



## **Norme di attuazione del Piano Regolatore** (del 28 giugno 2005)

IL CONSIGLIO COMUNALE  
DEL COMUNE DI LOSONE

vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

**d e c r e t a:**

### CAPO I **Norme generali**

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

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio, in scala 1:5000
- Piano delle zone:
  - comparto Losone-Zandone in scala 1:2000
  - comparto Arcegno in scala 1:2000
- Piano della zona dei nuclei, in scala 1:500
- Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico:
  - comparto Losone-Zandone in scala 1:2000
  - comparto Arcegno in scala 1:2000
- Piano del traffico:
  - comparto Losone-Zandone in scala 1:2000
  - comparto Arcegno in scala 1:2000
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore, in scala 1:5000
- Norme di attuazione (NAPR)
- Elenco degli edifici situati fuori zona edificabile
- Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo)
- Programma di realizzazione (di carattere indicativo)

#### **Art. 2<sup>2</sup> Zone, aree e fasce**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, aree e territori:

- Zona forestale

---

<sup>1</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>2</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

- Zona agricola
- Zona di tutela naturalistica
- Zone di pertinenza dei corsi d'acqua
- Area di protezione delle acque sotterranee
- Zona di pericolo naturale
- Zona di interesse archeologico
- Territorio senza destinazione specifica
- Zona del nucleo
- Zona residenziale intensiva R5
- Zona edificabile mista
- Zona residenziale intensiva R4
- Zona residenziale semi-intensiva R3
- Zona residenziale estensiva R2
- Zona a carattere turistico ZT
- Zona artigianale-commerciale AR-CO
- Zona per attività produttive e di servizio ZAP
- Comparto destinato ai magazzini delle imprese di costruzione
- Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

### **Art. 3<sup>3</sup> Distanza tra edifici**

- <sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime tra edifici sono:
- a) nella zona del nucleo: valgono le disposizioni dell'art. 124 LAC;
  - b) nelle zone residenziale estensiva R2, per attività produttive e di servizio (Mulini) e nelle altre parti del territorio: 6,0 metri;
  - c) nelle zone residenziale semi-intensiva R3 e per attività produttive e di servizio (Zandone): 7,0 metri;
  - d) nelle zone residenziale intensiva R4 e artigianale-commerciale: 8,0 metri;
  - e) nella zona residenziale intensiva R5, nella zona edificabile mista e nella zona a carattere turistico (Saleggi, Gaggioli): 12,0 metri.
- <sup>2</sup> Nella zona del nucleo gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.
- <sup>3</sup> Verso un edificio sorto prima dell'entrata in vigore del PR (1975) deve essere rispettata la distanza di almeno m 4,00 ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima da confine prescritta dalle presenti norme.
- <sup>3</sup> Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze tra edifici stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 15 cm.

### **Art. 4<sup>4</sup> Distanza dai confini**

- <sup>1</sup> Dove non sia diversamente stabilito, e al di fuori della zona del nucleo, le distanze minime dai confini sono di:
- a) 3,0 metri nelle zone residenziali estensive R2, a carattere turistico (Arcegno), per attività produttive e di servizio (Mulini) e nelle altre parti del territorio;

---

<sup>3</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>4</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

- b) 3,50 metri nelle zone residenziale semi-intensive R3 e per attività produttive e di servizio (Zandone e Arbigo);
  - c) 4,0 metri nelle zone residenziale intensiva R4 e artigianale-commerciale;
  - d) 6,0 metri nella zona residenziale intensiva R5, nella zona edificabile mista e nella zona a carattere turistico (Saleggi, Gaggioli).
- <sup>2</sup> Nelle zone residenziali R2, R3, R4 e R5 se la facciata supera la lunghezza di 20 metri, la distanza da confine deve essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza di facciata sino a raggiungere un supplemento massimo pari alla metà dell'altezza massima di zona (vedi schizzo illustrativo allegato).
  - <sup>3</sup> Verso un fondo aperto o semplicemente cinto possono essere erette fabbriche senza aperture anche a confine, con il consenso del vicino. Quest'ultimo può fabbricare in contiguità oppure alla distanza prevista dall'art. 3. Sono ritenute contigue due costruzioni quando hanno in comune almeno la metà della facciata contigua minore.
  - <sup>4</sup> Verso edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR (1975) deve essere rispettata la distanza da confine, ritenuta una distanza minima tra edifici di m 4,00.
  - <sup>5</sup> Per tutte le costruzioni esistenti è ammessa una deroga alle distanze da confine stabilite per le singole zone in caso di esecuzione di opere di isolamento termico e ciò fino ad un massimo di 15 cm.

#### **Art. 4bis<sup>5</sup> Sopraelevazione di edifici preesistenti**

- <sup>1</sup> Edifici preesistenti l'entrata in vigore del Piano regolatore (1975) o costruiti in base al diritto vigente dopo il 1975 in contrasto con le disposizioni degli art. 3 e 4 possono essere sopraelevati fino all'altezza massima di m 7.50. In tal caso il vicino può edificare mantenendo la distanza minima da confine stabilita per la zona, riservata una distanza minima tra edifici di m 4,00.
- <sup>2</sup> Edifici preesistenti il Piano regolatore (1975) che sono in contrasto con gli art. 3 e 4 e che sono posti verso edifici sopraelevati dopo il Piano regolatore (1975) in contrasto con gli art. 3 e 4, possono essere sopraelevati fino all'altezza massima di m 7.50 riservata una distanza minima tra gli edifici di m 4.00.
- <sup>3</sup> Nel caso di sopraelevazione di edifici ai sensi dei cpv. 1 e 2 del presente articolo, sono ammessi ampliamenti planimetrici per la realizzazione di manufatti di collegamento (scale, lift) necessari alla funzionalità dell'edificio garantendo il rispetto della distanza verso i confini e tra edifici di cui agli art. 3 e 4.

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

- <sup>1</sup> I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando però la distanza tra edifici.
- <sup>2</sup> L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con l'iscrizione dello stesso nel Registro comunale degli indici.

#### **Art. 6 Distanza dal bosco**

- <sup>1</sup> La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,0 metri.
- <sup>2</sup> Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo l'Autorità cantonale competente può concedere eccezionalmente deroghe fino a una distanza minima di 6,0 metri.

---

<sup>5</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

**Art. 7<sup>6</sup> Distanza dai corsi d'acqua**

<sup>1</sup> Per la distanza dai corsi d'acqua vale quanto prescritto dall'art. 21 delle presenti norme.

<sup>2</sup> Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, può concedere eccezionalmente deroghe o, rispettivamente, imporre maggiori distanze in casi particolari.

**Art. 8 Distanza dalle strade**

<sup>1</sup> Dove non viene indicata una linea di arretramento o di allineamento e al di fuori della zona dei nuclei, dalle strade cantonali e comunali le costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- a) 4,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di collegamento principali e di raccolta esistenti o di progetto;
- b) 3,0 metri dal ciglio o dal filo esterno del marciapiede, delle strade di servizio esistenti o di progetto;
- c) 2,0 metri dai percorsi pedonali, piste ciclabili e sentieri, riservate le distanze minime tra edifici.

<sup>2</sup> Il Municipio può concedere deroghe in casi particolari. Sono riservate le competenze dell'Autorità cantonale relativamente alle distanze dalle strade cantonali.

**Art. 9 Molestia<sup>7 8</sup>**

Attività moleste, poco moleste e non moleste:

- sono considerate attività non moleste quelle che non ingenerano ripercussioni ambientali diverse da quelle derivanti dall'abitare;
- sono considerate attività poco moleste: quelle che provocano immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale;
- sono considerate attività moleste le attività che generano ripercussioni notevoli sull'ambiente circostante e che appaiono sostanzialmente inconciliabili con la funzione residenziale. Le immissioni moleste possono essere di natura materiale (rumore, vibrazioni, esalazioni) ma anche di tipo immateriale. Sono considerate immissioni immateriali le ripercussioni che scaturiscono da attività sconvenienti in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o a impoverire la qualità di vita. In particolare sono considerate immissioni moleste, di natura materiale o immateriale, quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione e delle attività collaterali.

**Art. 10<sup>9</sup> Costruzioni accessorie**

<sup>1</sup> Sono costruzioni accessorie quelle al servizio di un edificio principale e non utilizzate o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro.

<sup>2</sup> Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è obiettivamente necessario per l'edificio a cui sono annesse.

<sup>3</sup> L'altezza massima ammessa è di 2,5 metri alla gronda e 3,0 metri al colmo.

<sup>4</sup> Le distanze minime ammesse verso fondi contigui sono:

---

<sup>6</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>7</sup> Riportato all'art. 47.3; decisione Consiglio comunale del 19.02.2004

<sup>8</sup> Nuovo Art. adottato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

<sup>9</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

- verso un fondo aperto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a confine per una lunghezza massima di 6,00 metri, senza aperture,</li> <li>• oppure a 1,50 metri dal confine;</li> </ul>
- verso un edificio principale sul fondo contiguo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in contiguità,</li> <li>• oppure a 3,00 metri dall'edificio.</li> </ul>

<sup>5</sup> Deroghe alle distanze da confine per costruzioni accessorie di un'altezza massima di 2,00 ml sono ammesse se appoggiate a muri di cinta costruiti lungo l'intero fronte di confine.

#### **Art. 11 Costruzioni sotterranee**

- <sup>1</sup> Le costruzioni sotterranee possono sorgere a confine verso fondi privati, ma devono rispettare una distanza minima di 1,50 metri dal ciglio delle strade pubbliche.
- <sup>2</sup> Costruzioni sotterranee che possono avere influsso sui fondi confinanti (ad es. piscine, pozzi perdenti, ecc.) devono rispettare una distanza minima di 1,50 metri dal confine.
- <sup>3</sup> Se particolari disposizioni di zona non dispongono diversamente, le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80% della superficie edificabile del fondo.
- <sup>4</sup> I locali sotterranei utilizzati per depositi di attività artigianali o commerciali sono ammessi in supplemento agli indici di zona a condizione che non siano accessibili al pubblico o alla clientela e non siano utilizzati per funzioni di lavoro.

