento armonioso nel contesto edificato.
 2. L'altezza massima delle opere di sistemazione esterna da realizzarsi in funzione di nuove costruzioni è disciplinata dall'art. 9.
 3. Verso un fondo confinante la sistemazione del terreno può essere ottenuta mediante scarpate con una pendenza inferiore ai 45 gradi.



4. I muri di contenimento (di sostegno o di controriva), vanno eseguiti in pietra naturale (murata a facciavista o a rasa pietra).

Per terreni con una pendenza fino al 50% l'altezza media (sulla loro estensione totale) dei muri non può superare 1.5 m misurati dal livello del terreno naturale.

Per pendenze superiori è concesso un aumento delle altezze pari a 0.30 m ogni 10%, fino al raggiungimento dell'altezza massima di 3.0 m, secondo la seguente tabella indicativa:

<i>Pendenza media del terreno / altezza dei muri</i>	
0 – 50 % / 1.50 m	70 – 80 % / 2.40 m
50 – 60 % / 1.80 m	80 – 90 % / 2.70 m
60 – 70 % / 2.10 m	90 – 100 % / 3.00 m

Suddetti muri possono sorgere a confine fino ad un'altezza massima di ml 2.50; oltre questo livello devono rispettare le distanze da confine similmente agli edifici.

Opere di recinzione e di protezione dalle cadute eseguite in materiale leggero (ringhiere o barriere), esclusi i parapetti, d'altezza massima di ml. 1.00 possono essere posate sui muri di contenimento. Oltre questa altezza vanno computate nelle altezze massime di suddetti muri.

La sopraelevazione di muri esistenti può essere autorizzata entro i limiti sopra esposti e medesima modalità di misura.

Eventuali deroghe alle altezze possono essere concesse unicamente nella misura indispensabile all'adeguamento di altimetrie rispetto ai fondi contigui.

Casi particolari (muri di controriva):

I muri di controriva posti sul retro delle abitazioni non sottostanno alle altezze massime sopra esposte a condizione che la loro estensione verticale non superi l'altezza della gronda e l'estensione laterale non superi 3.00 ml dal filo delle facciate. Le parti non visibili (è intesa la parte posta fra il filo delle facciate) di questi muri non sottostanno all'obbligo di esecuzione in pietra naturale.

5. I muri di cinta potranno avere un'altezza massima di ml 2.00; incluse le opere di recinzione (pannelli vetrati, reti metalliche, inferriate, siepi, ecc.).

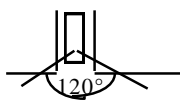
Il Municipio può, con l'accordo dei confinanti, accordare deroghe fino ad un'altezza di ml 2.50.

L'altezza dei muri va misurata dal terreno sistemato. Se sui due lati il terreno non è posto allo stesso piano, l'altezza va misurata dal piano inferiore.

Le murature devono essere eseguite in pietra naturale (murata a facciavista o a rasa pietra). Eventuali deroghe possono essere concesse per motivi di ordine estetico, qualora si rendesse necessario un adeguamento a parti esistenti eseguite con materiali differenti.

6. In prossimità di accessi veicolari, i summenzionati manufatti e le siepi devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada e se del caso vanno arretrati nel rispetto di un angolo di visuale dal posto di guida atto ad assicurare la necessaria sicurezza (si fa riferimento allo schizzo a lato).

Il Municipio stabilirà di volta in volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare; nel caso di preesistenze in contrasto con queste prescrizioni esso ordinerà il ripristino entro 2 anni dall'entrata in vigore delle presenti NAPR; in caso d'inadempienza vi provvede esso stesso, addebitando le relative spese ai rispettivi proprietari.



posto di guida:
a 2ml dall'incrocio,
misurato sulla mez-
zaria



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

7. Tutte le prescrizioni summenzionate non si applicano per le zone di nucleo, in cui il Municipio decide caso per caso.

Art. 13

Piccoli impianti di trasporto

1. Si intendono lift, piccole funicolari, montacarichi e impianti simili al servizio di uno o più edifici abitativi con la funzione di trasporto persone e merci.
2. Queste infrastrutture devono essere commisurate ai bisogni effettivi e vanno inserite in modo armonioso nel territorio. Il Municipio giudica caso per caso e si riserva la facoltà di richiedere allo scopo un montaggio fotografico.

C) Misure promozionali

Art. 14

Piani di lottizzazione

1. In caso di lottizzazione di un fondo con più parcelle o per una superficie superiore a 2500 mq ca., quale premessa per una domanda di costruzione, deve essere approvato dal Municipio un piano urbanistico che preveda:
 - a) la conformazione delle parcelle, la loro dimensione e superficie;
 - b) l'indicazione delle strade di lottizzazione, eventualmente quali proprietà coattive o parcelle a sé; la larghezza minima del campo stradale è regolata dall'art. 40;
 - c) le linee di arretramento delle costruzioni verso le strade di lottizzazione e un piano indicativo degli insediamenti (planovolumetrico con l'indicazione dei servizi collettivi necessari);
 - d) una sufficiente piazza di giro se la strada è a fondo cieco;
 - e) la prevista rete di fognatura ed il punto di immissione in quella comunale;
 - f) la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
 - g) la rete elettrica.

Questo piano urbanistico diventa vincolante al momento dell'inizio dei lavori di edificazione del sedime lottizzato.

Art. 15

Piano di quartiere

PQ

1. Principi

Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione qualitativa di singoli comparti della zona edificabile del Comune.

Per adire alle facilitazioni giusta il cpv. 3. il piano di quartiere deve ottemperare i seguenti requisiti:

- a) inserimento delle costruzioni nel contesto urbano e nel paesaggio in modo armonioso, compatto e coordinato;
- b) conformazione qualitativa dei volumi e degli spazi non costruiti;
- c) disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi raggruppati e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- d) formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi (accessi ai trasporti pubblici, ecc.);



- e) minimizzazione delle immissioni foniche;
- f) ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto;
- g) presentazione di un programma d'attuazione se è prevista una realizzazione a tappe.

2. Piano di quartiere

Per le superfici di uno o più fondi superiori a 3'000 mq i proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle condizioni qualitative al cpv. 1. Il bonus sullo sfruttamento è vincolato alla realizzazione di almeno l'80% di SUL destinata a residenze primarie.

Nei "settori di promozione turistico-alberghiera" l'allestimento del PQ costituisce la premessa per beneficiare delle facilitazioni previste dal presente articolo; qui non è richiesta una SUL minima da destinare a residenze primarie.

3. Facilitazioni e requisiti edificatori

Ai progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:

- per lo sfruttamento valgono i supplementi indicati nella "Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone" (cfr. Cap. III. B.);
è riservato il rispetto di uno sfruttamento minimo corrispondente al 75% del massimo prescritto per le rispettive zone;
- i supplementi d'altezza sono autorizzati ove i bonus concessi non possono essere convenientemente sfruttati, e ciò su una superficie pari a un massimo del 50% di quella del piano tipo;
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente e ciò al fine di valorizzare gli aspetti formali del progetto unitario; non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.
- almeno la metà dei posteggi devono essere interrati o integrati nell'edificio;
- l'area arredata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

4. Piani di quartiere su più fondi

E' ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi. I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

5. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).

