

**CITTA' DI LOCARNO**  
**PIANO REGOLATORE**  
**SETTORE 2**  
**CAMPAGNA - SOLDUNO E MONTI DELLA TRINITA'**  
**SETTORE 3**  
**PONTE BROLLA - MONTE BRE' - CARDADA/COLMANICCHIO**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Locarno, vista la legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990,

**decreta**

**TITOLO PRIMO: NORME INTRODUTTIVE E GENERALI**

**Art. 1**

**Campo di applicazione**

Le presenti norme si applicano ai comprensori del Quartiere Campagna, di Solduno, dei Monti della Trinità, di Ponte Brolla, di Monte Brè e di Cardada-Colmanicchio, delimitati sui Piani in scala 1:2'000.

**Art. 2<sup>1</sup>**

**Zone e comprensori**

I comprensori del Quartiere Campagna, di Solduno, dei Monti della Trinità, di Ponte Brolla, di Monte Brè e di Cardada-Colmanicchio, sono suddivisi nelle seguenti zone, aree e comprensori:

- Zona del Quartiere Campagna;
- Zona di transizione;
- Zona di Solduno;
- Zona residenziale pedemontana;
- Zona residenziale montana;
- Zona senza destinazione specifica;
- Comprensori soggetti a Piano di quartiere;
- Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico;
- Area ferroviaria FART;
- Zona di protezione naturalistica;
- Zona agricola;
- Area forestale;
- Zona del Parco della Ramogna e di Cardada - Cimetta;
- Zona di protezione delle captazioni;
- Zona di protezione generica (meglio specificata nel piano del paesaggio);
- Zona soggetta a pericolo naturale.

### **Art. 3** **Componenti**

Il PR si compone:

- a) del Piano del paesaggio;
- b) del Piano delle zone;
- c) del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico;
- d) del Piano dei gradi di sensibilità al rumore;
- e) delle Norme di attuazione (NAPR);
- f) del Rapporto di pianificazione.

### **Art. 4** **Distanze**

**1**Le distanze minime delle costruzioni, dalle aree pubbliche e private sono fissate dalle linee di allineamento o di costruzione (obbligatorie) e dalle linee di arretramento (facoltative) indicate nel Piano delle zone.

**2**L'obbligo di costruire sulle linee di allineamento indicate nel piano riguarda unicamente le parti significative dell'edificio e non si riferisce all'altezza complessiva o all'intero fronte dello stesso.

**3**Dove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento, o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscano diversamente, le costruzioni possono sorgere a confine, con una convenzione di contiguità, oppure in generale ad una distanza dal fondo confinante pari alla metà della distanza tra gli edifici.

**4**La distanza minima tra edifici è di:

- a) 6,00 m nella zona residenziale pedemontana e in quella montana;
- b) 8,00 m nella zona del Quartiere Campagna, di transizione e in quella di Solduno.

**5**Costruzioni di interesse pubblico possono derogare dalle distanze prescritte verso altri fondi pubblici.

### **Art. 5** **Accordi tra i proprietari**

**1**I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.

**2**Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni e una più confacente utilizzazione del suolo.

**3**L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

**Art. 6**  
**Distanze dalle strade**

**1**Dove non viene indicata una linea di arretramento o di allineamento le distanze minime delle nuove costruzioni dal ciglio delle strade aperte al pubblico transito, compreso il marciapiede, è di:

- 4,00 m dalle strade di collegamento principali;
- 3,00 m dalle strade di raccolta, di servizio e forestali;
- 2,00 m dai percorsi ciclabili e pedonali, riservate le distanze minime tra edifici.

**2**Nelle tratte soggette ad allargamento, indicate sul Piano del traffico, dove non esistono progetti esecutivi, l'arretramento delle nuove costruzioni dal ciglio stradale è misurato aggiungendo la metà dell'allargamento previsto alle distanze di cui al cpv. 1.

**3**Il Municipio può concedere deroghe in casi eccezionali. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

**Art.7**  
**Distanze dal bosco**

**1**La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10.00 m.

**2**Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Municipio, sentito il parere dell'Autorità cantonale competente, può concedere deroghe fino ad una distanza minima di 6.00 m.