#### **Art. 12<sup>10 11</sup> Corpi tecnici, impianti tecnici e attici**

- <sup>1</sup> I corpi tecnici (scale, locali tecnici di ascensori, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) non sono considerati nell'altezza dell'edificio purché rimangano contenuti entro i limiti usuali.
- <sup>2</sup> Le antenne televisive e paraboliche come pure le antenne per i radioamatori devono rispettare le altezze di zona e devono integrarsi nel limite del possibile nel volume dell'edificio e devono essere esteticamente inserite in modo valido nel contesto ambientale, paesaggistico e urbanistico esistente.  
In particolare, nei nuclei storici i pannelli (solari, fotovoltaici, ecc.) devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto o poggiare direttamente su di essa. Devono inoltre rispettare i seguenti criteri:
  - tubazioni e altri raccordi non devono essere visibili;
  - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
  - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.
- <sup>3</sup> Stralciato

#### **Art. 12bis<sup>12</sup> Sicurezza delle costruzioni**

La realizzazione di ringhiere e parapetti deve rispettare le prescrizioni stabilite dalla norma SIA 358. Le eccezioni previste dal cpv. 3 della Norma SIA 358 non sono applicabili.

<sup>10</sup> Stralcio cpv. 3 Consiglio comunale 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>11</sup> Cpv. 2 modificato dal Consiglio comunale 12.07.2010, approvato dal Consiglio di Stato il 7.12.2010

<sup>12</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

**Art. 13      Antenne per la telefonia mobile**

<sup>1</sup> Le antenne per la telefonia mobile possono essere posate unicamente nei siti stabiliti in applicazione della pianificazione e del coordinamento con il Dipartimento del territorio ai sensi dell'art. 5 del Regolamento cantonale di applicazione dell'Ordinanza federale sulla protezione da radiazioni non ionizzanti (RORNI).

<sup>2</sup> La posa di antenne per la radiofonia soggiace alla procedura di licenza edilizia.

**Art. 14      Aperture nel tetto**

Gli abbaini, i timpani, i lucernari, le terrazze e altri squarci nei tetti a falde non possono superare complessivamente il 30% della lunghezza della facciata.

**Art. 15<sup>13</sup>      Muri di cinta, di sostegno, di controriva e scarpate**

<sup>1</sup> I muri di cinta possono avere un'altezza massima di m. 2,00, le siepi di m. 2,5.

<sup>2</sup> I muri di sostegno possono avere un'altezza massima di m. 1,50 dal terreno naturale. I muri di controriva possono avere un'altezza massima di m. 2,50 per una profondità minima di m. 1,50. Qualora la profondità minima è inferiore a m. 1,50 l'altezza è calcolata sommando le diverse altezze.

I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero fino all'altezza necessaria stabilita dalla norma SIA 358.

<sup>3</sup> Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.

<sup>4</sup> Stralciato

<sup>5</sup> I fondi confinanti con terreni edificati e la cui quota è già inferiore o a livello non possono essere sopraelevati ma al massimo equiparati.

**Art. 15bis<sup>14</sup>      Modo di misurare le altezze**

<sup>1</sup> Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.

<sup>2</sup> In generale sono ammesse modifiche del terreno naturale fino ad un'altezza massima di m 1.50 fatta eccezione per le zone pianeggianti dove la modifica del terreno naturale é ammessa limitatamente alla necessità di raccordare la quota del terreno alla stessa quota della strada adiacente e antistante o per equipararsi alle quote dei fondi confinanti precedentemente sopraelevati.

<sup>3</sup> In caso di costruzioni articolate in diversi corpi o su fondi la cui morfologia è particolarmente eterogenea o per situazioni particolarmente complesse il Municipio può richiedere la presentazione delle sezioni ufficiali del geometra.

**Art. 15ter<sup>15</sup>      Formazione aree di svago**

<sup>1</sup> Per gli insediamenti con 8 appartamenti o più deve essere realizzata un'area unitaria ad uso comune pari ad almeno al 5% della superficie edificabile.

<sup>2</sup> L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.

---

<sup>13</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>14</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>15</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

- <sup>3</sup> Qualora la realizzazione dell'area di svago attrezzata fosse tecnicamente irrealizzabile il Comune preleva un contributo destinato alla realizzazione di aree analoghe pubbliche in base a quanto prescritto dall'art. 27 LE.

## CAPO II Piano del paesaggio

### **Art. 16      Zona forestale**

- <sup>1</sup> La zona forestale, definita e protetta dalla legislazione federale, è delimitata nei piani con valore indicativo.
- <sup>2</sup> In generale il limite esatto della zona forestale è definito tramite accertamento formale deciso dal Consiglio di Stato.
- <sup>3</sup> Il limite della zona forestale a contatto con la zona edificabile è fissato da un accertamento formale deciso nell'ambito della procedura di approvazione del PR secondo l'art. 10 cpv. 2 LFo.
- <sup>4</sup> L'area forestale con funzioni sociali e ricreative ad Arcegno è soggetta a un piano di gestione da elaborare in collaborazione con l'ufficio forestale dell'IV Circondario.

### **Art. 17      Zona agricola**

- <sup>1</sup> La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.
- <sup>2</sup> Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.
- <sup>3</sup> Le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT e diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.
- <sup>4</sup> L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

### **Art. 18<sup>16</sup>    Zona di protezione della natura e del paesaggio (abrogato)**

### **Art. 18<sup>17</sup>    Zona di tutela naturalistica**

<sup>1</sup> Zona di interesse naturalistico e paesaggistico (inventario IFP, oggetto 1806)

L'area segnalata nel piano del paesaggio come "zona iscritta nell'inventario dei paesaggi e monumenti naturali d'importanza nazionale" è protetta conformemente al diritto cantonale e federale.

<sup>2</sup> Parco naturale della Piana di Arbigo e del Bosco di Maia

La suddetta zona, segnalata nel piano del paesaggio, comprende l'intera area di particolare valore ecologico e paesaggistico che interessa la Piana di Arbigo, la collina di Maia, la Graten (fino al confine comunale) e parte dei boschi a monte di Arcegno. In quest'area

<sup>16</sup> Art. abrogato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>17</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

sono promossi interventi forestali di manutenzione, gestione sulla base del Piano di gestione dei boschi situati nel territorio giurisdizionale di Losone.

Nel parco sono autorizzate e promosse attività ricreative e didattiche compatibili con la salvaguardia del comparto naturale.

L'accesso al parco è autorizzato senza restrizioni a piedi. Le biciclette sono ammesse unicamente su percorsi prestabiliti mentre per i veicoli a motore è necessaria una autorizzazione scritta da parte del Municipio.

Per lo svolgimento di attività e manifestazioni che generano assembramenti importanti di persone è necessaria una autorizzazione del Municipio.

### <sup>3</sup> Riserva forestale

Il piano del paesaggio definisce il perimetro della riserva forestale del bosco di Maia.

a. Gli obiettivi della riserva sono:

- la salvaguardia dell'evoluzione naturale del bosco;
- la promozione del contatto uomo natura;
- il monitoraggio del dinamismo naturale del paesaggio forestale.

Ente esecutore della riserva forestale è il Patriziato di Losone.

b. Per la gestione della riserva valgono le disposizioni dello "Studio preliminare e Progetto di massima Parco del Bosco di Maia del luglio 1996", i cui contenuti devono essere periodicamente riesaminati. Per gli oggetti non regolamentati in tale documento valgono le normative cantonali specifiche; in particolare per la caccia e la raccolta di funghi fanno stato le normative vigenti.

All'interno della riserva, il bosco è lasciato all'evoluzione naturale, in particolare è vietato qualsiasi sfruttamento di legname e intervento atto a modificare lo sviluppo naturale del bosco. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione dei sentieri, delle zone umide, del Riale Brima e lo svolgimento di attività didattiche e scientifiche.

L'accesso alla riserva è autorizzato unicamente a piedi e lungo la rete dei sentieri.

La sorveglianza della riserva spetta al Patriziato e agli organi cantonali preposti.

### <sup>4</sup> Le riserve naturali protette RNP

Le riserve naturali protette, segnalate nel piano del paesaggio come RNP, comprendono le zone umide e le paludi, aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.

Sono ammessi unicamente interventi di gestione naturalistica in base al piano di gestione delle Bolle di Arcegno 2005-2009.

La sorveglianza delle zone di protezione della natura RPN è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece al competente ufficio del Dipartimento del Territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

Le riserve naturali protette sono:

- RNP 1 - Paludi del Bosco di Maia
- RNP 2 - Paludi del Barbescio
- RNP 3 - Paludi del Piano di Arbigo
- RNP 4 - Paludi della Gratena



<sup>5</sup> Le zone di protezione della natura

Le zone di protezione della natura, segnalate nel Piano del paesaggio come ZPN, comprendono i comparti con contenuti naturalistici specifici e particolari.

In queste zone tutti gli elementi naturali di pregio sono protetti. Sono pertanto proibite le utilizzazioni non compatibili con la loro salvaguardia.

Sono promossi interventi di gestione che mirano ad una valorizzazione naturalistica della zona e dei singoli elementi presenti. Qualora necessari, per tutti gli interventi su rive e corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.

La sorveglianza delle zone di protezione della natura ZPN è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece al competente ufficio del Dipartimento del Territorio come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura del 12 dicembre 2001.

Le zone di protezione della natura sono definite come:

- ZPN 1 - Golena della Melezza
- ZPN 2 - Riale "Gerre"

<sup>6</sup> La zona di protezione del paesaggio golene della Maggia

La suddetta zona, segnalata nel piano del paesaggio, comprende i comparti boschivi e le aree d'utilizzo pubblico lungo la Maggia. In quest'area sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla promozione di attività di svago estensive ad alla valorizzazione paesaggistica del comparto.

All'interno della suddetta zona gli elementi lineari e puntuali di carattere naturalistico, in particolare i corsi d'acqua, i boschetti e le singole alberature, sono protetti. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti.