La licenza vincola la realizzazione degli edifici secondo le premesse urbanistiche e formali del progetto approvato.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

- Art. 16**
Alloggi a pigione moderata
1. Per alloggi a pigione moderata e/o sussidiati ai sensi della Legge cantonale sull'alloggio viene concesso un bonus sullo sfruttamento, riservata una SUL minima del 70% destinata a questo scopo.
 2. Il bonus indicato è cumulabile nella misura del 50% con quello previsto per i Piani di quartiere.
 3. Il vincolo di destinazione delle superfici al beneficio del bonus va iscritto nel Registro degli indici.
 4. Dopo 1 anno da una modifica di destinazione di parti al beneficio del bonus, il Municipio commina una penalità pecuniaria corrispondente al 10% del loro valore di stima. In caso di riconversione alla destinazione originaria, il Municipio bonifica detto importo, ridotto di 1/10 per ogni anno trascorso.

D) Aspetti particolari

- Art. 17**
Protezione dalle immissioni foniche
- Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori devono essere osservate prescrizioni imposte dal diritto federale, in particolare le disposizioni dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.86.
In particolare:
1. Alle singole zone d'utilizzazione sono attribuiti, conformemente agli art. 43 e 44 OIF, i gradi di sensibilità per la protezione dai rumori.
 2. Nelle zone con eccessive immissioni foniche si applicano i disposti di cui all'art. 31 OIF e in particolare le seguenti disposizioni:
 - a) La costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.
 - b) Nella domanda di costruzione il committente deve indicare:
 - il carico fonico esterno,
 - la destinazione dei locali
 - i materiali usati per le facciate e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore,
 - il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la Norma SIA 181 in materia d'isolamento acustico.
 3. Discoteche e sale giochi non sono ammesse.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

Art. 18

Energia

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi nel rispetto delle raccomandazioni SIA 380/1.
In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.
2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe sugli indici edificatori nella misura in cui l'eccedenza, mirante al rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica; sono riservati i diritti dei terzi.
3. Su edifici esistenti la formazione di verande concepite in funzione di uno sfruttamento integrato dell'energia solare passiva, è al beneficio di un bonus sull'indice di sfruttamento fino ad un massimo del 10%.
4. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa su tutta la superficie del tetto a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile. Per gli interventi nelle zone di nucleo è richiesto un parere consultivo dell'Ufficio natura e paesaggio.



III. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A) Paesaggio

Art. 19 **ARTICOLO APPROVATO dal CdS il 28.2.1997 ris. no. 983**

**Edifici e impianti
fuori zona edificabile**

1. **NUOVE EDIFICAZIONI E NUOVI IMPIANTI**

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

2. **EDIFICI ESISTENTI**

2.1. **Obiettivi**

Gli interventi nel territorio comunale fuori delle zone edificabili definito dalla scheda 8.5 del PD "Paesaggio con edifici e impianti degni di protezione" devono mirare alla salvaguardia, al rispetto e alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, paesaggistico e culturale.

2.2. **Categorie d'edifici e possibilità edificatorie**

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

- 1 Edifici meritevoli di conservazione
 - 1a con possibile cambiamento di destinazione
 - 1b diroccato ricostruibile
 - 1c oggetto culturale
 - 1d rustico agricolo
- 2 Edifici diroccati non ricostruibili
- 3 Edifici rustici già trasformati
- 4 Altri edifici rilevati

La tabella della valutazione fa stato quale documento che designa la categoria in cui ogni edificio è stato classificato. La classificazione non è valida a tempo indeterminato; essa potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato. In particolare ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione degli edifici meritevoli di conservazione è necessario che gli stessi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

2.3. **Norme edilizie**

L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è di principio esclusa. Quelle esistenti possono essere mantenute. E' escluso l'obbligo al Comune di assicurare a proprie spese l'urbanizzazione o altri servizi pubblici.



I. **Categoria 1 – Edifici meritevoli di conservazione**

a) PRINCIPI D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione, riattazione e manutenzione di questi edifici devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio, in particolare

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

Nella trasformazione di edifici meritevoli di conservazione una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento qualora il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne renda impossibile la trasformazione.

La ricostruzione dei diroccati, dove è permesso (nuclei meritevoli di conservazione) viene eseguita sul sedime del rispettivo diroccato. Valgono le stesse norme edilizie come per gli altri edifici. Nel caso in cui la costruzione originaria non dovesse più essere documentabile, le altezze e la direzione del colmo devono adeguarsi alle costruzioni vicine se caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

b) FACCIATE

Muri:

i muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria.

Materiali:

sono ammessi:

- pietra a vista (sasso al naturale);
- rasapietra.

Finestre e prese luce in facciata:

di regola finestre e prese luce in facciata vanno mantenute. Nuove aperture, o modifiche, sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originarie. E' permesso il ripristino di balconi, logge, terrazze, ecc. solo se riscontrabili nella tipologia originaria dell'edificio.

Nuove aperture, nel caso la trasformazione concessa lo richiedesse, dovranno essere compatibili con quelle degli edifici tipici esistenti della zona.

c) TETTO

I tetti possono essere mantenuti in piodo oppure ricoperti con tegole di cemento ondulate color antracite. La posa di lucernari e/o abbaini è autorizzata se integrati nei tetti.

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



II. Categoria 2 - Edifici diroccati non ricostruibili

Non è ammessa la riedificazione di questi edifici. Diroccati o ruderi pericolanti vanno sistemati dai proprietari in modo che non rappresentino pericolo alcuno per persone, animali e cose.

III. Categoria 3 - Edifici rustici già trasformati

- a) Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto eterno né della destinazione) e di recupero di parti originali (ripristino delle caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale nello spirito e secondo le regole edificatorie del cpv. I.)
Ove ciò non avviene è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria dello stabile.
- b) Le parti esterne dello stabile o ampliamenti non conformi alla tipologia originaria, vanno sistemate o eliminate di conseguenza in occasione di un qualsiasi intervento edificatorio.

IV. Categoria 4 - Altri edifici

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

2.4. Sistemazione esterna

Gli interventi di sistemazione esterna devono essere improntati al recupero, al mantenimento o alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale presenti; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra e altri manufatti tradizionali (recinzioni, fontane, panche, ecc.) che definiscono e valorizzano il contesto.

2.5. Urbanizzazione

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

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

2.6. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della LE.

La domanda di costruzione va corredata da una relazione tecnica (comprensiva della necessaria documentazione



fotografica di rilievo dell'edificio e del sito documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda), così come i piani (piante sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto, in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) e le caratteristiche storico-architettoniche dello stabile e del suo contesto territoriale, nonché si dimostri la conformità dell'intervento prospettato con i principi summenzionati.

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

Art. 20

Zona forestale

1. La zona forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale vigente, e in particolare alla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), alla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo) e relative Ordinanze d'applicazione.
2. Essa è inserita nel PR a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili, che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
3. In caso di dissodamento la superficie dissodata viene attribuita tramite regolare procedura pianificatoria alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato promosso.
4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la zona edificabile a contatto con il bosco si estende o si riduce in conformità dell'accertamento, salvo diverse disposizioni dell'autorità di pianificazione (art. 4 LCFo).