**Art. 8**  
**Distanze dai corsi d'acqua**

**1**La distanza minima delle nuove costruzioni dal filo esterno (superiore) degli argini è in principio di 6.00 m.

**2**Deroghe possono essere autorizzate per la realizzazione di impianti di interesse pubblico se:

- a) una perizia idrogeologica comprova la compatibilità degli interventi previsti con le esigenze di sicurezza;
- b) vengono eseguiti i necessari interventi di risanamento.

**3**Entro le linee di arretramento dai corsi d'acqua, indicate sul Piano delle zone, è vietata la pavimentazione e la recinzione dei fondi; disposizioni speciali definiscono le condizioni di gestione.

**Art. 9**  
**Costruzioni accessorie**

**1**Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio principale, che non hanno utilizzazione artigianale, commerciale o residenziale e che hanno un'altezza massima di 3.00 m.

<sup>2</sup>Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie edificata non superi i 15.00 mq.

<sup>3</sup>Le costruzioni accessorie devono rispettare una distanza di 1.50 m dai fondi vicini; esse possono sorgere a confine se prive di aperture e se la loro lunghezza non supera i 10.00 m.

<sup>4</sup>In ogni caso devono essere rispettate le seguenti distanze verso fabbricati su fondi contigui: a confine oppure a 3.00 m da edifici principali senza aperture e da costruzioni accessorie; a 4.00 m da edifici principali con aperture.

### **Art. 10** **Costruzioni sotterranee**

<sup>1</sup>Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di allineamento e di arretramento; deroghe possono essere concesse dal Municipio in casi particolari e adeguatamente motivati.

<sup>2</sup>Dove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine.

<sup>3</sup>Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l' 80% della superficie edificabile.

<sup>4</sup>E' ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato.

### **Art. 11<sup>3</sup>** **Altezza dei tetti, attici**

<sup>1</sup>Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare 3,50 m.

<sup>2</sup>Gli attici non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché i volumi ottenuti rientrino negli ingombri di un ipotetico tetto a falde piane, senza cambiamenti di pendenza, con un solo colmo lineare o puntuale, come definito nel capoverso 1.

<sup>3</sup>Per i corpi tecnici (scale, lift, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) è concessa una altezza in deroga di 3.0 m, per una superficie al massimo del 40 % della superficie della copertura.

### **Art. 12** **Muri di sostegno, di controriva, terrapieni, scarpate**

<sup>1</sup>I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 1.50 m dal terreno sistemato.

Essi possono essere sormontati da recinzioni e siepi; l'altezza complessiva non deve superare 3.00 m.

<sup>2</sup>Le scarpate con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

<sup>3</sup>All'interno dei fondi sono ammessi terrapieni fino ad un'altezza massima equivalente al 60% della differenza tra la quota più bassa e quella più alta del terreno esistente misurata per una profondità di 25,00 m, ritenuto il rispetto delle altezze massime di zona.

<sup>4</sup>Muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda della costruzione e un'estensione laterale massima di m 2 oltre l'ingombro della facciata.

## **TITOLO SECONDO: NORME DEL PIANO DELLE ZONE**

### **Art. 13**

#### **Zona del quartiere Campagna**

##### a) In generale

<sup>1</sup>La zona del quartiere Campagna è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive, compatibili con i limiti massimi di emissione fonica previsti dal grado II di sensibilità al rumore (art. 43 OIF).

<sup>2</sup>L'altezza massima delle costruzioni è di 21,00 m.

<sup>3</sup>L'indice di sfruttamento massimo è di 1,5.

<sup>4</sup>Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

<sup>5</sup>La distanza minima tra edifici è di 8,00 m.

##### c) Comparto di via Vallemaggia e via Franzoni

<sup>6</sup>Nel comparto di via Vallemaggia e via Franzoni sono ammesse anche attività produttive, magazzini e depositi, compatibili con i limiti massimi di emissione fonica previsti dal grado III di sensibilità al rumore (art. 43 OIF).

<sup>7</sup>L'indice di sfruttamento massimo ammesso è di 1,7.

##### c) Area soggetta a ordinamento speciale

<sup>8</sup>I fondi no. 2532 e 4799 sono soggetti a ordinamento speciale dettagliato nella scheda grafica no. 1.