<sup>7</sup> Gli elementi naturali protetti (monumenti naturali)

I singoli elementi naturali o monumenti naturali di particolare pregio considerati protetti sono:

- le risorgenze, i corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale;
- i muri a secco,
- le siepi naturali ed i boschetti,
- gli alberi meritevoli di protezione,
- i rifugi per chiroterti,
- il passaggio faunistico,
- il sasso coppelare,
- la grotta dei pagani.

In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti. Sono promosse le iniziative per l'impianto di nuovi elementi naturali su tutto il territorio.

**Art. 19<sup>18</sup> Elementi naturali protetti (abrogato)****Art. 20<sup>19</sup> Zone definite da pianificazioni d'ordine superiore (abrogato)****Art. 20<sup>20</sup> Alberi meritevoli di protezione**

Le costruzioni devono rispettare gli alberi segnati nel piano del paesaggio e nell'inventario delle piante meritevoli di protezione.

Deroghe sono concesse qualora il fondo non sia altrimenti edificabile oppure per motivi di sicurezza verso le persone e le cose nel quale caso deve essere presentata una perizia tecnica elaborata da uno specialista del settore forestale.

Il taglio dell'albero protetto soggiace a licenza edilizia comunale.

**Art. 21<sup>21</sup> Fascia golenale aperta allo svago e alla distensione (abrogato)****Art. 21<sup>22</sup> Ambiti di protezione dei corsi d'acqua**

<sup>1</sup> Per garantire la protezione contro le piene e le funzioni ecologiche, lungo i corsi d'acqua sono istituiti gli ambiti dei corsi d'acqua ai sensi dell'ordinanza federale sui corsi d'acqua del 2 novembre 1994.

<sup>2</sup> In queste zone sono autorizzati e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità pubblica del comparto. Per tali opere bisognerà adottare metodi di ingegneria naturalistica.

In generale all'interno degli ambiti fluviali non sono ammesse nuove costruzioni, arredi, le opere di cinta come pure la modifica del terreno naturale.

L'edificazione esistente può essere mantenuta e sopraelevata sull'ingombro esistente nel rispetto delle prescrizioni di zona.

<sup>3</sup> Il limite esterno dell'ambito necessario al corso d'acqua va stabilito in modo dettagliato caso per caso in base allo schema di calcolo riportato nell'ordinanza federale sui corsi d'acqua e in base all'art. 34 RLE. La distanza minima delle costruzioni dal limite dell'ambito necessario al corso d'acqua è fissata in m 3,00. Deroghe sono concesse per la realizzazione di arredi di giardino.

<sup>4</sup> La sorveglianza delle zone di protezione dei corsi d'acqua è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece ai competenti uffici del Dipartimento del Territorio (Ufficio Corsi d'Acqua e Ufficio Protezione della Natura).

**Art. 22 Zona di pericolo naturale**

<sup>1</sup> Il PR riporta le seguenti zone di pericolo secondo gli accertamenti effettuati delle competenti autorità cantonali:

- pericolo di allagamento Riali Val Canaa e Ciosse,
- pericolo di caduta blocchi Vicolo Canaa, zona Caserma e zona AGIE,
- pericolo di flusso di detrito Riale Brima ad Arcegno,

---

<sup>18</sup> Art. abrogato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>19</sup> Art. abrogato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>20</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>21</sup> Art. abrogato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>22</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

- pericolo residuo di alluvionamento e di erosione di sponda Melezza.
- <sup>2</sup> All'interno della zona edificabile soggetta a pericolo di allagamento, nuove costruzioni e, a seconda del caso, ampliamenti, trasformazioni, cambiamenti di destinazione sono autorizzati a condizione di adottare accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (entrate a chiusura stagna, terrapieni, muretti, manufatti di deviazione tenendo conto delle condizioni al contorno, ecc.).
- <sup>3</sup> All'interno della zona edificabile soggetta a pericolo di caduta blocchi, nuove costruzioni e, a seconda del caso, ampliamenti, trasformazioni, cambiamenti di destinazione sono subordinati alla presentazione di una perizia geologica che definisca in dettaglio il grado di pericolo e indichi le misure di protezione più adeguate.
- <sup>4</sup> All'interno delle zone di pericolo situate fuori zona edificabile, spetta all'Autorità cantonale valutare la fattibilità degli interventi edilizi.  
All'occorrenza potrà essere richiesta una perizia tecnica che valuti la situazione puntuale e indichi gli interventi protettivi del caso.

### **Art. 23 Area di protezione delle acque sotterranee**

Nell'area di protezione delle acque sotterranee sono applicabili le disposizioni delle leggi e dei regolamenti speciali.

Le sorgenti captate ad uso potabile e il pozzo di captazione in zona Zandone sono protetti da zone di protezione delle acque sotterranee.

Fanno stato i piani approvati dall'Autorità comunale e cantonale. Nelle zone di protezione sono applicabili le restrizioni all'uso del territorio contenute nel relativo regolamento.

### **Art. 24 Beni culturali protetti**

a) di interesse cantonale

<sup>1</sup> Sono considerati beni culturali di interesse cantonale:

- Coro quattrocentesco nella Chiesa parrocchiale di San Giorgio (mapp. 464),
- Chiesa parrocchiale e sagrato della Chiesa di Sant'Antonio Abate ad Arcegnò (mapp. 1694).

<sup>2</sup> I monumenti culturali di interesse cantonale sono soggetti alla legislazione cantonale.

b) di interesse locale

<sup>3</sup> Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, sagrato, Via Crucis, Ossario (mapp. 1209),
- Chiesa di San Rocco (mapp. 937),
- Casa cappellana (mapp. 316),
- Affresco gotico sotto il portico della casa Bianda (mapp. 607),
- Tana di Pagagn,
- 15 massi cuppellari,
- Scuola media di L. Vacchini e A. Galfetti,
- gli affreschi,
- le fontane,
- i portici e i portali,
- le cappelle votive,
- il mortaio a Arcegnò e a San Lorenzo,
- scalinata scolpita nella roccia con cuppelle, mappale no. 1576 (Arcegnò).
- gli edifici e le strutture di pregio:

nucleo di San Lorenzo

- . casa Brogini mappale no. 1070,
- . case ai mappali no. 1073, 1078 e 1192,

nucleo di San Giorgio

- . casa del XVI secolo, mappale no. 765,
- . casa del XVIII secolo, mappale no. 801,

Arcegno

- . casa al mappale no. 1540.

<sup>4</sup> Il proprietario del bene culturale protetto ha l'obbligo:

- di conservarlo nella sua sostanza senza modifiche né alterazioni e di provvedere alla sua manutenzione regolare;
- di sottoporre ogni progetto di intervento all'Autorità competente;
- di notificare per scritto alla medesima autorità l'alienazione del bene protetto.

<sup>5</sup> Il Comune può concedere sussidi per le opere di restauro dei beni culturali protetti di interesse comunale quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

<sup>6</sup> Il Municipio sottopone all'avviso di esperti le domande di costruzione concernenti il restauro e il cambiamento di destinazione dei beni culturali di interesse comunale e consulta preliminarmente l'Autorità cantonale competente.

<sup>7</sup> Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Coro della Chiesa parrocchiale di San Giorgio,
- Chiesa parrocchiale e sagrato della chiesa di Sant'Antonio Abate ad Arcegno.

Effetti della protezione

1. Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene.

2. Per il resto sono applicabili i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

**Art. 25      Zona di interesse archeologico**

<sup>1</sup> Le zone di interesse archeologico denominate "Losone-Arcegno, Losone-Papogna, Losone-San Lorenzo, la Tana dei Pagani (Pian d'Arbigo) e la Chiesa di San Giorgio" sono protette dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 34-29). 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.

<sup>2</sup> I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

<sup>3</sup> I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e di quelli adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario allo scavo archeologico.

**Art. 25 bis Beni archeologici**

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione del beni culturali del 13 maggio 1997 (art. 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, art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC, art. 15, cap. 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, art. 15, cap. 3).

**Art. 26 Territorio senza destinazione specifica**

<sup>1</sup> Il territorio senza destinazione specifica comprende le aree per le quali il Piano regolatore non prevede obiettivi particolari di utilizzazione o di protezione.

<sup>2</sup> Nel territorio senza destinazione specifica è in principio consentita solo l'attuale utilizzazione dei fondi. Per la costruzione e il cambiamento di destinazione, la rinnovazione, la trasformazione e la ristrutturazione di edifici o impianti valgono le disposizioni dell'art. 24 LPT e della relativa legislazione cantonale di applicazione.

## CAPO III

**Piano della zona dei nuclei****Art. 27 Zona del nucleo**<sup>23</sup>

<sup>1</sup> La zona del nucleo comprende gli agglomerati di S. Giorgio, S. Rocco e di S. Lorenzo e il nucleo della frazione di Arcegno.

La zona è in principio destinata alla residenza. Sono pure ammesse attività commerciali, artigianali e di servizio non moleste.

<sup>2</sup> Le nuove costruzioni, le ricostruzioni o le riattazioni devono essere eseguite rispettando le caratteristiche tipologiche, costruttive e volumetriche degli edifici esistenti, e concorrere alla valorizzazione dell'impianto del nucleo.

<sup>3</sup> La regolamentazione delle aree dei nuclei di San Giorgio, di S. Rocco, di S. Lorenzo e della frazione di Arcegno è definita nei relativi Piani di dettaglio scala 1:500.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi fanno stato i disposti contenuti nell'art. 28 delle NAPR.

**Art. 28 Piani di dettaglio**

<sup>1</sup> I Piani di dettaglio in scala 1:500 dei nuclei di San Giorgio, di S. Rocco, di S. Lorenzo e del nucleo della frazione di Arcegno presentano diverse categorie d'intervento, le quali sono così riassunte:

<sup>23</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

**1.1 Spazi liberi privati**

a) Gli spazi liberi privati delle corti, degli orti e dei giardini devono rimanere liberi da costruzioni, e pavimentate, se del caso, in pietra naturale o in materiali filtranti. È per contro escluso l'uso di asfalto. Sono ammesse costruzioni sotterranee, purché sia previsto il mantenimento degli spazi liberi.