Art. 21

Zona agricola

1. La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità e nell'interesse generale devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola. Le eccezioni in conformità all'art. 24 della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.
4. I proprietari sono tenuti ad assicurare le qualità agricole dei propri fondi grazie ad un'adeguata gestione e manutenzione ricorrente degli stessi (coltivazione, falciatura, pulizia, ecc.); essi devono inoltre evitare l'inselvaticamento e l'imboschimento delle zone agricole delimitate dal PR. Il Comune interviene a titolo sostitutivo in caso d'inadempienza dei proprietari accollando loro gli oneri che ne conseguono.
5. Alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità III.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

Art. 22

Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

1. Il comprensorio di protezione delle captazioni di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato é suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
 - zona 1 : zona di captazione
 - zona 2 : zona di stretta vigilanza
 - zona 3 : zona di protezione
2. Le misure di protezione relative sono definite dalle "Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee" emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982 e dal relativo Regolamento comunale d'applicazione.
3. Per quanto concerne le captazioni di acqua potabile e le zone di protezione delle stesse valgono le prescrizioni della LPAC, della OPAC, della LALIA. Per quanto concerne le restrizioni all'uso del territorio, dovranno essere applicate le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004 e il Regolamento delle zone di protezione delle relative captazioni.

Art. 23

Zone di pericolo

1. Il Comune coordina con i competenti servizi cantonali le misure di protezione da adottare nelle zone di pericolo.
2. Le possibilità edificatorie nelle zone soggette a pericolo di caduta sassi sono definite come segue:
 - a) zona di "medio pericolo":
 - divieto di nuove costruzioni e di cambiamento di destinazione;
 - ampliamenti sono autorizzabili previa presentazione di una perizia geologica che definisca gli interventi di premunizione e gli accorgimenti tecnico-costruttivi necessari per ridurre in modo adeguato i potenziali pericoli; detti interventi vanno svolti unitamente all'edificazione e sono a carico dei proprietari;
 - possibilità di manutenzione degli edifici esistenti;
 - b) zona di "basso pericolo": nuove costruzioni, cambiamenti di destinazione e ampliamenti sono autorizzabili previa adozione dei seguenti accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre in modo sostanziale la vulnerabilità:
 - entro i limiti della zona di pericolo, l'indice di occupazione I.o. può ammontare a un massimo del 20%; è ammesso un recupero d'occupazione sulla parte restante del fondo posta fuori dalla zona di pericolo nei limiti dell'I.o. massimo concesso per la relativa zona edificabile;
 - disposizione del fabbricato con il lato maggiore in direzione della pendenza del versante;
 - rinuncia a locali ad alta occupazione (camere, soggiorno, cucina) in corrispondenza del lato più esposto al pericolo;rinforzo delle strutture murarie esposte al pericolo (tali da assorbire almeno 30 kJ);
 - limitazioni delle aperture sul lato esposto al pericolo;



- presentazione di una relazione tecnica che descriva in maniera sufficientemente esaustiva tutte le misure tecnico-costruttive sopraindicate.
3. Lungo i riali vale per tutte le costruzioni (principali e accessorie) un arretramento di sicurezza di 10 ml misurati dal centro dell'alveo.
 4. All'interno delle zone di pericolo fuori zona edificabile qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e ad indicare le eventuali misure di protezione.
- Art. 24**
- Zone di protezione del paesaggio**
- ZPP**
1. Le zone di protezione del paesaggio comprendono aree di particolare valore paesaggistico delimitate nel Piano del paesaggio. Ogni intervento deve dunque essere subordinato al rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto.
 2. In particolare sono vietate:
 - l'eliminazione di elementi naturali o socioculturali caratteristici (siepi naturali, corsi d'acqua, muri a secco, ecc),
 - significative modifiche della morfologia del terreno,
 - le coltivazioni in serra ed i vivai su grandi superfici,
 - la costruzione di nuovi elettrodotti.
 3. L'ubicazione, l'aspetto e le dimensioni di eventuali interventi edili ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno conformarsi alle finalità di protezione; in particolare è esclusa la posa di linee elettriche aeree, di impianti di risalita e la costruzione di stalle o fienili di grandi dimensioni. La domanda di costruzione dovrà pertanto essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna dettagliato contenente indicazioni riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, eccetera.
- Art. 25**
- Zone di protezione della natura**
- ZPN**
1. Le aree che mostrano un particolare valore naturalistico sono definite dal Piano del Paesaggio quali "Zone di protezione della natura". La protezione dei loro contenuti è integrale.
 2. Le zone di protezione della natura inserite nel PR sono:
 - ZPN 1: Boschetti termofili di laurifoglie
 - ZPN 2: Corona dei Pinci (oggetto PD scheda 1.3.43)
 - ZPN 3: Valle del Crodolo (parte terminale: oggetto PD scheda 1.3.20)
 3. Sono ammessi e incentivati interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano, in particolare le specie protette iscritte nelle Liste rosse.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

4. Il Comune controlla che la gestione delle aree protette venga eseguita correttamente nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN. Ogni intervento è subordinato al preavviso dell'Autorità cantonale competente.
5. Gli interventi di gestione sono finalizzati a mantenere la situazione come definita.
Sono vietati:
 - a) la manomissione o eliminazione di vegetali o animali e l'immissione di specie che sono estranee all'ambiente;
 - b) il deposito di materiale di qualsiasi genere.
6. Le "aree agricole" segnalate dal Piano del paesaggio vanno mantenute e gestite in modo da assicurarne le funzioni in modo durevole anche dal punto di vista naturalistico. E' auspicabile, e quindi da favorire, l'attività agricola.

Art. 26

Elementi naturali protetti

EN

1. Sono considerati elementi naturali protetti (EN) i seguenti beni e/o ambienti di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico indicati nel Piano del paesaggio:
 - EN 1 i corsi d'acqua e le loro rive naturali
 - EN 2 i muri a secco
 - EN 3 i boschetti e le siepi
 - EN 4 i roveti
 - EN 5 gli alberi singoli e i gruppi arborei
 - EN 6 i luoghi di nidificazione accertata (rondine)inoltre le rive lacustri, le aree agricole definite "comparti da recuperare", i margini boschivi e le radure all'interno del bosco.
2. In generale, è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.
3. Area di protezione della fauna in genere e dell'avifauna:
 - a) nel nucleo vecchio in caso d'interventi bisogna provvedere alla salvaguardia delle esigenze dei nidificanti in tale area;
 - b) nelle zone ad insediamento estensivo deve essere mantenuta un'alta diversificazione dei giardini e degli orti, salvaguardando in particolare gli alberi da frutta ad alto fusto;
 - c) i margini boschivi vanno mantenuti e migliorati favorendo i cespugli spinosi.
 - d) i cespuglieti con i roveti, come le siepi ed i bordi dei boschi, devono essere ciclicamente potati (ogni 3-5 anni).
4. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari non provvedessero in modo confacente alla loro manutenzione. Il Cantone assume gli oneri per la protezione e manutenzione di questi biotopi ai sensi dell'art. 18d) LPN.
5. Il Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità Cantonale competente, può concedere delle deroghe al cpv. 2 prescrivendo adeguate misure compensative.