<sup>9</sup>L'altezza massima delle nuove costruzioni è di 13,50 m.

<sup>10</sup>La SUL massima è di 1'840 mq.

### **Art. 14**

### **Zona di transizione**

**1**La zona di transizione è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche.

**2**L'altezza massima delle costruzioni è di 15,00 m.

**3**L'indice di sfruttamento massimo è di 1,2.

**4**Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

**5**La distanza minima tra edifici è di 8,00 m.

### **Art. 15**

#### **Zona di Solduno**

**1**La zona di Solduno è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche.

**2**L'altezza massima delle costruzioni è di 13,50 m.

**3**L'indice di sfruttamento massimo è di 1,0.

**4**Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

**5**La distanza minima tra edifici è di 8,00 m.

### **Art. 16<sup>1</sup>**

#### **Zona residenziale pedemontana**

a) **In generale**

**1**La zona residenziale pedemontana è destinata alla residenza ed alle attività commerciali non moleste, turistiche e alberghiere.

**2**L'altezza massima delle costruzioni è di 8.50 m per terreni con una pendenza fino al 50 %, e di 9.50 m per terreni con pendenza superiore al 50 %.

**3**L'indice di sfruttamento massimo è di 0.6.

**4**Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

**5**La distanza minima tra edifici è di 6,00 m.

**6**Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la

presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente.

**7** Per attività alberghiere, su sedimi di una superficie minima di 1'500 mq, sono concesse le seguenti deroghe alle disposizioni di zona:

- a) altezza massima 11.50 m;
- b) indice di sfruttamento massimo 0.9.

b) Comparto pedemontano speciale

**8** Nel comparto pedemontano speciale l'indice di sfruttamento massimo è di 0.8.

c) Comparto Belvedere

**9** Nel comparto Belvedere l'indice di sfruttamento massimo è di 0.8 e l'altezza massima 10.50 m.

d) Comparto Monti della Trinità

**10** Le nuove costruzioni a valle della strada possono sorgere a 2.00 m dal ciglio stradale.

**11** Lungo le tratte contrassegnate sul Piano delle zone, al fine di salvaguardare la visibilità del panorama:

- a) il Municipio può vincolare l'ubicazione degli edifici, degli impianti e della vegetazione d'alto fusto;
- b) l'altezza massima delle cinte è di 1.00 m.

**12** Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

## **Art. 17**

### **Zona residenziale montana**

a) In generale

**1** La zona residenziale montana è destinata alla residenza, alle attività turistiche e alberghiere e a piccole attività commerciali non moleste.

**2** L'altezza massima delle costruzioni è di 8.50 m per terreni con una pendenza fino al 50%, e di 9.50 m per terreni con pendenza superiore al 50%.

**3** L'indice di sfruttamento massimo è di 0.4.

**4** Il 70% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.

**5** La distanza minima tra edifici è di 6,00 m.

**6** Per attività alberghiere, su sedimi di una superficie minima di 1'500 mq, sono concesse le seguenti deroghe alle disposizioni di zona:

- a) altezza massima 11,50 m;
- b) indice di sfruttamento massimo 0,6.

<sup>7</sup>Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente.

b) Comparto di Cardada - Colmanicchio

<sup>8</sup>Nel comparto di Cardada - Colmanicchio l'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 m.

<sup>9</sup>Nell'area contrassegnata sul Piano delle zone la quota massima dei fabbricati e della vegetazione d'alto fusto non deve sporgere oltre 1,00 m dal terreno pubblico a monte.

<sup>10</sup>Per attività turistiche ed alberghiere sono concesse le seguenti deroghe alle disposizioni di zona:

- a) altezza massima 10,50 m ;
- b) indice di sfruttamento massimo 0,6.

### **Art. 18<sup>1</sup>**

#### **Zona senza destinazione specifica**

<sup>1</sup>Nella zona senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi.

<sup>2</sup>Gli edifici ed i manufatti esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere riparati e mantenuti. Sono ammessi lavori di trasformazione e ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovate esigenze tecniche.

### **Art. 19**

#### **Fabbricati degni di protezione**

<sup>1</sup>Sono definiti degni di protezione i seguenti fabbricati di interesse cantonale:

- Chiesa di S.Maria in Selva, mapp. 1053;
- Casa G.Respini, mapp. 1149;
- Albergo Belvedere, mapp. 1151.

