



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale n° 012 al Consiglio comunale di Losone:
Approvazione varianti diverse di Piano Regolatore

Losone, 7 gennaio 2009

Commissione designata: commissione del Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,
Egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione per esame e approvazione le proposte di variante concernenti:

- l'adeguamento del Piano del paesaggio con l'aggiornamento delle zone di protezione della natura e del paesaggio, la delimitazione delle distanze dai corsi d'acqua, l'assegnazione del Centro ippico e parte del mappale no. 1773 (Arcegno) alla zona agricola e l'elaborazione dell'inventario degli alberi protetti,
- l'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio,
- l'adeguamento del Piano del Traffico e delle AP-EP con l'assegnazione del Comparto Campo E. Pestalozzi di Arcegno a zona di alloggi collettivi per vacanze, la delimitazione delle isole ecologiche e aggiornamenti puntuali,
- l'adeguamento di alcuni articoli delle Norme di attuazione del PR.

1. CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Il 28 giugno 2005 il Consiglio di Stato ha approvato il nuovo Piano Regolatore del Comune di Losone, sospendendo nel contempo alcune parti dello stesso e respingendo alcune proposte contenute nel nuovo strumento pianificatorio.

A seguito della risoluzione del Consiglio di Stato si è proceduto ad una sintesi degli aggiornamenti richiesti organizzando una serie di varianti sottoposte al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare.

Queste varianti non contemplano i seguenti temi pianificatori che a tutt'oggi non possono ancora essere risolti in via definitiva.

• Comparto "Arbigo"

Il comparto "Arbigo" comprende la Caserma e le sue adiacenze, il Silo Melezza, un campeggio e lo stand di tiro. L'azzoneamento di questo comparto non venne approvato dal Consiglio di Stato poiché a quel momento restavano aperti diversi temi di primaria importanza quale la futura destinazione della ex caserma militare che evidentemente assumerà un ruolo fondamentale per l'assetto territoriale di tutto il comparto. In questo ordine di idee anche gli altri temi quali il silo Melezza e l'adiacente campeggio, restano al momento attuale non ancora pianificati nella misura in cui è necessario un coordinamento pianificatorio tra i vari oggetti.

L'assetto pianificatorio del comparto "Arbigo" è quindi fondamentale condizionato dalla destinazione futura che si vorrà dare alla ex Caserma militare per cui quest'area andrà pianificata in modo unitario. Al momento attuale non vi sono ancora i presupposti per scelte definitive in merito alla zona.

- **Sistemazione stradale "Via Locarno"**

La definizione pianificatoria dell'arretramento dal ciglio stradale di "Via Locarno" è stata sospesa dal Consiglio di Stato in attesa che il Municipio stabilisse con chiarezza il tipo d'uso pubblico che s'intende assegnare a questa fascia. In tal senso il Municipio ha avviato i lavori chiedendo al pianificatore di procedere ad una verifica degli azzonamenti lungo la Via Locarno e le destinazioni d'uso in funzione delle immissioni foniche.

- **Pista ciclabile regionale**

Il tracciato della pista ciclabile regionale che dalla passerella sulla Melezza verso Tegna prosegue verso Golino, non è stato approvato dal Consiglio di Stato conseguentemente al fatto che lo stesso attraversava dei prati secchi inseriti nell'inventario cantonale. Successivi incontri con l'Ufficio della natura e del paesaggio non hanno permesso di poter riprendere il tracciato elaborato a suo tempo nell'ambito di uno studio specifico commissionato dal Patriziato di Losone.

Le verifiche preliminari hanno evidenziato la possibilità di realizzare la pista ciclabile lungo l'argine.

Da approfondire è invece il raccordo tra l'argine e la zona industriale dello Zandone il cui attraversamento è importante per favorire lo spostamento lento tra la zona residenziale e la zona produttiva (posti di lavoro). Il Municipio, dopo i necessari contatti con il Comune di Tegna interessato parzialmente dal tracciato, riprenderà questo tema nell'ambito di un progetto specifico.

- **Alberature lungo le strade**

Il Consiglio di Stato ha sospeso la decisione in merito alle alberature lungo alcune strade di quartiere. In particolare l'Autorità cantonale rileva che la definizione delle alberature deriva da progetti definitivi piuttosto che da un concetto urbanistico generale.