6. Prescrizioni particolari:
E' vietato qualsiasi intervento diretto o indiretto che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo, delle rive e dell'economia delle acque dei corsi d'acqua segnalati nel piano. Restano riservate le disposizioni della legislazione contro l'inquinamento delle acque.
- Art. 27**
Siti e paesaggi pittoreschi e punti di vista protetti dal Cantone
1. I siti e i paesaggi pittoreschi e i punti di vista protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano stabilito dal Consiglio di Stato e sono indicati nel piano del paesaggio, componente del PR.
 2. Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi, da non deturpare i paesaggi pittoreschi e da salvaguardare i punti di vista soggetti alla protezione cantonale (come all'art. 5 del "Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio" - RBN del 22 gennaio 1974.
- Art. 28**
Protezione del verde
- Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di un certo pregio che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio; gli stessi sono segnalati dal Piano del paesaggio in conformità all'art. 29 cpv. 2 d) LALPT.
Il loro taglio é soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.
- Art. 29**
Punti panoramici
1. Piantagioni a confine con le strade ed i sentieri pubblici
 - 1.1 Le siepi devono essere tagliate e rimodate ogni anno onde siano conservate nella distanza ed altezza prescritte. Deve essere garantita costantemente una sufficiente visibilità, in modo da non nuocere alla sicurezza del traffico. Per questi motivi nei tratti di strada in curva, in prossimità di accessi stradali o agli incroci, esse non devono superare l'altezza delle barriere di protezione; in ogni caso non possono superare l'altezza di 100 cm.
 - 1.2 Nei punti senza conflitti particolari (sicurezza stradale e garanzia della vista panoramica) l'altezza massima delle siepi è di 200 cm.
 - 1.3 In ogni caso la vegetazione non deve invadere il campo stradale.
 2. Punti panoramici
 - 2.1 Lungo i tratti di strade e sentieri a carattere panoramico ed a valle dei punti di vista singoli di regola l'altezza massima delle costruzioni al colmo non deve superare il ciglio della strada. Le opere di cinta e delle siepi non devono superare l'altezza di 120 cm misurata dal ciglio; per i percorsi in pendenza vale l'altezza media, in ogni caso fino ad un massimo di 150 cm.



- 2.2 Una deroga all'applicazione di questa norma può essere concessa qualora l'edificazione del fondo dovesse essere gravemente compromessa o se si rendesse necessaria la formazione di autorimesse coperte, commisurate alle necessità dell'abitazione oppure di corpi tecnici, comunque da concentrare in estensione (torrini lift, camini ecc.). In questi casi l'ostruzione della vista panoramica può essere concessa a condizione che la stessa sia garantita su una certa lunghezza, calcolata in funzione alla lunghezza totale del fondo, o meglio precisato:
- fino ad una lunghezza complessiva del fondo privato sul fronte stradale pari a 30.00 m deve essere garantita la vista panoramica in misura del 50 %;
 - per lunghezze superiori a 30.0 m è applicabile un aumento di 5% ogni 10 m o frazione, fino ad un massimo di 70 %.
- 2.3 Quale ostacolo che ostruisce la vista panoramica sono conteggiati anche gli edifici e le piantagioni preesistenti.

Art. 30

Beni culturali

1. Istituzione della protezione
- 1.1. *Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:*
- Affreschi medioevali e altare di S. Rocco nella Chiesa parrocchiale di S. Martino, mapp. 1256
- 1.2. *Sono considerati beni culturali di interesse locale:*
- vedasi lista nell'Allegato 1
2. Effetti della protezione
- 2.1. Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare
- 2.2. Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.
3. Contributo finanziario alla conservazione
- 3.1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
- 3.2. 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
- 3.3. Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997.



Art. 31

**Zona di interesse
archeologico e beni
archeologici**

1. Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico, denominata Cordarì, è protetta dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

2. Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

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 1997, art. 15, cpv. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cpv. 2).

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 1997, art. 15, cpv. 3).

Art. 32

**Manutenzione dei
terreni**

1. E' vietato il deposito di materiali di qualsiasi natura su fondi aperti alla vista del pubblico ad eccezione di cataste di legna o di pietra, a condizione che siano sistemate convenientemente.

2. Per i terreni non edificati inseriti nelle aree previste come edificabili dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione almeno una volta all'anno.

3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo e addebitando la spesa al proprietario.



B) Zone

Art. 33 Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie per le zone

Valgono le seguenti prescrizioni edificatorie, salvo per le zone NV e EAP soggette alle prescrizioni particolari previste dai rispettivi articoli:

Zone	RE	RSI	Rs	ZA
Altezze max. gronda	7.50	9.00	7.00*	12.00
supplemento max. al colmo	+ 2.00	+ 2.00	+ 1.50	+ 2.50
*misurata da quota 197.00 m.s.l.m, ritenuto che il punto più alto non superi la quota della strada cantonale si veda inoltre l'art. 9 relativo alla modalità di calcolo dell'altezza e l'art. 12 relativo alle opere di sistemazione esterna				
Indice di occupazione I.o.	30%	30%	20%	
supplemento per costruzioni accessorie	5%	5%	3%	
Indice di sfruttamento I.s.	0.5	0.7	0.3	1.0
Pendenza tetti a falde min-max	30-40%	30-35%		30-35%
Distanza minima dai confini privati*	3.00	4.00	5.00	5.00
* vedi eccezioni art. 7.2				
Distanza minima dalle strade	Valgono le linee d'arretramento indicate nei piani di PR e l'art. "Distanze"			
Area verde minima	40%	30%	50%	--
Piani di quartiere				
bonus I.s. di base	0.1	0.15	--	--
bonus I.s. per settori speciali*	0.1	0.15	--	--
area verde minima	50%	40%	--	--
suppl. altezze ml.	2.00	2.00	--	--
* vale quale supplemento per i "settori di promozione turistico-alberghiera"				
per alloggi a pigione moderata				
bonus I.s.*	0.05	0.1		
* cumulabile fino al 50% con quello per i PQ				

In tutte le zone residenziali non è ammessa la formazione di aree di deposito all'aperto, salvo cumuli di composto domestico per una superficie di ca. 2 mq oppure di 1 mq per ogni 100 mq di terreno.



NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s. Ascona

Art. 34

Nucleo tradizionale

NV

1. Comprende il nucleo originario di Ronco s/Ascona e quello della frazione di Fontana Martina. In essi sono autorizzate unicamente costruzioni residenziali e aziende non moleste.
2. In questa zona sono concesse le riattazioni, le trasformazioni e le ricostruzioni ed i piccoli ampliamenti. Nel caso di demolizione, il sedime dovrà essere sistemato nel rispetto dei valori ambientali. Valgono inoltre le indicazioni di dettaglio del "Piano delle zone: scheda del nucleo tradizionale in scala 1:1'000", come pure i vincoli relativi ai beni culturali ai sensi dell'art. 30 NAPR. Il Municipio sarà a disposizione dei privati per la necessaria consulenza edilizia in fase d'impostazione del progetto edificatorio; potrà inoltre avvalersi del parere consultivo della Commissione nucleo per una valutazione dei progetti.
3. Sono da ossequiare le seguenti condizioni:
 - a) mantenimento, ripristino o valorizzazione della tipologia delle costruzioni tradizionali, soprattutto per quanto riguarda i rapporti di apertura nei muri di facciata, il materiale e relativi colori, e le coperture dei tetti;
 - b) le coperture dei tetti dovranno, in ogni caso, essere eseguite con piode, tegole di cemento grigio, o tegole in cotto del tipo ludovici o marsigliesi di colore rosso o bruno; non sono permesse aperture nelle falde dei tetti, ad eccezione di lucernari complanari e non sono ammessi tetti piani;
 - c) per le distanze dai confini devono essere rispettate le norme della LAC;
 - d) è permessa la costruzione di fabbricati contigui dove già esiste la contiguità, premesso che vengano garantite le norme minime di igiene e di sicurezza;
 - e) per la costruzione di parapetti, di balconi e loggiati si dovranno utilizzare materiali tradizionali; sono esclusi per esempio parapetti in silico-calcarì o simili, lastre di cemento-amianto, lamiere, lastre traslucide; suoline in cemento armato per balconi e piccole terrazze devono essere rivestite con lastre di pietra o simile o munite di intonaco liscio.
 - f) È autorizzata la posa di pannelli solari solo e unicamente se complanari alle falde del tetto; l'autorizzazione è subordinata al parere dell'Ufficio natura e paesaggio.
4. Prescrizioni particolari:

I mappali 1174, 1175 e 1309 possono essere oggetto di un progetto di riedificazione unitario in ossequio ai principi del Piano di quartiere facoltativo, con un bonus del 10% sulle volumetrie esistenti.

I mappali 1229, 1230, 1231 e 1988 possono essere oggetto di un progetto di riedificazione unitario in ossequio ai principi del Piano di quartiere facoltativo, entro un l.s. massimo = 2.0; per l'edificazione va rispettata la quota alla gronda di Casa Ciseri (mapp. 1215).

Per i suddetti interventi edificatori è obbligatoria la consultazione preliminare della Commissione nucleo in fase d'impostazione del progetto; la Commissione dovrà inoltre formulare il proprio parere al Municipio sul progetto oggetto di licenza edilizia.



5. Commissione nucleo:
Scopi: la Commissione fornirà un parere sulle domande di costruzioni inerenti il nucleo, obbligatoriamente in tutti i casi in cui gli interventi interessano dei beni culturali o gli “Elementi urbani particolari” segnalati dalla “Scheda del nucleo tradizionale in scala 1:1’000”, su richiesta del Municipio negli altri casi.
Composizione: 5 membri, di cui il Capo-dicastero edilizia quale presidente, un rappresentante dell’Associazione Ronco s/A cultura e tradizioni e tre cittadini eletti dal Consiglio comunale.
Nomina: il presidente propone al Municipio il rappresentante dell’Associazione Ronco s. Ascona Cultura e Tradizioni. Il Municipio dovrà ratificare la nomina di sua competenza, mentre il Consiglio comunale, nella sessione costitutiva, elegge gli altri tre commissari; la Commissione è nominata all’inizio della legislatura e resta in carica per 4 anni.
6. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II.

Art. 35

Zone residenziali

RE/RSI/Rs

1. Sono definite le seguenti zone residenziali:
 RE zona residenziale estensiva
 RSI zona residenziale semi-intensiva
 Rs zona residenziale speciale (a lago)
2. Nella zona RE sono ammesse costruzioni con più appartamenti, di abitazioni singole o a schiera con edificazioni in contiguità a due a due; nell’ambito dei Piani di Quartiere sono ammesse edificazioni in contiguità con più unità abitative (senza limitazioni del numero di edifici accostati).
 A giudizio del Municipio può inoltre essere ammesso l’inserimento di piccole attività di servizio non moleste, non in contrasto con la vocazione residenziale di zona. Nei “settori di promozione turistico-alberghiera” sono ammessi alberghi, apparthotel, pensioni, garni e case di cura.
 Sul mapp. 682 il Comune si riserva la possibilità di inserire un parcheggio aperto o coperto con capienza fino a 10 posti auto pubblici; l’intervento va progettato tenendo in considerazione gli intenti edificatori del proprietario.
Prescrizioni speciali per il comparto Porto Ronco-Crodolo:
 eccezionalmente l’altezza massima alla gronda sul fronte della strada è di ml 12.00 misurata dal livello del campo stradale; questa quota vale entro una fascia di 20 ml di profondità calcolata dal limite di zona posto a valle. Sul mapp. 989 il Comune si riserva la possibilità di inserire un parcheggio interrato con capienza fino a 10 posti auto pubblici.
3. Nella zona RSI sono ammesse costruzioni con più appartamenti a prevalenza residenziale, con possibilità d’inserimento di contenuti commerciali, amministrativi o di servizio. Nei “settori di promozione turistico-alberghiera” sono ammessi alberghi, apparthotel, pensioni, garni e case di cura.



4. Nella zona Rs è ammesso in mantenimento e la trasformazione delle costruzioni esistenti, la loro ricostruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti e l'ampliamento nel rispetto dei parametri di zona, ritenuto che i contenuti siano di tipo residenziale, alberghiero e di servizio alle attività turistiche purché non di carattere molesto.

Le possibilità d'intervento vengono giudicate caso per caso dal Municipio secondo i principi dell'art. 6; in tal senso esso può prescrivere le necessarie misure di carattere estetico-architettonico al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico delle costruzioni.

Nel "settore Porto Ronco" si applicano le prescrizioni della zona NV; gli interventi devono mirare ad una rivalorizzazione del fronte lago. Il Municipio, in base alle risultanze del concorso di sistemazione e d'arredo Crodolo - Porto Ronco, preciserà le misure promozionali volte alla rivalutazione anche di questo settore.

Nel "settore di servizio" non sono ammessi nuovi edifici abitativi, ma unicamente strutture per la fruizione del lago, se non in contrasto con gli elementi naturali presenti.

5. A queste zone è attribuito il grado di sensibilità II.

Art. 36

Zona alberghiera

ZA

1. E' ammessa l'edificazione di costruzioni a carattere alberghiero, come pure delle necessarie strutture di supporto (alloggi addetti, infrastrutture di svago, piscine ecc.).

2. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità II.

3. Peri i fmn 987 e 1289 valgono le seguenti prescrizioni particolari (rispetto ai parametri indicati all'art. 33):

Altezze max. gronda:

supplemento di base + 2.50 ml

supplemento per pendenza terreno > 50% + 1.50 ml

Vale comunque la quota massima al colmo di 262.41 msm.

Sono ammessi tetti piani, per i quali si applicano similmente i massimi alla gronda.

Indice di sfruttamento + 0.15

Volumetrie speciali: per le funzioni di accoglienza e di servizio (spazi di ricezione e di servizio diversi alla clientela) è possibile realizzare un corpo edilizio supplementare agganciato al livello della strada cantonale a monte (semi-piano aggiuntivo), corpo che non può superare la quota massima al colmo; inoltre lo stesso deve essere contenuto sul lato verso monte dell'edificio e non può sporgere oltre il profilo di falda teorica massima lato a valle (si considera una doppia falda simmetrica posizionata sull'asse nord-sud dell'edificio esistente).