<sup>2</sup>I fabbricati degni di protezione di interesse cantonale sono sottoposti alla Legge per la protezione dei monumenti storici ed artistici del 15 aprile 1946.

<sup>3</sup>I proprietari di questi beni hanno l'obbligo di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso. Allo scopo di difenderne la visibilità e la prospettiva, il Municipio può prescrivere speciali distanze e altre norme particolari.

### **Art. 20**

#### **Comprensori soggetti a Piano di Quartiere**

<sup>1</sup>Il Piano di Quartiere secondo l'art. 56 LALPT è un progetto piano-volumetrico inteso a favorire l'insediamento di quartieri urbanisticamente validi.



**2**Il Piano delle zone definisce i comprensori soggetti a:

a) Piano di Quartiere obbligatorio:

- Comparto di Piazza 5 vie;
- Comparto della Stazione di S. Antonio;
- Zona residenziale di Cardada/Colmanicchio (per comparti di superficie min. di 3'000 mq);

b) Piano di Quartiere facoltativo:

- Comparti privati aventi una superficie superiore a 6'000 mq.

**3**Il Piano di Quartiere deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio;
- c) le aree verdi e di gioco e quelle aperte all'uso pubblico;
- d) le proposte di sistemazione ambientale.

**4**I Piani di Quartiere devono rispettare i parametri edificatori di zona; per il Piano di Quartiere facoltativo e per quello della Zona residenziale di Cardada-Colmanicchio sono concesse deroghe all'altezza massima, tenuto conto degli interessi dei vicini, ed un bonus del 20 % sull'Indice di sfruttamento.

**5**I Piani di Quartiere sono elaborati dai proprietari, ad eccezione dei Piani di Quartiere obbligatori del comparto di Piazza 5 vie e del comparto della stazione di S. Antonio elaborati dal Municipio.

**6**Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.

#### **Art. 20a<sup>1</sup>**

#### **Zona di protezione generica**

**1**Nella Zona di protezione generica (meglio specificata nel piano del paesaggio) è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi, riservate le disposizioni legali d'ordine superiore.

**2**Gli edifici ed i manufatti esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere riparati e mantenuti, salvo disposizioni legali contrarie d'ordine superiore. Sono ammessi lavori di trasformazione e ampliamento non sostanziali, se giustificati da comprovate esigenze tecniche, salvo disposizioni legali contrarie d'ordine superiore.

### **TITOLO TERZO: PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **Art. 21<sup>2,3,4</sup>**

#### **Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico**

**1**Il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico indica i fondi

vincolati:

- a favore del Comune;
- a favore di altri Enti.

**2**Sui fondi soggetti ad esproprio, fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico, è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

**3**Dove non sono indicate specifiche condizioni edificatorie si applicano le disposizioni della zona edificabile adiacente più favorevole.

**4**Per l'area che ospita l'istituto per anziani S. Carlo, indicata con la cifra 2.09 sul piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, è fissata un'altezza massima per le costruzioni pari a metri 31.

Per l'area che ospita l'Ospedale Regionale di Locarno, indicata con la cifra 2.32 sul piano del traffico e delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico, è fissato un indice di sfruttamento massimo del suolo pari a 2.

Per l'area destinata alla realizzazione dell'autosilo pubblico P75 + area di svago, indicata con la cifra 2.14 sul piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, sono fissate una linea di costruzione obbligatoria posta a 5 metri dal ciglio di via ai Monti, delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee, la quota massima della costruzione pari a 397.50 m.s.m.; la copertura dell'autosilo integralmente praticabile sistemata a verde pubblico. Valgono inoltre le seguenti indicazioni costruttive: facciate sud (via ai Monti) e est (recte: ovest) in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento); copertura a verde praticabile; elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) in metallo o muratura (escluso vetro).

**5**Deroghe alle altezze possono essere concesse quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli impianti.

## **Art. 22**

### **Strade e piazze**

**1**Il piano del traffico e degli spazi pubblici indica la destinazione, il carattere e la sistemazione generale delle strade di collegamento principali, delle strade di raccolta primarie e secondarie, delle strade di servizio ad orientamento veicolare e pedonale, delle strade forestali e per veicoli di servizio, delle piazze, dei percorsi pedonali e ciclabili e dei sentieri escursionistici.