Va soprattutto segnalato che, malgrado non sia mai stato elaborato un concetto urbanistico complessivo, le alberature realizzate nell'ambito delle sistemazioni stradali non hanno mai generato obiezioni particolari. Deve essere poi richiamato il fatto che le alberature realizzate quale misura di moderazione del traffico non devono essere previste dal PR e che per quanto riguarda la Via Locarno, la questione delle alberature verrà ripensata quale elemento di riqualifica urbanistica che farà evidentemente oggetto di una variante separata.

2. OBIETTIVI E METODO DI LAVORO

Va soprattutto segnalato che nell'ambito dell'esame preliminare concernenti le varianti di PR in oggetto era compresa anche la revisione del piano di dettaglio dei nuclei storici.

Alfine di accelerare i tempi di evasione il Dipartimento del territorio ha provveduto a comunicare anticipatamente l'esito dell'esame preliminare limitatamente ai piani dei nuclei ciò che ha permesso al Consiglio comunale di adottare questa variante nella seduta del 14 aprile 2008 (cfr. MM no. 134 del 4.03.2008). La stessa è già stata nel frattempo sottoposta al Consiglio di Stato per l'approvazione definitiva.

2.1 L'aggiornamento degli strumenti grafici

Il Consiglio di Stato ha approvato la seguente documentazione grafica la quale non risulta tuttavia unitaria negli strumenti di base:

- piano del paesaggio 1:5000, elaborato su mappa non digitalizzata,

- piano delle zone edificabili 1:2000 dei comparti Campagna, Zandone e Arcegno elaborati sulla mappa non digitalizzata;
- piano del traffico e AP-EP 1:2000 dei comparti Losone e Arcegno sulla mappa digitale;
- piani di dettaglio dei nuclei 1:500 su mappa non digitalizzata;
- piano dei gradi di sensibilità ai rumori;
- diverse varianti puntuali non sono ancora integrate nei singoli piani generali.

Obiettivo della presente fase di lavoro ha riguardato l'aggiornamento completo della documentazione grafica su mappe catastali aggiornate e digitalizzate. In tal senso si deve segnalare come il ridisegno del Piano del paesaggio ha rappresentato l'occasione per riprendere in modo preciso tutti i tracciati dei sentieri comunali.

Dopo l'approvazione delle varianti in oggetto e dei piani dei nuclei si potrà finalmente disporre di una documentazione definitiva e coerente con quanto approvato nelle diverse fasi.

Da un punto di vista formale il Consiglio comunale è chiamato unicamente ad approvare l'aggiornamento dell'art. 1 delle norme di attuazione.

2.2 Le richieste di aggiornamento derivanti dalle decisioni del Consiglio di Stato

Con l'approvazione del PR il Consiglio di Stato ha richiesto al Municipio l'elaborazione dei seguenti aggiornamenti e modifiche:

- Piano del paesaggio
 - aggiornamento del piano del paesaggio, in particolare ripresa e adeguamento degli inventari e delle componenti naturalistiche, l'inventario degli alberi protetti e l'ordinanza sui corsi d'acqua (OSCA);
 - assegnazione alla zona agricola del centro ippico alle Gerre (variante).
- Piano delle zone
 - azionamento del comparto "Canaa" (variante);
 - azionamento del comparto "Campo Pestalozzi" ad Arcegno (variante).
- Piano del traffico e delle AP-EP
 - completazione della rete dei sentieri (variante).
- Norme di attuazione
 Aggiornamento delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) in base alle varianti grafiche.

2.3 Le modifiche pianificatorie derivanti da esigenze comunali

Oltre agli aggiornamenti e modifiche indicate al precedente punto 2.2, il Municipio ha deciso di procedere anche ad alcuni aggiornamenti pianificatori resosi nel frattempo necessari.

- Piano del traffico e AP-EP
 - eventuali aggiornamenti del Piano del traffico in base a progetti in corso;
 - definizione delle aree vincolate per la realizzazione dei centri di raccolta dei rifiuti.
- Norme di attuazione
 L'evasione delle domande di costruzione ha evidenziato diversi aspetti delle NAPR che andavano meglio precisate o ponderate al fine di definire con maggiore chiarezza alcuni aspetti applicativi.

2.4 Modalità di lavoro

I lavori di aggiornamento del PR sono stati esaminati e elaborati nell'ambito di un gruppo di lavoro composto da rappresentanti del Municipio e dell'Ufficio tecnico.