Similmente alle facciate, il tetto vi disegnato con cura quale "quinta facciata" mirando ad ottenere nel complesso soluzioni architettoniche e di inserimento nel paesaggio di qualità.



C) Traffico

Art. 37

Posteggi

1. Per nuovi edifici, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti o cambiamenti sostanziali di destinazione di edifici esistenti, é obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le norme VSS-SNV (Unione dei professionisti svizzeri della strada - Associazione svizzera di normalizzazione).
2. In particolare:
 - a) per abitazioni: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente ca. 25 mq, comunque almeno 1 posto auto per appartamento;
 - b) per uffici e laboratori: 1 posto auto ogni 40 mq di SUL complessiva;
 - c) per negozi: 1 posto auto ogni 30 mq di SUL complessiva;
 - d) per ristoranti, caffè, bar e simili: 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (computata su tutto l'esercizio);
 - e) per alberghi 1 posto auto ogni 3 letti e 1 posto supplementare ogni 2-3 addetti.

Se edifici e impianti sono usati per diversi scopi, il computo viene fatto separatamente per ogni tipo d'uso; se l'uso non è contemporaneo è concessa una congrua riduzione.

Il numero dei posteggi necessari per utilizzazioni qui non specificate è stabilito caso per caso dal Municipio, tenuto conto degli interessi pubblici e privati implicati; le norme VSS possono servire quale direttiva.

La realizzazione di un numero di posteggi superiore ai parametri prestabiliti sarà valutata caso per caso dal Municipio in funzione degli obiettivi d'attuazione del PR.

3. Deroghe o eccezioni possono essere concesse o imposte dal Municipio quando la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con gli obiettivi del PR.
In questi casi è fatto obbligo ai proprietari di pagare un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno. L'ammontare del contributo è determinato nell'apposita ordinanza Municipale
4. I posteggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili e non devono, per la loro ubicazione, intralciare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale su tutte le strade.
Le rampe a parcheggi o a autorimesse dovranno avere una pendenza massima del 5 % per una profondità di ml 5.00.



5. La distanza delle autorimesse dalle strade (sul fronte dell'entrata) deve essere di almeno ml 5.00. La stessa deve essere di almeno ml 4.00 se la strada è a debole traffico. Se l'autorimessa è dotata di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti, la distanza può essere ridotta fino a ml 2.00.

Per posteggi aperti ma coperti detta distanza deve essere di ml. 4.00 su strade a forte traffico. Per contro questa distanza può essere ridotta fino a ml 2.00 su strade a debole traffico e dove l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti.

Lungo le strade gli accessi a strade private sbarrate da cancelli possono distare fino a ml 2.00 dal ciglio; se le chiusure sono dotate di un dispositivo automatico d'apertura telecomandabile a distanza e se l'accessibilità è esente da intralcio o pericolo per gli altri utenti la distanza può essere ridotta fino a ml 0.50 dal ciglio.

Deroghe a questi limiti potranno essere concesse unicamente se il loro rispetto comporta soluzioni tecniche invasive e quindi un costo di realizzazione sproporzionato.

Per quanto attiene alle strade cantonali la distanza di barriere dal ciglio della strada non può essere inferiore a ml 5.50 con deroghe fino ad un minimo di ml 5.

Art. 38

Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

Accessi verso l'area pubblica

- a) per una profondità di almeno ml 5.00 dalla proprietà pubblica l'accesso deve essere pavimentato, con una pendenza massima del 5%;
- b) i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di ml 2.00 con il filo esterno del marciapiede e di ml 4.00 con il filo esterno del campo stradale (strade comunali e private);
- c) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una visibilità che garantisca la sicurezza di terze persone;
- d) gli accessi veicolari e pedonali in pendio verso una strada prevista dal PR devono essere dotati di adeguati pozzetti di raccolta delle acque piovane (muniti di griglia di scolo) al fine di evitare che queste ultime confluiscono sulle superfici di circolazione pubblica;
- e) la formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio sulle strade comunali, del Consiglio di Stato sul quelle cantonali.

Art. 39

Strade private per autoveicoli, pavimentazioni

1. La formazione di strade private è possibile a condizione che si inserisca convenientemente nello schema della rete viaria comunale. Di conseguenza il Municipio, in sede d'approvazione della domanda di costruzione avrà la facoltà di correggerne l'imbocco, il tracciato e le sezioni.



2. Nelle zone edificabili il calibro delle strade di servizio a 3 e più fondi o per superfici superiori a 2000 mq deve misurare almeno ml 3.50). Il Municipio può prescrivere un calibro minimo di ml 4.20 in presenza di oltre 10 unità abitative o in altri casi equiparabili. La pendenza media deve essere inferiore al 10%, quella massima non superiore al 15%.
3. Se la strada è a fondo cieco e serve più di tre parcelle deve essere prevista una sufficiente piazza di giro (vedi parametri VSS allegati).
4. Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del piano viario.
5. La pavimentazione di strade, piazzali, percorsi pedonali e simili deve essere eseguita in modo da evitare la formazione di polvere; l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata tramite adeguate misure di deflusso nel sottosuolo, in quanto tecnicamente possibile, altrimenti a titolo complementare o sostitutivo mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

D) Servizi tecnologici

Art. 40

Piano dei servizi pubblici

Il Piano riporta a titolo indicativo:

- la rete delle canalizzazioni in base al PGS (Piano generale di smaltimento) e
- la rete dell'acquedotto in base al PGA (Piano generale dell'acquedotto).



E) Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

- Art. 41**
- Edifici e attrezzature d'interesse pubblico**
- EAP**
- Per attrezzature a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, chiese, amministrazione comunale, strutture per anziani, ecc.)
 - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, magazzini, ecc.)
 Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificati nel piano relativo.

- Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni particolari di ogni tipo di edificio o attrezzatura.
Le distanze degli edifici dai confini privati, ove non siano già stabilite altrimenti o da linee d'edificazione, sono di ml 4.00 fino ad un'altezza massima degli edifici di ml 12.00 (al colmo o al parapetto); oltre questa altezza vale il principio di una distanza minima corrispondente alla metà dell'altezza massima dell'edificio.
Per gli oggetti EP 7, EP 11 e EP 12 vale la volumetria esistente; possibilità d'ampliamento saranno valutate caso per caso dal Municipio con il supporto delle Autorità competenti.

Per gli altri edifici qui specificati valgono i seguenti parametri:

<i>no.</i>	<i>altezza massima</i>	<i>distanze da confine</i>	<i>l.e.*</i>
EP 1 Casa comunale	10.00	4.00	4.0
EP 2 e 3 Scuola e c.infanzia	12.00	4.00	4.0
EP 22 Posteggio e area di svago	10.00	in contiguità	4.0
EP 5 e 6 Deposito e magazzino	8.00	3.00	4.0

* l'e. è riferito ai volumi fuori terra (sopra il livello = 0.00)

Ove indicate, valgono le linee d'arretramento stabilite dal PR.