Corpi secondari esistenti e di servizio all'edificio principale (scale, terrazze, ballatoi, pensiline ecc.) possono essere mantenuti e ristrutturati nel rispetto della struttura tipologica originaria e della composizione architettonica dell'edificio principale. Altri edifici accessori esistenti non assegnati alla categoria di edifici stabilita dal cpv. 1.7 quali tettoie e depositi possono essere mantenuti. In caso di ristrutturazioni importanti, la costruzione accessoria deve essere limitata alle reali esigenze funzionali dell'edificio e deve essere integrata in modo decoroso con i valori urbanistici del sito in particolare e del nucleo storico in generale.

La realizzazione di posteggi non coperti è ammessa nella misura in cui non siano di degrado alla composizione architettonica e urbanistica dell'impianto edificato e del nucleo in generale.

I posteggi eccedenti il numero minimo prescritto dall'art. 48 delle presenti norme non sono ammessi.

b) Questi spazi devono essere tenuti decorosamente. Il Municipio può provvedere direttamente alla loro cura, quando questo non venga regolarmente eseguito dal proprietario, a spese di quest'ultimo.

**1.2 Edifici degni di protezione**

a) Gli edifici degni di protezione possono essere riattati in conformità alle disposizioni dell'art. 24 delle NAPR.

**1.3 Edifici determinanti il tessuto tradizionale**

a) Gli edifici determinanti il tessuto tradizionale possono essere trasformati e riattati nel rispetto delle caratteristiche tradizionali e delle volumetrie esistenti, in particolare mediante l'uso di materiali usuali e la formazione di tetti a falde. Nei tetti è esclusa la formazione di abbaini e altri elementi simili, sporgenze sono ammesse solo per corpi tecnici indispensabili.

b) Le facciate qualificanti gli spazi pubblici del tessuto tradizionale (facciate da proteggere o da ripristinare), demarcate nei piani 1:500, devono essere conservate rispettandone le forme architettoniche e gli eventuali elementi decorativi.

**1.4 Nuovi ingombri volumetrici ammessi (in sostituzione o completamento di edifici esistenti)**

a) Con lo scopo di valorizzare gli spazi pubblici del tessuto tradizionale e per garantire spazi liberi connessi tra di loro sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni e nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri planimetrici massimi indicati nei Piani di dettaglio. Per i materiali e la forma delle costruzioni valgono i disposti del precedente punto 1.3.

b) Per l'altezza massima ammessa valgono i disposti elencati al successivo punto 1.5.

**1.5 Ampliamenti di completazione in altezza**

- a) Laddove indicato nei piani, gli edifici esistenti, così come gli ampliamenti e le nuove edificazioni ai sensi del precedente punto 1.4, possono essere sopraelevati sino alla medesima altezza di quelli indicati con una freccia oppure fino all'altezza massima indicata nei piani di dettaglio 1:500.

Quali quote di riferimento relative agli “edifici determinanti il tessuto tradizionale”, demarcate nei Piani con una freccia, fanno stato le altezze degli edifici al momento dell'approvazione del PR comunale, vale a dire il 28.06.2005. Quale altezza è inteso il filo superiore del cornicione di gronda.

- b) Le sopraelevazioni devono rispettare le caratteristiche formali tradizionali.

#### 1.6 Nuove edificazioni

- a) Al fine di completare la trama urbanistica dei nuclei, nell'ottica della valorizzazione della loro immagine paesaggistica, con particolare attenzione alla qualifica degli spazi liberi, sono definite delle aree per nuove edificazioni. Esse intendono facilitare l'adeguato inserimento di nuove volumetrie, senza creare a priori vincoli di progettazione eccessivi.

L'indice massimo di occupazione è definito nel piano di dettaglio. Per l'edificazione di strutture alberghiere sul mappale no. 777 è ammesso un indice di occupazione massimo complessivo del 40%.

Per i materiali e la forma delle costruzioni valgono i disposti del precedente punto 1.3. Per la sistemazione delle parti che restano libere dopo la nuova edificazione vale quanto prescritto dal cpv. 1.1 del presente articolo.

- b) L'altezza massima ammessa per le nuove edificazioni è la seguente:

##### Nucleo di San Giorgio

Comparto mappale no. 777: l'altezza massima deve essere riferita all'altezza dell'edificio esistente sub A. Il progetto dovrà garantire una prospettiva sul nucleo retrostante.

##### Nucleo di San Rocco

Comparto mappale no. 939: l'altezza massima deve essere riferita all'altezza dell'edificio esistente sub A.

##### Nucleo di San Lorenzo

Comparto mappale no. 1142: l'altezza massima deve essere riferita all'altezza dell'edificio esistente sul mappale no. 2707.

#### 1.7 Manufatti secondari e/o accessori

I manufatti secondari e/o accessori possono essere mantenuti, riparati e ricostruiti entro le volumetrie esistenti. Sono esclusi sostanziali cambiamenti della loro destinazione.

#### 1.8 Muri di cinta

- a) I muri di cinta e di sostegno segnati nel Piano devono essere mantenuti.  
 b) Sono ammessi i necessari lavori di manutenzione e di consolidamento nel rispetto delle forme tradizionali dei manufatti.

#### 1.9 Progetto preliminare

L'edificazione di nuovi edifici, così come modifiche volumetriche che si discostano dai disposti sopraccitati, sono subordinati alla presentazione di un progetto preliminare che

dovrà essere valutato da una preposta commissione. La commissione è composta da 5 membri.

<sup>1.10</sup> Derghe

- a) Il Municipio ha la facoltà di concedere delle deroghe alle presenti disposizioni per progetti particolarmente meritevoli che si inseriscono in maniera confacente nella trama urbanistica dei nuclei, e concorrono alla loro valorizzazione.
- b) La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
  - rispetto delle finalità e dello spirito del PR,
  - rispetto dell'interesse pubblico,
  - rispetto di altri interessi privati preponderanti (vicini).
- c) La decisione delle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

**Art. 28 Spazi liberi privati (abrogato)**

**Art. 29 Edifici degni di protezione (abrogato)**

**Art. 30 Edifici determinanti il tessuto tradizionale (abrogato)**

**Art. 31 Manufatti secondari e/o accessori (abrogato)**

**Art. 32 Ampliamenti di completazione in altezza (abrogato)**

**Art. 33 Nuovi ingombri volumetrici ammessi (abrogato)**

**Art. 34 Muri di cinta (abrogato)**

#### CAPO IV Piano delle zone

**Art. 35<sup>24</sup> <sup>25</sup> Zona residenziale intensiva R5**

<sup>1</sup> La zona residenziale intensiva R5 è in principio destinata alla residenza. Sono pure ammesse attività commerciali, artigianali e di servizio non moleste.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 16,50 alla gronda e di m. 19.50 al colmo. Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio (r), passante per le sue basi d'appoggio (b1 e b2) ed il colmo (c) risultante dalla pendenza massima (p) ammessa come indicato nel seguente schema.

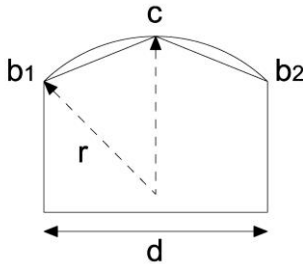
---

<sup>24</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>25</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013



Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di 45° (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è dell'1,0.

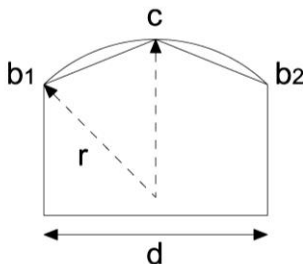
<sup>4</sup> Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemato a verde (15% del totale).

**Art. 36<sup>26 27</sup> Zona edificabile mista**

<sup>1</sup> La zona edificabile mista è destinata alle attività commerciali e di servizio non moleste o poco moleste. La residenza è ammessa nella misura massima del 40% della SUL (calcolata per ogni domanda di costruzione, riservate le utilizzazioni preesistenti). Eccezioni possono essere concesse per utilizzazioni residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore dell'attuale PR.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 16,50 alla gronda e di m. 19,50 al colmo, misurati dalla quota del marciapiede antistante.

Nel caso di tetti ad arco, l'incarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio (r), passante per le sue basi d'appoggio (b1 e b2) ed il colmo (c) risultante dalla pendenza massima (p) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di 45° (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



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

<sup>4</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde (16,7% del totale).

<sup>5</sup> Sui fondi prospicienti Via Locarno, gli edifici costruiti entro una fascia di 30 metri devono sorgere lungo la linea di allineamento indicata sul piano (6,0 metri dal ciglio esterno dal

<sup>26</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>27</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

marciapiede) ed avere un'altezza minima di 9,0 metri. L'altezza di queste costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede antistante.

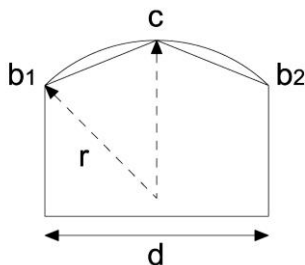
<sup>6</sup> (abrogato).

#### **Art. 37<sup>28 29</sup> Zona residenziale intensiva R4**

<sup>1</sup> La zona residenziale intensiva R4 è in principio destinata alla residenza. Sono pure ammesse attività commerciali, artigianali e di servizio non moleste.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 13,50 alla gronda e di m. 16.50 al colmo.

Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio ( $r$ ), passante per le sue basi d'appoggio ( $b_1$  e  $b_2$ ) ed il colmo ( $c$ ) risultante dalla pendenza massima ( $p$ ) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di  $45^\circ$  (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8.

<sup>4</sup> Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde (20% del totale).

<sup>5</sup> Sui fondi prospicienti Via Locarno, lungo la tratta compresa tra l'intersezione con Via Rivercegno e la prevista rotonda in Via Mezzana, gli edifici costruiti entro una fascia di 30 metri devono sorgere lungo la linea di allineamento indicata sul piano (6.0 metri dal ciglio esterno del marciapiede). L'altezza di queste costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede antistante e alle stesse viene concesso un supplemento del 10% all'indice di sfruttamento. Non sono ammesse deroghe.

<sup>6</sup> (abrogato)

#### **Art. 38<sup>30 31</sup> Zona residenziale semi-intensiva R3**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-intensiva R3 è in principio destinata alla residenza. Sono pure ammesse attività commerciali, artigianali e di servizio non moleste.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 10,50 alla gronda e di m. 13.50 al colmo.

Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio ( $r$ ), passante per le sue basi d'appoggio ( $b_1$  e  $b_2$ ) ed il colmo ( $c$ ) risultante dalla pendenza massima ( $p$ ) ammessa come indicato nel seguente schema.

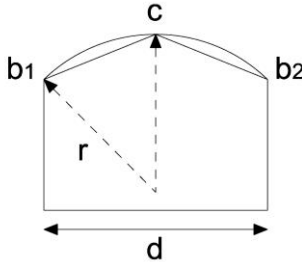
<sup>28</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>29</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

<sup>30</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>31</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di 45° (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,7.

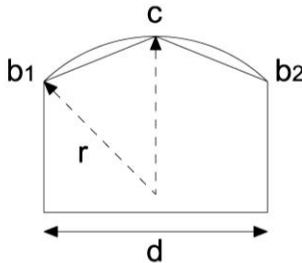
<sup>4</sup> Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde.

**Art. 39<sup>32 33</sup> Zona residenziale estensiva R2**

<sup>1</sup> La zona residenziale estensiva R2 è in principio destinata alla residenza. Sono pure ammesse attività commerciali, artigianali e di servizio non moleste.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 7,50 alla gronda e di m. 10,00 al colmo; un supplemento di 1,0 m per le facciate a valle è ammesso per terreni con pendenza superiore al 30%.

Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio (r), passante per le sue basi d'appoggio (b1 e b2) ed il colmo (c) risultante dalla pendenza massima (p) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di 45° (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.

<sup>4</sup> Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemato a verde (15% del totale).

<sup>32</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

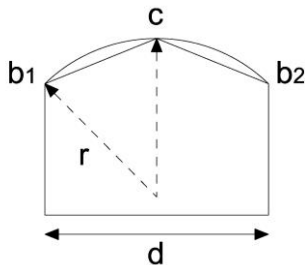
<sup>33</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

**Art. 40<sup>34 35</sup> Zona a carattere turistico ZT**

<sup>1</sup> La zona a carattere turistico è destinata unicamente allo sfruttamento turistico-alberghiero e alle infrastrutture legate a tale attività. Sono pure ammesse attività non moleste o poco moleste legate a attività turistico-alberghiere.

<sup>2</sup> Nell'area dei Saleggi e nell'area Gaggioli, l'altezza massima delle costruzioni è di m. 16,50 alla gronda e di m. 19,50 al colmo e l'indice di sfruttamento massimo ammesso è del 1,0.

Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio ( $r$ ), passante per le sue basi d'appoggio ( $b_1$  e  $b_2$ ) ed il colmo ( $c$ ) risultante dalla pendenza massima ( $p$ ) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di  $45^\circ$  (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.



<sup>3</sup> (abrogato)

<sup>4</sup> Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde (25% del totale).

<sup>5</sup> L'edificazione della zona è subordinata alla presentazione di un Piano di quartiere giusta l'art. 44 NAPR.

**Art. 41<sup>36 37</sup> Zona artigianale-commerciale AR-CO**

<sup>1</sup> La zona artigianale-commerciale è destinata ad attività artigianali e commerciali moleste.

<sup>2</sup> Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio. Eccezioni possono essere concesse per utilizzazioni residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore del PR del 1986.

<sup>3</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di m. 16,50 alla gronda e di m. 19,50 al colmo.

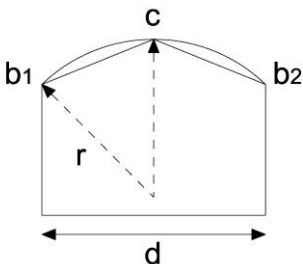
Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio ( $r$ ), passante per le sue basi d'appoggio ( $b_1$  e  $b_2$ ) ed il colmo ( $c$ ) risultante dalla pendenza massima ( $p$ ) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di  $45^\circ$  (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.

<sup>34</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>35</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

<sup>36</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>37</sup> Art. modificato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013



<sup>4</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 1,2.

<sup>5</sup> Il 30% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde (15% del totale).

<sup>6</sup> In corrispondenza del settore Au di protezione delle acque chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze, in particolare come richiesto all'art. 31 OPAC:

a) adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2,

b) predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

#### **Art. 42<sup>38 39 40</sup> Zona per attività produttive e di servizio**

<sup>1</sup> La zona per attività produttive e di servizio è destinata alla produzione ed alle funzioni ad essa connesse (deposito, ecc.) di carattere molesto.

<sup>2</sup> Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

<sup>3</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di:

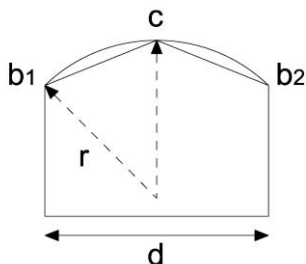
- m. 12,50 alla gronda e m. 15,50 al colmo per la zona Zandone;
- m. 10,50 alla gronda e m. 13,50 al colmo per la zona Mulino;
- m. 7,50 alla gronda e m. 10,50 al colmo per la zona Canaa.

Nel caso di tetti ad arco, l'inarcamento non deve travalicare i limiti di un arco definito da un cerchio di raggio (r), passante per le sue basi d'appoggio (b1 e b2) ed il colmo (c) risultante dalla pendenza massima (p) ammessa come indicato nel seguente schema. Allorquando la pendenza dell'arco, in corrispondenza della base di appoggio, dovesse superare il limite di 45° (100%), questa parte è da computare nell'altezza della facciata.

<sup>38</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>39</sup> Art. modificato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

<sup>40</sup> Modifica adottata dal Consiglio comunale il 14.12.2009 e confermata dal Tribunale Cantonale Amministrativo con sentenza del 20.11.2014



<sup>4</sup> L'indice di edificabilità massimo è di:

- 6,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per la zona Zandone;
- 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per la zona Mulino;
- 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per la zona Canaa.

<sup>5</sup> Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (10% del totale), ad eccezione del comparto destinato ai magazzini delle imprese di costruzione (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053) per il quale non esiste l'obbligo di sistemazione a verde.

Nella zona Canaa la superficie edificabile minima da mantenere libera da costruzioni deve essere pari ad almeno il 20% della superficie edificabile, di cui almeno la metà sistemata a verde da realizzare lungo la strada (piantumazioni, arredi, ecc.).

<sup>6</sup> Nel comparto Mulino (part. no. 501, 1044, 1247, 1348, 1349, 1975, 2230, 2690, 3067) e Canaa sono ammesse attività lavorative, compresi i depositi, unicamente se svolte all'interno dei fabbricati. Per ogni nuova attività, per ampliamenti di attività esistenti, come pure per importanti ristrutturazioni delle attività esistenti, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori di pianificazione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

Alfine di ridurre le immissioni nelle zone circostanti, il Municipio può imporre disposizioni costruttive particolari.

<sup>7</sup> Nella zona del Zandone la costruzione di magazzini per imprese di costruzione è ammessa unicamente nel comparto specifico (fondi no. 449 parz., 3051, 3052 e 3053).

<sup>8</sup> (abrogato)

<sup>9</sup> In corrispondenza della zona S3 di protezione delle acque del pozzo di captazione al Zandone è vietata l'attività delle aziende artigianali e industriali che producono, utilizzano, trasportano e hanno in deposito sostanze nocive alle acque così come disposto nell'allegato 4 cifra 221 dell'Ordinanza sulla protezione della acque (OPAc).

La zona artigianale commerciale al Zandone ubicata interamente in zona Au e in falda pregiata e confinante con la zona di protezione S del pozzo comunale è compresa nei settori particolarmente minacciati ai sensi dell'art. 29 del cap. 5 (Misure pianificatorie di protezione delle acque) dell'Ordinanza sulla protezione della acque (vedi OPAC del 28 novembre 1998).

<sup>10</sup> In corrispondenza del settore Au di protezione della acque chi costruisce o modifica impianti o vi esercita altra attività che rappresenta un pericolo per le acque deve adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze, in particolare deve come richiesto all'art. 31 OPAC:

- a) adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2,
- b) predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

**Art. 43 Zona campeggio**

La zona campeggio è destinata alla realizzazione di infrastrutture e impianti per la posa di tende, roulotte e mobilhomes ai sensi della Legge cantonale sui campeggi.

**Art. 44 Piani di quartiere**

<sup>1</sup> Il piano di quartiere secondo le disposizioni della LALPT è un progetto planovolumetrico che favorisce la realizzazione di insediamenti con qualità peculiari di quartiere.

<sup>2</sup> Oltre alla zona a carattere turistico in cui è obbligatorio, il Piano di quartiere (PQ) è applicabile a superfici di almeno 4'000 mq situate nelle zone residenziali R5, R4 e R3.

<sup>3</sup> Il PQ deve indicare:

- a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
- b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni);
- c) le aree verdi e di gioco;
- d) le misure di riqualificazione ambientale;
- e) le tappe e le modalità di esecuzione;
- f) almeno il 50% dei posteggi deve essere sottoterra.

<sup>4</sup> Il PQ deve rispettare i parametri edificatori di zona. Quando siano riconosciuti presupposti di cui al capoverso 1, il Municipio può concedere deroghe, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee ed un bonus del 15% all'indice di sfruttamento di zona.

<sup>5</sup> I PQ sono elaborati a cura e a spese dei proprietari.

<sup>6</sup> In caso di mancata realizzazione totale del PQ, i supplementi delle SUL e le deroghe alle altezze massime e alle distanze non possono essere applicate.

**Art. 45<sup>41</sup> Comparti soggetti a Piano particolareggiato**

<sup>1</sup> Il "Comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone", indicati nel piano delle zone, sono regolamentati da Piani particolareggiati (PP).

<sup>2</sup> In questi comparti sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale in quanto non diversamente disposto dalle norme di attuazione dei singoli PP.

**CAPO V****Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico****Art. 46<sup>42 43</sup> Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico**

<sup>1</sup> Il piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) e le relative destinazioni.