Le proposte scaturite dal gruppo di lavoro sono state in seguito sottoposte al Municipio per le decisioni di sua competenza.

2.5 L'esame preliminare dipartimentale

In data 6 agosto 2008 il Dipartimento del Territorio ha comunicato il proprio esame preliminare sulle varianti in oggetto. Nell'ambito della descrizione delle singole varianti saranno riprese le eventuali osservazioni dipartimentali.

3. DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

3.1 Il Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio è stato aggiornato sulla base della nuova legge cantonale sulla protezione della natura (LPN) entrata in vigore dopo che la procedura per l'approvazione del PR aveva preso avvio.

Oltre quindi alle richieste di aggiornamento, si è proceduto all'adeguamento del Piano del paesaggio secondo il nuovo diritto entrato in vigore.

Le varianti al Piano del paesaggio sono state elaborate sulla base di uno studio naturalistico elaborato dalla Dionea SA di Locarno al quale rimandiamo per ogni ulteriore approfondimento.

La particolare complessità della redazione grafica dei vincoli paesaggistici non permette di poter esporre unicamente le modifiche previste. Da un punto di vista procedurale di fatto non tutti i vincoli paesaggistici e naturalistici sono oggetto di variante. Per maggiore chiarezza nell'ambito delle diverse tappe procedurali sarà precisato nel dettaglio quali saranno le modifiche oggetto di questa procedura.

Per l'aggiornamento del piano del paesaggio si è fatto capo ai seguenti specialisti:

- componenti naturalistiche e corsi d'acqua: Dionea SA, Locarno
- inventario alberi protetti: Bloch Rossette Casale SA, Losone-Agno

3.2 Le zone di tutela naturalistica

Alle zone di tutela naturalista sono state assegnati i seguenti oggetti:

- Oggetto 1806 IFP

E' ripreso dal PR vigente. Conformemente ai disposti della LPNC, il comprensorio della confluenza dei fiumi Melezza e Maggia iscritto nell'inventario federale dei paesaggi meritevoli di protezione (IFP 1806) è stato rinominato.

- PR in vigore = Oggetto IFP 1806 Ponte Brolla Losone.
- Variante = Zona di interesse naturalistico e paesaggistico (cambiamento della nomenclatura) (inventario IFP-oggetto 1806), vedi art. art.18 NAPR cpv. 1.

- Parco naturale della piana di Arbigo e del bosco Maia

Compresa all'interno dell'oggetto IFP 1806, la delimitazione di un parco naturale ai sensi della LPN permette di fare chiarezza tra i diversi strumenti pianificatori di cui è dotato il PR. Va ricordato come il 5 maggio 1998 il Consiglio di Stato ha approvato il Piano particolareggiato del bosco di Maia che di fatto corrispondeva ad un piano di gestione della riserva forestale omonima.

Da un punto di vista giuridico va segnalato che il PR deve limitarsi unicamente alla delimitazione della riserva forestale e delegare le regole di gestione ad un apposito Piano di gestione forestale. Attraverso il piano particolareggiato il PR si è assunto la competenza di definire anche le regole di gestione del bosco trasformandole in norme pianificatorie. Questa situazione non è evidentemente chiara per quanto riguarda il diritto in particolare per quanto concerne poi le responsabilità oggettive nel controllo e verifica dell'attuazione delle norme.

Attraverso l'istituzione del parco naturale che comprende il perimetro della riserva forestale vengono definitivamente chiariti i rapporti di competenza e di gestione tra il PR e la gestione del bosco.

La variante prevede:

- la delimitazione del parco naturale;
- la delimitazione della riserva forestale;
- la definizione di una norma di attuazione che definisce il richiamo al Piano di gestione forestale e riprende alcuni elementi di controllo (la gestione degli accessi ai sentieri, degli assembramenti, ecc);
- lo stralcio del Piano particolareggiato del bosco Maia.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento ha espresso parere positivo sulla proposta di istituire un parco naturale comprendente la riserva forestale del bosco Maia richiedendo nel contempo che:

- il perimetro fosse ampliato come previsto dal Piano Direttore cantonale (scheda di coordinamento 1.2.1);
- che la norma di attuazione concernente la riserva forestale (art. 45 NAPR) fosse subordinata ad un nuovo Piano di gestione della riserva secondo il concetto cantonale 2001.