Per gli oggetti EP vale il grado di sensibilità II.

- Art. 42**
- Zona per edifici privati d'interesse pubblico**
- EPp**
- La zona EPp 41 "Centro nautico Crodolo" è destinato ad accogliere attività di servizio di supporto all'antistante porto.
 - Valgono i seguenti parametri edificatori:
l.e. max = 3 mc/mq
H max: inferiore o uguale al livello del campo stradale retrostante (strada cantonale)
Distanze: possibilità di costruire a confine.
 - Alla zona EPp 41 è attribuito il grado di sensibilità III.



F) Deroghe

Art. 43

Deroghe

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
 - rispetto dell'interesse pubblico e
 - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

**Elenco beni culturali di Ronco s./ Ascona (v. art. 30 cpv.1 NAPR)****a) Beni culturali d'importanza cantonale
Ronco, vecchio nucleo**

no. mapp. no. descrizione oggetto

1 1256 affreschi medioevali e altare di S. Rocco nella Chiesa parrocchiale di San Martino

**b) Beni culturali d'importanza comunale
Ronco, vecchio nucleo**

no. mapp. no. descrizione oggetto

1 1252/1256 Chiesa parrocchiale di San Martino

2 1263 Cappella di S. Maria delle Grazie

3 1215 casa Ciseri: bel cortile – due sale dipinte a pianterreno – mezzanino – camera al secondo piano con pareti decorate a rilievo – scala di servizio all'angolo ovest con soffitto dipinto – pavimenti in cotto a due colori (vedi Gilardoni)

4 1099 casa Materni, portone datato 1650

5 1135 casa del vicolo Busbai, cortile con tre dipinti sacri murali – antica cucina in legno con camino, balcone settecentesco ad archi murati su mensole di granito sull'ala est (antica posta)

11 1070 casa tipo a torre medievale, con porta d'epoca a pianterreno ad ovest e con feritoia sul lato est

12 1079 portone settecentesco su via Nosetto

13 1098 bella casa con due livelli di logge ad arcate, due piani di cantine, portone settecentesco d'ingresso al cortile

14 1102 casa contigua tipo a torre medievale, belle mensole lavorate in granito a sostegno dei balconi, finestrella medioevale otturata sulla facciata sud

15 1106 piccola stalla rustica per asino o mulo

16 1118 lavatoio – lapide commemorativa ai benefattori Zucconi Martino e Cécile, 1888

17 1119 muri dipinti sugli angoli a bugnato

18 1126 architrave datato 1674, sulla via Ciseri finestrella medioevale sotto il colmo sul lato nord possenti mensole di granito a supporto dei balconi al secondo piano a sud

19 1129 portone ad arco

20 1130 balconcino settecentesco con ringhiera in ferro battuto, lato ovest

21 1131 ballatoio ad archi murati su mensole di granito settecentesco pittoresco ultimo tratto del vicolo Busbai verso ovest

22 1133 casa Ruggero-Spigaglia: entrata anteriore dal vic. Busbai sul barcett al secondo piano, per vari utenti – cappella di famiglia (casa non visitata)



<i>no.</i>	<i>mapp. no.</i>	<i>descrizione oggetto</i>
23	1134	arco nel muro, poggiato su lastrone sporgente, probabilmente un tempo aperto, sul lato ovest
24	1192	sala dipinta a motivi paesaggistici e colonne, pavimento in cotto bicolore camera a sud con bel soffitto dipinto settecentesco, in parte rovinato (probabilmente dello stesso pittore il soffitto della sala al primo piano di Piazza Grande a Locarno, sede di Corriere del Ticino, vicolo Torretta 2) cortile con dipinti sacri murali – architrave entrata cantina datato 1761
25	1137	cortile: antica colonnina all'entrata superiore e ballatoio come di fronte al 1131, antica cucina con data 1661 su pietra del camino – pavimenti in cotto bicolore portone sulla strecia di Cair con scritta ANT. POROLI. F. 1611 entrata a cantina con volta a crociera)
26	1140	facciata rustica a nord su via Nosetto
27	1141	entrata 1° piano all'abitazione architrave P.M.F.F. 1669 piccolo cortile
28	1149	balconcino settecentesco, facciata sud all'ultimo piano
29	1150	casa cinquecentesca, datata all'interno 1586 balconi settecenteschi – corpo scalare con volte a crociera
30	1152	casa del tipo a torre con porta ad arco cinquecentesca (antico passaggio), sullo stipite sinistro in basso segni apotropaici di mammelle
31	1154	portone trilitico datato 1593 – due piani di cantine
32	1155	portone settecentesco otturato – facciata casa contigua del tipo a torre
33	1161	finestrella medievale trilitica sul lato est
34	1169	feritoia sul vicolo Busbai
35	1174	portone datato B B F 1625 sul vicolo Busbai
36	1182	interno: porta medievale con architrave munito di croce, sorretto da mensola – barcett d'entrata superiore al 1182 D, casa a torre
37	1185	antico balconcino in legno
38	1186	lastra di pietra datata 1614 (?) inserita nella facciata sud (antico architrave?)
39	1193	portone medievale con grosso architrave, sottostante ad un ballatoio tipo n. 21
40	1195	portale settecentesco (parzialmente di ricupero?) di entrata al piccolo cortile – cappella a nicchia su via Ciseri con dipinti (600eschi ?) (vedi elenco edifici sacri)
41	1208	casa cinquecentesca: antica cucina con camino che presenta un finestrino su via Ciseri, pavimento a lastre di granito camera al primo piano con resti di decorazione a rullo – stanzino ora adibito a bagno con decorazione delle pareti a foglie di edera ottocentesca finestra cinquecentesca al piano camera verso il cortile con strombatura
	1207a	stalla, più anticamente due abitazioni, al pian terreno e al primo piano, ciascuna con resti di camino, collegate da una bella scala murata su di un arco – nel cortile a sinistra dell'entrata alla stalla nicchia con bocca di un forno murata – sicuramente la testimonianza più autentica di antica situazione abitativa a Ronco



<i>no.</i>	<i>mapp. no.</i>	<i>descrizione oggetto</i>
42	1210	lato sud: loggia a una colonna – balconcino settecentesco lato est sul vicolo Caraa: lo stipite sin. di entrata al sottopassaggio presenta alla base un masso scavato, probabile frammento di pila per la pulitura dell'orzo lato nord sul vicolo Busbai: barcett come entrata al piano di cima
43	1217	porta medievale ristrutturata in finestra sul vicolo Caraa
44	1220	finestra cinquecentesca a strombatura verso sud
45	1225	casa del 1460 del tipo a torre – balconcino settecentesco al secondo piano
46	1230	muro rustico
47	1238	casa tipo a torre medievale – finestrella trilitica con arco di scarico al piano terra a sud
48	1247	casa forse cinquecentesca al pianoterreno soggiorno formato da due salette (un tempo separate) a volte a crociera dipinte, cucina con fornelli per cottura a carbonella nel vano della finestra – al secondo piano soffitto in assito con decorazione settecentesca – facciata sud al secondo piano dipinta a cornicioni neoclassici – giardino di tipo fiorentino ottocentesco
49	1251	architrave datato 1583, con scritta FECIE FAR QSA CASA..., entrata al giardino, probabilmente di ricupero
50	1255	casa parrocchiale – portone d'entrata al giardino
51	1872	antico forno al piano cantina (senza foto)
52	2040	finestrella medievale otturata e parzialmente coperta, al secondo piano a sud
53		cappella sopra il lavatoio, tetto in piode - umidità da monte dipinto opera di Seewald
54	1102	cappella a nicchia sulla casa Flora, dipinto di deposizione
55	1149d	cappella a nicchia, dipinto della Madonna che apre il manto sui fedeli
56	1198	dipinto murario esterno di deposizione all'inizio di via Ciseri, in degrado
57	1197	su via Ciseri nicchia con dipinti forse seicenteschi, ora Madonna di terracotta
58		all'estremità di via Ciseri muro con nicchia vuota, da sistemare
59	1079	nicchia sulla casa, vuota (senza foto)