**2**L'organizzazione del traffico, le alberature, la sistemazione degli spazi pubblici e di quelli privati aperti all'uso pubblico ed il tracciato dei sentieri escursionistici, segnalati nel piano, hanno carattere indicativo e saranno precisate dai progetti realizzativi.

## **Art. 23**

### **Strade private**

- a) **1**Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:
- b) servono in modo adeguato almeno 5 fondi edificabili;
- c) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno m 3,50;

d) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche.

<sup>2</sup>Il Comune può rimborsare le spese di costruzione delle canalizzazioni, purché in relazione con il piano generale di smaltimento delle acque.

<sup>3</sup> E' riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

#### **Art. 24**

#### **Area ferroviaria FART**

Nell'area ferroviaria FART sono ammessi solo impianti inerenti tale utilizzazione.

#### **Art. 25**

#### **Posteggi privati**

<sup>1</sup>I posteggi necessari alle costruzioni sono calcolati conformemente alle prescrizioni generali del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia.

<sup>2</sup>Le rampe di accesso ai posteggi sotterranei devono essere contenute entro i limiti edificabili definiti dalle linee di allineamento o di arretramento.

#### **Art. 26**

#### **Accessi all'area pubblica, aree di posteggi**

<sup>1</sup>Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non creare situazioni di pericolo.

<sup>2</sup>Le modalità di realizzazione degli accessi sono decise al momento del rilascio della licenza di costruzione, tenuto conto delle norme VSS/SNV.

### **TITOLO QUARTO: PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE**

#### **Art. 27**

#### **Gradi di sensibilità al rumore**

<sup>1</sup>Il Piano dei gradi di sensibilità assegna, conformemente alle prescrizioni degli art. 19 e seguenti della LPA e dell'art. 43 OIF, i gradi di sensibilità al rumore ai terreni inclusi nelle diverse zone di utilizzazione.

<sup>2</sup>La destinazione dei vani, ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione degli edifici esistenti, ubicati sui fronti stradali soggetti ad immissioni foniche rilevanti è determinata, al momento della domanda di costruzione, dalla valutazione del livello di immissione fonica.

## **TITOLO QUINTO: PIANO DEL PAESAGGIO**

### **Art. 28**

#### **Zona di protezione naturalistica**

<sup>1</sup>I Piani indicano le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio devono essere tutelate:

- prati magri;
- biotopi umidi;
- corsi d'acqua;
- canneti;
- monumenti naturali.

<sup>2</sup>Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio sono protette; interventi che eccedono la gestione ordinaria devono essere di conseguenza autorizzati dal Municipio previo un esame di compatibilità naturalistica. Sono riservate le competenze cantonali e federali.

<sup>3</sup>La sorveglianza e la gestione di queste zone compete al Municipio, il quale può delegarla ai proprietari attraverso un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici federali e cantonali.

### **Art. 29**

#### **Comprensorio di rispetto archeologico**

<sup>1</sup>Nei comparti delimitati sul Piano del paesaggio, al fine di salvaguardare il patrimonio archeologico ogni lavoro di scavo è subordinato alla supervisione dell'Ufficio cantonale dei Monumenti storici (UCMS), che stabilisce le modalità dell'intervento e valuta le necessità di rilievo e recupero degli eventuali reperti presenti. Nel caso di previsti progetti di trasformazione, i proprietari delle particelle incluse nella zona di protezione sono tenuti a prendere contatto preliminarmente con l'Ufficio cantonale dei monumenti storici per segnalare e concordare con anticipo il programma dei lavori di scavo.

<sup>2</sup>Nella restante parte del comprensorio comunale sono applicabili le leggi ed i regolamenti cantonali vigenti in materia di ritrovamenti archeologici.

### **Art. 30**

#### **Disposizioni relative alle zone di protezione definite da pianificazioni di ordine superiore**

<sup>1</sup>La zona soggetta a pericolo naturale, definita dal Piano direttore cantonale, è regolata da disposizioni particolari emanate dalle competenti Autorità cantonali; ogni intervento che modifichi lo stato fisico dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza.