<sup>2</sup> La sistemazione dei fondi AP/EP sarà specificata tramite singoli progetti di realizzazione.

<sup>3</sup> Nella zona AP/EP si applicano i medesimi parametri edilizi della zona edificabile adiacente più favorevole.

<sup>41</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>42</sup> Nuovo cpv. 6 adottato dal Consiglio comunale il 12.07.2010, approvato dal Consiglio di Stato il 29.03.2011

<sup>43</sup> Modifica cpv. 5 e nuovi cpv. 8 e 9 adottati dal Consiglio comunale il 16.06.2014, approvati dal Consiglio di Stato il 7.09.2016

<sup>4</sup> (abrogato)

<sup>5</sup> AP 1.39 Ecocentro

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce l'area destinata alla realizzazione di un centro per la raccolta differenziata dei rifiuti (ecocentro) nel quale sono previsti la posa di benne e di raccoglitori per la separazione degli ingombranti in base alla tipologia dei materiali, per il verde, la carta, il vetro, la plastica, l'alluminio, ecc.

E' in oltre prevista l'organizzazione di uno spazio per lo scambio dell'usato.

Strutture fisse sono ammesse se necessarie alla funzionalità del centro.

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo, valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima alla gronda: m. 3.00
- distanze da confine: a confine senza aperture, m. 1. 50 con aperture
- grado di sensibilità al rumore: III.

<sup>6</sup> AP. 1.41 centrale termica a cippato, mappale no. 449 (parziale)

Alfine di favorire l'uso di energie derivanti da fonti rinnovabili, migliorare l'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati e diminuire le immissioni negative derivanti dall'uso di impianti di riscaldamento tradizionali con combustibili fossili, sul mappale no. 449 e più precisamente come indicato nel piano 1:2000 AP-EP, è ammessa la realizzazione di una centrale termica a cippato nel rispetto delle seguenti condizioni:

<sup>6.1</sup> Integrazione urbanistica e paesaggistica

Alfine di garantire il rispetto del bene culturale di interesse locale "Scuola media" progettata dall'arch. Vacchini, mappale no. 449, di garantire un'adeguata qualità di vita al Centro scolastico e di contenere tutti gli impatti materiali e immateriali derivanti dalla centrale termica devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'edificio deve essere ubicato all'interno dell'area segnata nel piano 1:2000
- deve essere garantita una prospettiva visiva verso il centro scolastico
- l'accesso alla centrale è ammesso unicamente da Via dei Patrizi
- piazzali esterni non possono essere adibiti alla lavorazione e al deposito del legname.

<sup>6.2</sup> Parametri edificatori

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di occupazione massimo: 40%;
  - altezza massima: m 10,00
- altezze superiori sono ammesse per la realizzazione di corpi tecnici come i camini di evacuazione dei fumi la cui altezza sarà precisata nell'ambito del progetto definitivo e in funzione delle esigenze tecniche di funzionamento dell'impianto ed in particolar modo per garantire l'evacuazione dei fumi secondo le prescrizioni stabilite dall'allegato 6 dell'OIAI (Ordinanza federale contro l'inquinamento atmosferico).

<sup>6.3</sup> La realizzazione della centrale soggiace alla presentazione di una domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art.15 della legge edilizia cantonale. La documentazione deve essere accompagnata dalle necessarie prospettive o modelli che dettagliano l'integrazione della centrale nel contesto urbanistico e paesaggistico del sito.

<sup>6.4</sup> Per quanto non specificatamente stabilito dal presente cpv. vale quanto stabilito dal piano regolatore generale, piano e norme di attuazione.

<sup>7</sup> AP 1.08 Case per anziani, mappali no. 172, 173, 189, 2696, 2806<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Nuovo cpv. 7 adottato dal Consiglio comunale il 17.10.2011, approvato dal Consiglio di Stato il 19.06.2012



Nella zona destinata alle case per anziani valgono i parametri edilizi della zona residenziale intensiva R4, fatta eccezione per le distanze verso i confini privati mappali no. 169, 170, 171, 2825 e 2826 dai quali va mantenuta una distanza minima di m. 10.00 riservato che il supplemento alla distanza dai confini per maggior lunghezza di facciata prescritto dall'art. 4 cpv. 2 delle norme di attuazione non viene applicato.

<sup>8</sup> AP1.42 Azienda forestale

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce l'area destinata alla realizzazione dell'Azienda forestale del Patriziato di Losone. Sono ammesse le costruzioni necessarie per la lavorazione del legname, il deposito dei prodotti lavorati oltre che gli spazi destinati all'esposizione e alla vendita dei prodotti lavorati. Sono inoltre ammessi gli spazi di servizio per gli addetti e per la gestione amministrativa delle attività. In questa zona non è ammessa la preparazione del truciolo.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di un progetto preliminare che descrive l'organizzazione dell'area, l'ubicazione delle costruzioni e l'utilizzazione degli spazi. La struttura destinata all'esposizione e alla vendita dei prodotti dovrà possibilmente essere disgiunta dal capannone destinato alla lavorazione ed essere ubicata in modo visibile rispetto all'organizzazione complessiva dell'area.

Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo, valgono i seguenti parametri edificatori;

- altezza massima delle costruzioni: alla gronda m. 10.50, al colmo m. 13.50
- distanza dai confini: m. 3.00
- il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (10% del totale).
- grado di sensibilità al rumore: III.

<sup>9</sup> AP1.43 Zona di riqualifica paesaggistica

Il piano delle AP-EP 1:2000 definisce un'area per la riqualificazione paesaggistica quale misura di compensazione forestale nell'ambito del dissodamento per la delimitazione dell'area per l'ecocentro (AP1.39) e dell'azienda forestale (AP1.42).

**Art. 46bis<sup>45</sup> Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico**

<sup>1</sup> I mappali no. 1772, 1771, 1770, 1768 e 1790 nel limite indicato dal piano delle AP-EP sono destinati alla realizzazione di edifici per alloggi di vacanza collettivi e le relative strutture di supporto.

<sup>2</sup> L'altezza massima delle costruzioni è di 7,50 m alla gronda e di 10,00 m al colmo; un supplemento di 1,0 m per le facciate a valle è ammesso per terreni con pendenza superiore al 30%.

<sup>3</sup> L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.

<sup>4</sup> Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un quarto sistemata a verde (15% del totale).

**Art. 46ter<sup>46</sup> Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico  
Centro ippico alle Gerre**

<sup>45</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>46</sup> Art. adottato dal Consiglio comunale il 27.05.2015, approvato dal Consiglio di Stato il 5.07.2017

<sup>1</sup> Il mappale no 3342 nel limite indicato dal piano delle AP-EP 1:2000 è destinato alla realizzazione delle strutture di tipo sportivo-ricreativo per la pratica dell'equitazione nelle forme amatoriali e competitive, come pure alle strutture per l'alloggio, la cura e il mantenimento dei cavalli. La residenza è ammessa limitatamente agli addetti e in ogni caso non prima dell'esecuzione e del collaudo delle opere di premunizione della Melezza. Sono inoltre ammesse le strutture d'accoglienza necessarie per la pratica sportiva (spogliatoi, docce, servizi, spazi formativi, depositi delle attrezzature) oltre che un bar/buvette, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 del regolamento di applicazione alla Legge sugli esercizi pubblici.

Il Centro ippico dovrà avere carattere aperto ai visitatori e non esclusivo, nel rispetto delle esigenze di gestione del centro in particolare per quanto riguarda la sicurezza e la privacy. In caso di manifestazioni importanti sono ammesse strutture logistiche a carattere temporaneo.

L'edificazione è vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e 55 Lst e 76-79 RLst.

<sup>2</sup> Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- l'edificazione dei corpi principali è ammessa unicamente all'interno delle linee di arretramento stabilite dal piano AP-EP;
- è ammessa la realizzazione di opere di cinta leggere indispensabili all'attività del centro ippico;
- altezza massima delle costruzioni: m 9.00 al colmo;
- all'interno dello spazio di pertinenza della Melezza valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 41 OPAC; in particolare è ammessa la posa di recinzioni.

<sup>3</sup> Il Piano di quartiere dovrà considerare un disegno qualificato e unitario degli spazi costruiti e degli spazi liberi nel rispetto della valenza urbanistica e paesaggistica del sito. Il Piano di quartiere dovrà considerare anche interventi di valorizzazione paesaggistica attraverso la posa di arredi vegetali (piante, recinzioni ecc.) coerenti con le essenze prevalenti della zona.

<sup>4</sup> Le strutture dovranno tendere verso una sostenibilità ambientale nel settore energetico facendo capo allo sfruttamento di energie rinnovabili.

<sup>5</sup> I posteggi necessari per l'attività corrente del centro dovranno essere calcolati sulla base della norma svizzera SN 640 281 da presentare con il Piano di quartiere. In caso di manifestazioni sportive di grande richiamo va predisposta un'area confacente e adeguata a carattere temporaneo sulla base di accordi con il Comune.

<sup>6</sup> Grado di sensibilità al rumore: II.

<sup>7</sup> La zona è ubicata all'interno del settore di protezione delle acque Au per la protezione delle acque sotterranee utilizzabili. In tale settore possono essere ammessi solo gli interventi e le attività compatibili con le esigenze di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legge federale sulla protezione delle acque e relativa ordinanza (LPAC e OPAC) e delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAPP, 2004) per il settore Au.

**CAPO VI**  
**Piano del traffico**

**Art. 47<sup>47</sup> Aree di circolazione veicolare e pedonale**

<sup>1</sup> Elementi del piano del traffico:

Il Piano del traffico definisce tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.

In particolare sono riportati i seguenti elementi e condizioni vincolanti:

- le strade
- i percorsi pedonali e ciclo piste
- i posteggi pubblici
- le linee di arretramento e di costruzione
- le alberature
- sentieri e passi pedonali
- la teleferica
- senso di transito del traffico
- attraversamento pedonale protetto

<sup>2</sup> Strade:

a) Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strada principale
- strada di collegamento
- strada di raccolta
- strada di servizio

b) Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel Piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

c) Lungo Via Emmaus, tra l'incrocio con Via Migliome e l'incrocio con Via Prati dei Vizi, la direzione del traffico veicolare è ammessa unicamente in direzione di Via Locarno.