**Fontana Martina, vecchio nucleo**

<i>no.</i>	<i>mapp. no.</i>	<i>descrizione oggetto</i>
60	942	casa medievale del tipo a torre: rozzo portone con architrave sorretto da mensole, a pietre poco lavorate, al pianterreno verso est – architrave a mitra di una porta otturata al primo piano verso est, finestrella trilitica sotto il colmo verso est dietro l'ampliamento (bagno) una antica pila
61	1047	bella porta medievale al pianterreno verso ovest bella facciata rustica con ballatoi in legno
62	1049	porta medievale al pianterreno verso est – sulla facciata est: al secondo piano secondo piano finestrella trilitica otturata – ben visibile l'ampliamento successivo in altezza complesso di <i>barcett</i> , entrate ai piani superiori. Le quattro antiche case Jordi sono case del tipo a torre contigue, in parte ampliate successivamente con aggiunte di corpi scalari ecc..
63	1056	portone medievale di ingresso alla cantina sul lato sud
64	1665	architrave datato 1602 (?), probabilmente di ricupero, sul lato ovest
65	1965	antica stalla rustica

Periferia e monti

<i>no.</i>	<i>mapp. no.</i>	<i>descrizione oggetto</i>
66	523	Curafora allo svincolo delle tre strade: casa rustica del tipo a torre portone medievale con architrave a mitra munito di croce al centro (da verificare se antico roccolo)
67	655b	doppia pila per la pulitura dell'orzo, azionata a forza idraulica, un tempo sicuramente parte dell'attrezzatura del vecchio mulino (mulino del tipo a turbina, cioè a ruota motrice orizzontale, come lo dimostra ancora l'uscita dell'acqua che passa sotto l'edificio)
68	676	casa Rondinella: probabile antico roccolo, più tardi ampliato verso monte, con antico camino forse settecentesco al piano di cima verso monte
69	1923	casa Viridiana porta medievale con mensola a supporto dell'architrave (entrata alla cantina a sinistra) (senza foto)
70		iscrizione: a Cordari scendendo dal pianoro verso ovest per 10-15 metri si trova un sasso che presenta uno spigolo, circa 30 cm sopra il livello del sentiero, con la scritta seguente:
71		Alpe Casone: la più antica delle casine (al limite ovest del piccolo nucleo) che conserva il focolare con cappa ed un attacco in legno per la "cicogna", cioè il braccio girevole per la caldaia – ben conservato pozzo
72		antica fornace di calce sopra Trogna, conservata per la maggior parte: quasi interamente interrata, a pianta ovale di circa 3 x 4 metri, entrata ad arco murato, pareti che si restringono leggermente verso l'alto, la falsa volta che molto probabilmente ricopriva la fornace è caduta all'interno, di modo che l'altezza totale della costruzione non è apprezzabile. Di altre due, una sopra Cordari, l'altra sopra Calzo, esiste ancora la base.

**Cappelle in periferia**

<i>no.</i>	<i>mapp. no.</i>	<i>descrizione oggetto</i>
73	1027	oratorio Assunta Porto Ronco, tetto da controllare, brutto intonaco della facciata, sovrapposto al preesistente
74		oratorio Pozzuoli – antica statua in legno di Madonna – 2 angeli dorati
75		cappella di S. Anna: in ordine, tetto in lamiera begli arredi: due inginocchiatoi, candelieri e crocifisso in ottone
76		cappellona sotto Purano, con piccolo altare, soffitto dipinto a stella e motivi tessili, tetto in piode: in degrado
77		cappella al Materel: con piccolo altare, dipinto di Madonna stile naïf (da restaurare) tetto in tegole, eventualmente da ripristinare in piode, intonaco recente
78		cappella del <i>Bereton</i> , sul sentiero di Fontana Martina, bel dipinto della Madonna Addolorata, restaurata di recente
79		cappellona sotto il Camp de Pedru: in grave degrado, tetto in piode caduto sulla volta murata sottostante, ripristino del tetto pare però possibile
80		piccola cappella al Non (senza foto)
81		cappella in Novella, riattata di recente, purtroppo non nel rispetto delle antiche strutture (pendenza del tetto, tipo di intonaco!)
82		una delle due rimanenti cappelle dell'antica Via Crucis, sopra l'odierna strada per il cimitero
83		cappella di San Carlo, sul sentiero da Fontana Martina al Crodolo, riattata recentemente, tetto in piode sembra in ordine, vegetazione soprastante da tagliare
84		cappella Gruppaldo, bella nella sua struttura a cavallo sull'antica mulattiera unica di questo tipo a Ronco – malandata - lapide sopra l'ingresso alla chiesetta con riferimento agli antichi doganieri
85		cappella Cattaneo, sul sentiero che dalla strada di Arcegno scende, poco dopo il cimitero, forse settecentesca, con altare e parete di fondo affrescata – affreschi in degrado
86		cappella sul sentiero che dalla strada di Arcegno scende verso Sasso Rotondo, a un metro circa sotto il livello dell'attuale sentiero, con volta murata e tetto in piode, con pochi resti di pitture, probabilmente cinquecentesca per le proporzioni e per la tecnica degli affreschi
87		cappella di S. Nicolao, in mosaico di fattura recente, sulla strada vegia
88		cappella dell'Addolorata a Sertapiana, tetto in piode sembra in ordine da ripulire e dipingere
89		cappella a nicchia sotto la casa Metzenthin
90		più sotto a sin. scendendo piccola cappella con dipinto di Madonna con bambino
91		cappella a Fontana Martina all'inizio delle 4 case contigue a sin., in degrado



**architettura
urbanistica
territorio
economia**

tel +41 91 825 82 21
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch
www.studiohabitat.ch

NORME D'ATTUAZIONE DEL PR DI RONCO s./A.

Proposte dal Municipio

il 15 dicembre 2003

adottate dal Consiglio Comunale

il 4 e 5 settembre 2006

approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. 4624
(sono considerate le modifiche d'ufficio qui decretate)

il 10 settembre 2008

modifica dell'art. 41 NAPR approvata dal Consiglio
di Stato con ris. no 954

l' 11 marzo 2015

francesca pedrina

architetto ethz reg-a sia otia
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

fabio pedrina

economista lic. oec publ.
pianificatore ethz-nds reg-a fsu