<sup>2</sup>Nelle zone naturali protette definite dal Piano direttore cantonale e nel comprensorio iscritto nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti d'importanza nazionale (IFP), ogni intervento che modifica lo stato fisico dei fondi deve essere preavvisato dai competenti servizi

cantionali, previo un esame di compatibilità naturalistica.

### **Art. 31**

#### **Zona agricola**

**1**La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità sono riservati all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura.

**2**Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni. L'ubicazione e l'aspetto di questi manufatti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 32**

#### **Area forestale**

**1**L'area forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.

**2**Il limite esatto dell'area forestale è definito tramite accertamento formale.

**3**L'accertamento dell'area forestale non può in principio avere come effetto l'estensione della zona edificabile fissata dal piano delle zone; fanno eccezione le aree forestali integralmente inserite in zona edificabile, le cui superfici liberate vengono assegnate d'ufficio alla zona edificabile circostante.

### **Art. 33**

#### **Zona del Parco della Ramogna e di Cardada/Cimetta**

**1**La zona del Parco della Ramogna e quella di Cardada/Cimetta sono soggette ad un progetto di recupero e sistemazione naturalistica elaborato dai competenti servizi comunali, tenuto conto delle funzioni turistico - ricreative dei rispettivi comparti.

**2**Una convenzione con i singoli proprietari definisce le modalità d'intervento, le condizioni di gestione e i vincoli di apertura all'uso pubblico.

### **Art. 34**

#### **Zona di protezione delle captazioni**

**1**Le zone di protezione delle captazioni sono riportate sui Piani a titolo indicativo

**2**All'interno di queste zone sono applicate le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali. In particolare: l'insediamento di aziende o attività industriali o artigianali dovrà essere conforme con le disposizioni contenute nelle direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee (ottobre 1977, edizione parzialmente riveduta nel 1982).

**Art. 35**

**Zona soggetta a pericolo naturale**

<sup>1</sup>Le zone soggette a pericolo naturale sono riportate sui Piani a titolo indicativo.

<sup>2</sup>In queste zone ogni intervento edificatorio, ad esclusione dei semplici lavori di manutenzione, che modifichi lo stato attuale dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia geologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza ed indichi, a seconda del caso, misure costruttive di protezione diretta in funzione degli effetti estremi del fenomeno.

**Art. 36**

**Zona golenale**

<sup>1</sup>La zona golenale deve garantire un ottimale deflusso delle acque; nel rispetto di questo obiettivo essa è utilizzata anche per la distensione e lo svago e come area di valorizzazione naturalistica.

<sup>2</sup>Essa è soggetta a interventi idraulici, coordinati con progetti di sistemazione naturalistica, realizzati d'intesa tra le competenti autorità cantonali, consortili e comunali.

**TITOLO SESTO: NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 37**

**Costruzioni in contrasto con le disposizioni di zona**

Le costruzioni esistenti in contrasto con le disposizioni di zona possono essere mantenute e riparate senza ampliamenti sostanziali di volume.

**Art. 38**

**Diritto suppletorio**

Valgono inoltre le disposizioni del:

- a) Regolamento edilizio comunale;
- b) Regolamento di gestione dei beni naturalistici;
- c) Regolamento del servizio di distribuzione dell'acqua potabile;
- d) Regolamento delle canalizzazioni.

**Art. 39**

**Norme transitorie**

- a) Disciplinamento della residenza secondaria

<sup>1</sup>Al fine di adeguarlo alla nuova sistematica del Piano delle zone, l'articolo 30bis viene così modificato:

"1. Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:  
nella zona del Quartiere Campagna: al massimo il 20 % della SUL abitativa  
nella zona di transizione: al massimo il 20% della SUL abitativa  
nella zona Solduno: al massimo il 20% della SUL abitativa  
nella zona residenziale pedemontana: al massimo il 30% della SUL abitativa  
nella zona residenziale montana: nessuna limitazione  
(.....)"

b) Piano del paesaggio e dei gradi di sensibilità al rumore

<sup>2</sup>I contenuti del Piano del Paesaggio e di quello dei gradi di sensibilità al rumore relativi ai Settori 2 e 3 hanno carattere provvisorio; essi saranno completati ed integrati nei Piani definitivi che verranno adottati nella procedura di approvazione finale del Piano regolatore generale.