Se per quanto riguarda il perimetro del parco la variante è stata aggiornata a quanto previsto dal Piano direttore cantonale, la richiesta concernente l'avvio immediato di uno studio per un piano di gestione della riserva è apparso al Municipio eccessivo rispetto alle esigenze del PR e i tempi di adozione delle diverse varianti.

Il tema è stato oggetto di un incontro tra il pianificatore e l'Ufficio forestale di Circondario con il quale ci si è accordati affinché la modifica pianificatoria possa proseguire senza attendere il nuovo Piano di gestione della riserva. In tal senso l'Ufficio forestale di circondario ha poi fornito il testo letterale della norma specifica (art. 45 NAPR) che è stata ripresa integralmente. Va infine segnalato che, per quanto riguarda il bosco all'interno del Parco naturale esterno alla riserva forestale, vale quanto previsto dal Piano di gestione dei boschi del comprensorio di Losone il cui progetto è stato recentemente avviato coordinatamente tra il Patriziato e la Sezione forestale cantonale.

- **PR in vigore** = ZPN2: parco naturale del piano di Arbigo e del bosco di Maia.
Piano particolareggiato del Parco del bosco Maia.
- **Variante** = Parco naturale della piana di Arbigo e del bosco di Maia
(cambiamento della nomenclatura e estensione perimetro).
Riserva forestale collina di Maia (stralcio del piano particolareggiato)
vedi art. 18 cpv. 2 e 3 NAPR.

- **Le riserve naturali protette**

Sono ripresi e aggiornati nel loro limite le zone umide e le paludi d'importanza cantonale e federale.

Parte di queste paludi erano comprese e protette nel piano particolareggiato del parco del bosco di Maia. Di conseguenza questi biotopi vengono ripresi nel Piano del paesaggio

generale in sostituzione del Piano particolareggiato del bosco di Maia stralciato come indicato nel capoverso precedente.

Nell'ambito dell'esame preliminare è stato richiesto un adeguamento del perimetro della riserva naturale RN2. Questo perimetro è ora riportato correttamente secondo quanto prescritto dalla scheda T1153 dell'inventario federale dei siti di riproduzione d'anfibi.

- **PR in vigore** = Biotopo (con eventuali zone umide).
- **Variante** = Riserva naturale protetta RNP (cambio di nomenclatura) e adeguamento perimetro RNP2, vedi NAPR art. 18 cpv. 4.

vedi art. 18 cpv. 2 e 3 NAPR.

- Le zone di protezione della natura delle golene della Melezza ZPN 1

Comprende la sponda destra della Melezza fino alla confluenza con la Maggia e integrano nel loro perimetro i boschi golenali e i prati secchi. In questo comparto i biotopi sono protetti e le attività umane sono ammesse solo se compatibili con i principi di salvaguardia e di protezione dei beni naturalistici.

- **Variante** = E' istituita una zona di protezione della natura ZPN1
vedi NAPR art. 18 cpv. 5.

3.3 La zona di protezione della natura del riale Gerre ZPN2

La proposta comunale di limitarsi a delimitare l'area di pertinenza del riale Gerre ai sensi dell'Ordinanza federale sui corsi d'acqua non è stata accettata dal Dipartimento del Territorio che ha richiesto di definire una zona di protezione della natura. Ad un'attenta analisi della situazione va riconosciuto che questo corso d'acqua ha fatto oggetto di un intervento di rivalorizzazione naturalistica nell'ambito del progetto del campo da golf. Quindi a tutti gli effetti è un biotopo e in tal senso va quindi protetto. Viene quindi istituita una zona di protezione della natura ZPN2.

Sempre nell'ambito del riale Gerre il Dipartimento del Territorio ha richiesto l'aggiornamento del Piano particolareggiato del comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone all'interno del quale il corso d'acqua si dirama. Da un punto di vista formale è corretto riconoscere che anche il piano particolareggiato citato debba essere aggiornato di conseguenza. Ad una attenta analisi della situazione si è però potuto rilevare che una verifica (sia grafica che di contenuti) del piano particolareggiato del comparto in discussione sia prematuro nella misura in cui il contesto formale che stava alla base al momento in cui è stato elaborato e approvato il PP era diverso rispetto alle conoscenze odierne. Nell'ambito di un incontro la Sezione per lo sviluppo territoriale si è riservata di verificare questo problema e di segnalare al Municipio le modalità per un aggiornamento giuridico complessivo del PP.