<sup>3</sup> Linee di arretramento e linee di costruzione:

a) Le linee di arretramento indicate sul piano del traffico fissano il limite fino al quale è possibile costruire.

b) Le linee di costruzione indicate sul piano del traffico stabiliscono l'obbligo di allineamento degli edifici lungo le stesse.

c) All'interno del nucleo S. Giorgio, S. Rocco e S. Lorenzo valgono le prescrizioni stabilite dai relativi piano del nucleo e dagli art. 27-34 delle presenti norme.

d) In casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo dell'arretramento e di allineamento in particolare:

- per le costruzioni di piccola entità quali pergolati, posteggi, cinte e siepi, costruzioni interrato,
- per le costruzioni principali, i posteggi coperti e autorimesse quando è dimostrato che il fondo non può essere razionalmente edificato altrimenti.

La concessione della deroga non deve precludere la sicurezza e gli allargamenti stradali previsti dal piano del traffico.

---

<sup>47</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

La deroga è concessa a titolo precario e deve essere iscritta nel Registro comunale degli indici.

Per le strade cantonali è comunque necessario un parere dell'autorità cantonale competente.

Per le costruzioni interrato vale quanto prescritto dall'art. 11 delle presenti norme.

<sup>4</sup> Percorsi pedonali e ciclo piste:

a) I percorsi pedonali e ciclo piste si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade pedonali
- sentieri e passi pedonali
- ciclo pista

b) Lungo i percorsi pedonali ed i sentieri è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei ciclisti.

Lungo le ciclo piste è ammesso, laddove possibile, anche il transito dei pedoni.

L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia.

c) Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclo piste.

d) Il Piano del traffico definisce gli incroci stradali dove è prevista la realizzazione di passaggi pedonali protetti.

e) La realizzazione della pista ciclabile di interesse cantonale soggiace alle seguenti condizioni riferite al progetto esecutivo del 9 maggio 2003.

Essa deve rimanere sterrata ad eccezione dei seguenti tratti la cui pavimentazione può essere realizzata nel seguente modo:

- dalla sezioni 1 alla 4: asfalto o calcestre,
- dalla sezione 4 alla 50: consolidata con calcestre.

Oltre queste condizioni, dalla sezione 4 alla passerella per Tegna non possono essere realizzate nessun tipo di infrastrutture collaterali come ad esempio illuminazione, delimitazioni del campo ciclabile, ecc.

### **Art. 48<sup>48</sup> 49 Autorimesse e posteggi**

<sup>1</sup> In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti, l'istante deve dimostrare di disporre in loco di un numero sufficiente di posti auto, dimensionati seguendo le direttive VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).

<sup>2</sup> In particolare:

-1 posto auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui superficie utile lorda è superiore ai 100 m2 un posto auto supplementare per ogni frazione di 100 m2;

-per tutte le altre attività vale quanto prescritto dal Regolamento cantonale sui posteggi privati.

<sup>3</sup> Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile o impossibile, eccessivamente onerosa o impedita da prescrizioni legali, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo sostitutivo, il cui importo ammonta al 25%

---

<sup>48</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

<sup>49</sup> Cpv. 3 modificato dal Consiglio comunale il 16.12.2013, approvato con modifiche dal Consiglio di Stato il 24.02.2015

della somma del valore del terreno e del costo di realizzazione del posteggio; esso è stabilito dal Municipio mediante Ordinanza, sulla base dei seguenti criteri:

- la superficie computata per un posteggio è stabilita in 20 m<sup>2</sup> e considera sia lo spazio di stazionamento che lo spazio di manovra;
- il valore del terreno è suddiviso per zone di utilizzazione ed è stabilito dal Municipio nell'Ordinanza;
- per il costo di realizzazione fa stato il costo medio di un posteggio privato all'aperto, stabilito dal Municipio nell'Ordinanza tra un minimo di Fr. 80.-- e un massimo di Fr. 150.-- al m<sup>2</sup>.

#### Art. 48 bis<sup>50</sup> Posteggi pubblici

<sup>1</sup> I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:

- posteggi all'aperto
- posteggi coperti.

<sup>2</sup> Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Molino (UTC): sovrastante ai mag. com.	1243	34
P2	Municipio (autosilo) sottostante al parco	1042	50
P3	S. Rocco	936	11
P4	Caraa Servetta	5	8
P5	Ciosse	33	15
P6	V. S. Materno	455	28
P7	Chiesa S. Lorenzo	1209	15
P8	S. Lorenzo	2011	5
P9	Posta	2485	13
P10	Cimitero	908	4
P11	Cesura	881	15
P12	S.Giorgio – Belvedere	2948	14
P13	S.Giorgio – Lusciano 1	2333-2463	19
P14	S.Giorgio – Lusciano 2	3072	13
P15	S.Giorgio – Lusciano 3	773	5
P16	Vigna Francesconi	168	8
P17	S. Giorgio – agli Orti	842	6
P18	Chiesa S. Giorgio	321	8
P19	Via Mezzana – Luxor	220	15
P20	Via Papogna	184	6
P21	Scuole	449p.	20
P22	Scuole – Via Saleggi	449p.	120
P23	Parco giochi Truscio	64	13
P24	<del>Saleggi – Fiume Maggia stralciato</del>	<del>449p.</del>	<del>30</del>
P25	Chiesa di Arbigio	Patriziato	40

<sup>50</sup> P24 stralciato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010

P26	Pezza Venerdi	449p.	30
P27	Gaggioli	361	60
P28	Centro ippico	3342p.	10
P29	Centro sportivo	449	25
P30	Cimitero Arcegno	1649	28
P31	Posta vecchia Arcegno	1527	4
P32	Arcegno – Grotto Zelindo	1527	4
P33	Arcegno – Via Loco	1767	15
P34	Municipio	1043	31
P35	Teleferica	1852	8

<sup>3</sup> Per i seguenti posteggi valgono i parametri edificatori

<u>Posteggio</u>	<u>Altezza</u>	<u>Distanza da confine</u>
P11	2,50 m	a confine con la proprietà privata

#### **Art. 49 Accessi e sicurezza**

Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

Sono in particolare stabilite le disposizioni seguenti:

- a) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di m. 5,50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta.
- b) di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.
- c) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m. 3,50 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%.
- d) muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche, in tal senso fanno stato le direttive in materia (VSS 640 273), in vigore al momento dell'approvazione del piano regolatore o eventuali aggiornamenti successivi, il Municipio può stabilire mediante ordinanza disposizioni particolari.
- e) di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali, deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale.

#### **Art. 50 Trasporti pubblici**

I trasporti pubblici indicati nel piano del traffico sono:

- teleferica che porta al Monte Cortone.

#### **Art. 50 bis Alberature**

<sup>1</sup> Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.

<sup>2</sup> Le alberature sono realizzate dal Comune.

Laddove l'alberatura è prevista su sedime privato, le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.

Sono conteggiabili gli indici della relativa zona edificabile.

<sup>3</sup> Il Municipio stabilisce in via di regolamento la gestione delle alberature.

CAPO VII  
**Piano dei gradi di sensibilità al rumore**

**Art. 51**<sup>51</sup> **Gradi di sensibilità al rumore**

- <sup>1</sup> Secondo le prescrizioni degli art. 19 e seguenti della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi nelle zone residenziali intensive R5 e R4, nella zona edificabile semi-intensiva R3, nella zona residenziale estensiva R2, nella zona a carattere turistico, nella zona del nucleo e nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico, è assegnato il grado di sensibilità II.
- <sup>2</sup> Ai fondi inclusi nella zona edificabile mista, nella zona artigianale-commerciale, nella zona campeggio, nella zona per attività produttive e di servizio e in quella agricola è assegnato il grado di sensibilità III.
- <sup>3</sup> Nelle parti di zona in cui sono superati i valori limite di immissione, alle domande di costruzione dovrà essere allegata una perizia fonica che comprovi il rispetto di tali valori (vedi art. 31 OIF e direttive del C.d.S.).
- <sup>4</sup> Per nuove attività artigianali nelle zone residenziali del nucleo storico, R5, R4, R3, R2 occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

CAPO VIII  
**Norme finali e transitorie**

**Art. 52** **Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente**

Le costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente possono essere mantenute e migliorate senza ampliamenti sostanziali di volume.

**Art. 53** **Manutenzione dei fondi**

- <sup>1</sup> I proprietari devono provvedere ad un'adeguata manutenzione dei fondi, manufatti compresi.
- <sup>2</sup> In caso di inadempienza il Municipio, previa diffida, può provvedere direttamente alla manutenzione a spese dell'obbligato e avendo per tale importo un'ipoteca legale, oppure, se le circostanze lo consentono, affidare a terzi la coltivazione dei fondi per un periodo determinato.

**Art. 54** **Depositi ed estrazioni**

- <sup>1</sup> Su tutto il comprensorio comunale sono vietati i depositi, gli scarichi e le deponie di ogni genere, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con le Autorità cantonali competenti.
- <sup>2</sup> (abrogato)

---

<sup>51</sup> Nuovo cpv. 4 adottato dal Consiglio comunale il 18.06.2012, approvato dal Consiglio di Stato il 19.02.2013

**Art. 55      Edifici situati fuori dalle zone edificabili**

<sup>1</sup> In principio la trasformazione degli edifici situati fuori dalle zone edificabili è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia ed in particolare degli art. 22 e 24 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

<sup>2</sup> Per i fabbricati indicati nell'elenco degli edifici situati fuori zona edificabile e inclusi nelle categorie meritevoli 1a è ammesso il cambiamento di destinazione, per quelli trasformati 3 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (autorizzati pure per gli edifici rilevati 4) o finalizzati all'effettivo recupero del fabbricato originario. Per gli edifici inclusi nella categoria diroccato 2 non è ammessa la ricostruzione.

<sup>3</sup> Il riattamento deve essere eseguito senza ampliamenti di volume e nel rispetto delle caratteristiche edilizie peculiari ad ogni edificio.