**Art. 40**  
**Norme finali**

Nel comprensorio dei settori 2 e 3 non sono in particolare applicabili:

1. gli articoli da 7 a 14, da 24 a 29, 33, 35, 37, 38, 39, 42 NAPR;
2. gli articoli 13, 17, 19, 25, 26, 27, 28, 41, 44, 47 RE.

Adottate dal Consiglio Comunale con risoluzione del 19 dicembre 1994.

Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no.143 del 16 gennaio 1996.

<sup>1</sup>Modifiche adottate dal Consiglio Comunale con risoluzione del 15 giugno 1998.

Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no.840 del 24 febbraio 1999.

<sup>2</sup>Modifica adottata dal Consiglio Comunale con risoluzione del 15 marzo 1999.

Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no.5666 del 22 dicembre 1999.

<sup>3</sup>Modifica adottata dal Consiglio Comunale con risoluzione del 29 aprile 2002.

Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no.3240 del 22 luglio 2003.

<sup>4</sup>Modifica adottata dal Consiglio Comunale con risoluzione del 29 novembre 2010.

Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3717 del 5 luglio 2011.

**I N D I C E**

<b>TITOLO PRIMO: NORME INTRODUTTIVE E GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 Campo di applicazione	1
Art. 2 Zone e comprensori	1
Art. 3 Componenti	2
Art. 4 Distanze	2
Art. 5 Accordi tra i proprietari	2
Art. 6 Distanze dalle strade	3
Art.7 Distanze dal bosco	3
Art. 8 Distanze dai corsi d'acqua	3
Art. 9 Costruzioni accessorie	3
Art. 10 Costruzioni sotterranee	4
Art. 11 Altezza dei tetti, attici	4
Art. 12 Muri di sostegno, di controriva, terrapieni, scarpate	4
<b>TITOLO SECONDO: NORME DEL PIANO DELLE ZONE</b>	<b>5</b>
Art. 13 Zona del quartiere Campagna	5
a) In generale	5
b) Comparto di via Vallemaggia e via Franzoni	5
c) Area soggetta a ordinamento speciale	5
Art. 14 Zona di transizione	6
Art. 15 Zona di Solduno	6
Art. 16 Zona residenziale pedemontana	6
a) In generale	6
b) Comparto pedemontano speciale	7
c) Comparto Belvedere	7
d) Comparto Monti della Trinità	7
Art. 17 Zona residenziale montana	7
a) In generale	7
b) Comparto di Cardada - Colmanicchio	8
Art. 18 Zona senza destinazione specifica	8
Art. 19 Fabbricati degni di protezione	8
Art. 20 Comprensori soggetti a Piano di Quartiere	8
Art. 20a Zona di protezione generica	9
<b>TITOLO TERZO: PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>9</b>
Art. 21 Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico	9
Art. 22 Strade e piazze	10
Art. 23 Strade private	10
Art. 24 Area ferroviaria FART	11
Art. 25 Posteggi privati	11
Art. 26 Accessi all'area pubblica, aree di posteggi	11



**TITOLO QUARTO: PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITA' AL RUMORE 11**

Art. 27 Gradi di sensibilità al rumore 11

**TITOLO QUINTO: PIANO DEL PAESAGGIO 12**

Art. 28 Zona di protezione naturalistica 12

Art. 29 Comprensorio di rispetto archeologico 12

Art. 30 Disposizioni relative alle zone di protezione definite da  
pianificazioni di ordine superiore 12

Art. 31 Zona agricola 13

Art. 32 Area forestale 13

Art. 33 Zona del Parco della Ramogna e di Cardada/Cimetta 13

Art. 34 Zona di protezione delle captazioni 13

Art. 35 Zona soggetta a pericolo naturale 14

Art. 36 Zona golenale 14

**TITOLO SESTO: NORME TRANSITORIE E FINALI 14**

Art. 37 Costruzioni in contrasto con le disposizioni di zona 14

Art. 38 Diritto suppletorio 14

Art. 39 Norme transitorie 14

a) Disciplinamento della residenza secondaria 14

b) Piano del paesaggio e dei gradi di sensibilità al rumore 15

Art. 40 Norme finali 15