Da un punto di vista formale la ZPN2 riale alle Gerre viene comunque consolidata nel piano del paesaggio generale e verrà poi ripresa nell'ambito dell'aggiornamento del piano particolareggiato

- **Variante** = E' istituita una zona di protezione della natura riale Gerre ZPN 2
vedi NAPR art. 18 cpv. 5.

- Le zone di protezione del paesaggio golene della Maggia

Comprende la sponda destra della Maggia e gli ampi spazi tra gli argini e la relativa area lungo l'argine insommergibile dove sono protetti i singoli elementi naturalistici. In questo settore la protezione è meno vincolante e vi sono ammesse tutti quegli interventi che si possono rendere necessari per la fruizione ricreativa del comparto.

- **Variante** = E' istituita e delimitata una zona di protezione del paesaggio delle golene della Maggia ZPP, vedi NAPR art. 18 cpv. 6.

3.4 Le zone di pericolo

Nell'ambito dell'esame preliminare l'Ufficio cantonale dei corsi d'acqua ha fornito una nuova carta dei pericoli naturali che sono stati riportati nel piano del paesaggio. Nel dettaglio si segnala che:

- è stata realizzata la sistemazione idraulica del riale Ciosse, la zona di pericolo è stata ridotta al grado di pericolo residuo;
 - i pericoli generati dal riale Canaa e della Brima ad Arcegno sono di grado debole o residuo e non impongono misure pianificatorie particolari, la norma di attuazione in vigore è più che sufficiente per gestire questa situazione;
 - nel merito della Melezza, a medio termine sono programmate opere di risanamento delle sponde del fiume esposte al fenomeno dell'erosione.
- **Variante** = Adeguamento delle zone di pericolo alluvionamento e idrogeologico.

3.5 Gli alberi meritevoli di protezione

Conformemente alla richiesta cantonale è stato elaborato l'inventario degli alberi protetti e sono state definite le relative misure di protezione.

La determinazione degli alberi meritevoli di protezione, enucleato da un discorso pianificatorio generale concernente l'arredo verde urbano, ha essenzialmente lo scopo di messa in salvaguardia degli alberi meritevoli di protezione. Infatti la deroga alla conservazione dell'albero protetto è ammessa solo per motivi giustificati e questo permette un certo controllo preventivo dell'autorità sulla conservazione delle piante.

Nel merito dell'inventario e dei criteri di salvaguardia si rimanda alla relazione specifica.

- **Variante** = Il piano del paesaggio riporta gli alberi meritevoli di protezione, vedi art. 20 NAPR.

3.6 Gli ambiti dei corsi d'acqua

Conformemente alla richiesta cantonale sono stati definiti gli ambiti dei corsi d'acqua ai sensi dell'Ordinanza federale sui corsi d'acqua (OSCA).

L'OSCA trova la sua motivazione nella necessità di salvaguardare e proteggere i corsi d'acqua dalla forte pressione antropica subita a seguito dello sviluppo degli insediamenti. La delimitazione degli ambiti è una misura di salvaguardia al fine di garantire la funzione naturalistica, la sicurezza idraulica e la fruibilità pubblica del corso d'acqua.

Gli ambiti del corso d'acqua sono definiti attraverso la delimitazione di fasce lungo il corso d'acqua all'interno delle quale non sono ammessi interventi se non di ripristino naturalistico e di assicurazione idraulica e di fruizione pubblica. Le costruzioni possono essere edificate nel rispetto della distanza dalle fasce stabilita dalle norme di attuazione.

La variante prevede la delimitazione degli ambiti dei corsi d'acqua per il riale delle "Gerre" e per altri piccoli riali di secondaria importanza.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento ha sollevato le seguenti osservazioni:

- il riale Brima deve essere assegnato ad una zona di protezione della natura;
- da un punto di vista grafico l'arretramento dal corso d'acqua deve essere chiaramente comprensibile dall'utente, in particolare deve essere chiarito che si tratta di una linea di arretramento;
- alcuni riali non sono stati considerati.

Nel merito del primo argomento sollevato va richiamato come la richiesta cantonale era già stata valutata nell'ambito dei lavori che hanno poi portato alla proposta sottoposta al Cantone.