<sup>4</sup> Una possibilità di ampliamento può essere concessa dal Dipartimento per gli edifici 1a e 3, unicamente nel caso in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

<sup>5</sup> L'utilizzazione a scopo di residenza primaria è esclusa. Quelle esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano Regolatore possono essere mantenute. In caso di cambiamento di destinazione esse devono però sottostare alle disposizioni del presente capoverso. Il Municipio istituisce un inventario delle residenze primarie entro un anno dall'entrata in vigore del PR previo avviso all'albo comunale.

<sup>6</sup> Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni, facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria e i materiali che si intendono utilizzare. Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ecc.) si invita a farne segnalazione al momento dell'inoltro della domanda, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

**Art. 56<sup>52</sup>      Abrogazione ed entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato e sostituiscono quelle del 28.06.2005.

---

<sup>52</sup> Art. modificato dal Consiglio comunale il 30.03.2009, approvato dal Consiglio di Stato il 12.10.2010



Allegato 1

**Tabella riassuntiva delle disposizioni di zona**

Parametri	NV (art. 27-34)	R5 (art. 35)	ZM (art. 36)	R4 (art. 37)	R3 (art. 38)	R2 (art. 39)	ZT (art. 40)	AR-CO (art. 41)	Attività produttive (art. 42)
Indice di sfruttamento	-	1,0	1,1	0,8	0,7	0,5	Saleggi, Gaggioli: 1,0  Arcegno: 0,5	1,2	-
Indice di edificabilità (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	Zandone e Arbigo: 6,0  Mulino: 5,0
Altezza del fabbricato (metri)	10,0	Gronda 16,50 Colmo 19,50	Gronda 16,50 (min. 9,0) Colmo 19,50 (misurati dalla quota del marciapiede)	Gronda 13,50 Colmo 16,50	Gronda 10,50 Colmo 13,50	Gronda 7,50 (+1,0) Colmo 10,00	Saleggi, Gaggioli: Gronda 16,50 Colmo 19,50  Arcegno: Gronda 6,50 Colmo	Gronda 16,50 Colmo 19,50	Zandone e Arbigo: Gronda 12,50 Colmo 15,50  Mulino: Gronda 10,50 Colmo 13,50
Distanza da confine (metri)	art. 124 LAC	6,00	6,00	4,00 (fino a 20 m di lunghezza)	3,50 (fino a 20 m di lunghezza)	3,00	Saleggi, Gaggioli: 6,00  Arcegno: 3,00	4,00	Zandone e Arbigo: 3,50  Mulino: 3,00
Distanza tra edifici (metri)	-	12,00	12,00	8,00	7,00	6,00	Saleggi, Gaggioli: 12,00  Arcegno: 6,00	8,00	Zandone e Arbigo: 7,00  Mulino: 6,00
Gradi di sensibilità	II	II	III	II	II	II	II	III	III
Condizioni particolari	-	-	residenza max. 40% SUL linea di allineamento	Fondi no. 95, 96 e 247 allineamento come zona mista + bonus I.s. 10%	-	Supplemento altezza 1 m. per facciate a valle con pendenza >30%	PQ obbligatorio	-	-



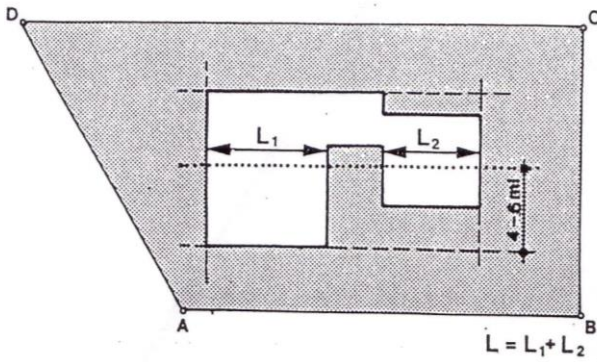
**Allegato 2**

**Modo di misurare la lunghezza di facciata (art. 4 cpv. 2)**

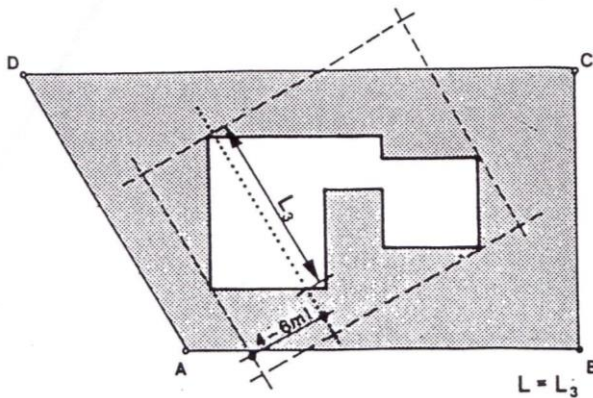
Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circoscrive l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di:

- m 6.00 nelle zone R3, R4, R5
- m 4.00 nella zona R2



Lunghezza facciata per il lato A - B



Lunghezza facciata per il lato A - D

Analogamente si procederà per gli altri lati della particella.



## INDICE

## CAPO I: NORME GENERALI

Art. 1	Componenti	3
Art. 2	Zone, aree e fasce	1
Art. 3	Distanza tra edifici	2
Art. 4	Distanza dai confini	2
Art. 4 bis	Sopraelevazione di edifici preesistenti	3
Art. 5	Accordi tra i proprietari	3
Art. 6	Distanza dal bosco	3
Art. 7	Distanza dai corsi d'acqua	4
Art. 8	Distanza dalle strade	4
Art. 9	Molestia	4
Art. 10	Costruzioni accessorie	4
Art. 11	Costruzioni sotterranee	4
Art. 12	Corpi tecnici, impianti tecnici e attici	5
Art. 12 bis	Sicurezza delle costruzioni	5
Art. 13	Antenne per la telefonia mobile	5
Art. 14	Aperture nel tetto	5
Art. 15	Muri di cinta, di sostegno, di controriva, scarpate	5
Art. 15 bis	Modo di misurare le altezze	6
Art. 15 ter	Formazione di aree di svago	7

## CAPO II: PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 16	Zona forestale	6
Art. 17	Zona agricola	7
Art. 18	Zone di tutela naturalistica	7
Art. 19	Elementi naturali protetti (abrogato)	9
Art. 20	Alberi meritevoli di protezione	9
Art. 21	Ambiti di protezione dei corsi d'acqua	10
Art. 22	Zona di pericolo naturale	10
Art. 23	Area di protezione delle acque sotterranee	11
Art. 24	Beni culturali protetti	11
Art. 25	Zona di interesse archeologico	12
Art. 25 bis	Beni archeologici	12
Art. 26	Territorio senza destinazione specifica	13

## CAPO III: PIANO DELLA ZONA DEI NUCLEI

Art. 27	Zona del nucleo	13
Art. 28	Piani di dettaglio	13
Art. 28	Spazi liberi privati - ABROGATO	16
Art. 29	Edifici degni di protezione - ABROGATO	16
Art. 30	Edifici determinanti il tessuto tradizionale - ABROGATO	16
Art. 31	Manufatti secondari e/o accessori - ABROGATO	16
Art. 32	Ampliamenti di completazione in altezza - ABROGATO	16
Art. 33	Nuovi ingombri volumetrici annessi - ABROGATO	16
Art. 34	Muri di cinta - ABROGATO	16

**CAPO IV: PIANO DELLE ZONE**

<b>Art. 35</b>	<b>Zona residenziale intensiva R5</b>	<b>16</b>
<b>Art. 36</b>	<b>Zona edificabile mista</b>	<b>17</b>
<b>Art. 37</b>	<b>Zona residenziale intensiva R4</b>	<b>17</b>
<b>Art. 38</b>	<b>Zona residenziale semi-intensiva R3</b>	<b>18</b>
<b>Art. 39</b>	<b>Zona residenziale estensiva R2</b>	<b>19</b>
<b>Art. 40</b>	<b>Zona a carattere turistico ZT</b>	<b>20</b>
<b>Art. 41</b>	<b>Zona artigianale-commerciale AR-CO</b>	<b>20</b>
<b>Art. 42</b>	<b>Zona per attività produttive e di servizio</b>	<b>21</b>
<b>Art. 43</b>	<b>Zona campeggio</b>	<b>22</b>
<b>Art. 44</b>	<b>Piani di quartiere</b>	<b>22</b>
<b>Art. 45</b>	<b>Comparti soggetti a Piano particolareggiato</b>	<b>23</b>

**CAPO V: PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

<b>Art. 46</b>	<b>Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico</b>	<b>23</b>
<b>Art. 46 bis</b>	<b>Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico</b>	<b>24</b>
<b>Art. 46 ter</b>	<b>Zona Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico - Centro ippico alle Gerre</b>	<b>25</b>

**CAPO VI: PIANO DEL TRAFFICO**

<b>Art. 47</b>	<b>Aree di circolazione veicolare e pedonale</b>	<b>27</b>
<b>Art. 48</b>	<b>Autorimesse e posteggi</b>	<b>28</b>
<b>Art. 48 bis</b>	<b>Posteggi pubblici</b>	<b>29</b>
<b>Art. 49</b>	<b>Accessi e sicurezza</b>	<b>30</b>
<b>Art. 50</b>	<b>Trasporti pubblici</b>	<b>30</b>
<b>Art. 50 bis</b>	<b>Alberature</b>	<b>30</b>

**CAPO VII: PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

<b>Art. 51</b>	<b>Gradi di sensibilità al rumore</b>	<b>31</b>
----------------	---------------------------------------	-----------

**CAPO VIII : NORME FINALI E TRANSITORIE**

<b>Art. 52</b>	<b>Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente</b>	<b>31</b>
<b>Art. 53</b>	<b>Manutenzione dei fondi</b>	<b>31</b>
<b>Art. 54</b>	<b>Depositi ed estrazioni</b>	<b>31</b>
<b>Art. 55</b>	<b>Edifici situati fuori dalle zone edificabili</b>	<b>32</b>
<b>Art. 56</b>	<b>Abrogazione ed entrata in vigore</b>	<b>32</b>

**Allegato 1** Tabella riassuntiva delle disposizioni di zona

**Allegato 2** Modo di misurare la lunghezza di facciata (art. 4 cpv. 2)