La delimitazione di una zona di protezione della natura rientrava nelle ipotesi del consulente naturalistico il quale supportava questa idea con la necessità di elaborare un progetto di riqualifica naturalistica/paesaggistica e ricreativa della Brima.

La necessità di elaborare un progetto derivava dal fatto che attualmente, pur riconoscendone le potenzialità di riqualifica, non è possibile stabilire con chiarezza quali possano essere i limiti della protezione naturalistica che comunque andavano verificati nel dettaglio in relazione alla forte pressione edilizia presente lungo questo corso d'acqua. In questo senso il Municipio non ritiene prioritario allestire questo progetto per cui la misura di protezione proposta corrisponde all'arretramento dal ciglio del corso d'acqua così come stabilito dall'Ordinanza federale in materia.

Va comunque segnalato come la delimitazione dell'area di pertinenza dei corsi d'acqua sia una ottima misura di salvaguardia che permette di proteggere le premesse territoriali in funzione di un futuro progetto di riqualifica naturalistica; anzi, uno degli obiettivi dell'ordinanza federale è appunto quello di stabilire delle fasce di rispetto all'interno dei quali siano possibili interventi di rivalorizzazione naturalistica, idraulica e ricreativa (formazione di percorsi pedonali).

La direttiva dell'Ufficio federale delle acque e della geologia (UFAEG) del 2001 definisce in modo chiaro la relazione tra l'ordinanza e la pianificazione.

A questo proposito va richiamato come il Dipartimento del Territorio non abbia ancora pubblicato una direttiva particolare sull'applicazione dell'OSCA nei PR per cui ci si deve riferire direttamente alla direttiva federale la cui applicazione prevede:

- la delimitazione dell'area di pertinenza dei corsi d'acqua che corrisponde ad uno spazio all'interno del quale sono salvaguardate le funzioni ecologiche e idrauliche del corso d'acqua. In questa zona non sono ammesse costruzioni anche se i fondi edificabili restano conteggiabili per gli indici edificatori; è all'interno di questi spazi che si potranno poi sviluppare in futuro progetti di rivalorizzazione come potrebbe essere la Brima;
- un arretramento delle costruzioni dal limite del corso d'acqua che rappresenta una misura di salvaguardia, all'interno del quale sono ammessi gli arredi di giardino complementari alle costruzioni.

Considerata la scala di rappresentazione del Piano del paesaggio, non sarà possibile poter rilevare in modo preciso quale sarà la profondità dell'area di pertinenza. In tal senso la norma di attuazione verrà completata stabilendo che la misura corretta andrà calcolata caso per caso sulla base delle direttive federali in materia.

Sempre in relazione alla richiesta cantonale sono stati delimitati gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua anche per riali minori e più in particolare:

- il riale "Ciosse" già oggetto peraltro di interventi di risanamento idraulico;
- il riale che separa il campeggio dal Silo Melezza;
- il riale che dalla rotonda per lo Zandone prosegue poi fino al campeggio;
- il riale in località centro Pestalozzi.

- o **Variante** = Delimitazione degli ambiti di protezione del corso d'acqua, vedi art: 21 NAPR.

3.7 Centro ippico

Nell'ambito della risoluzione di approvazione del PR il Consiglio di Stato non ha approvato l'assegnazione del centro ippico alla zona per attrezzature di interesse pubblico.

- **Variante** = Assegnazione del centro ippico alla zona agricola.

3.8 Assegnazione del mappale no. 1773 (parte) alla zona agricola

A seguito della crescita in giudicato della sentenza del Tribunale cantonale amministrativo, la parte del mappale no. 1773 ad Arcegno la cui assegnazione alla zona edificabile non è stata approvata, viene assegnata alla zona agricola.

- **Variante** = Assegnazione del mappale no. 1773 (parte) alla zona agricola.

4. PIANO DELLE ZONE

4.1 Azzonamento del comparto "Canaa"

Il Consiglio di Stato non ha approvato la destinazione residenziale che il Consiglio comunale aveva deciso nell'ambito dell'adozione del PR.

L'assegnazione del comparto "Canaa" alla zona residenziale non è accettabile poiché non è rispettosa dei principi della pianificazione del territorio.

La zona è già attualmente occupata da attività produttive e una loro riconversione o spostamento in funzione di una ridestinazione residenziale dell'area non è ipotizzabile. Peraltro il comparto non presenta nessuna valenza residenziale sia per la posizione di isolamento per rapporto al centro di Losone sia per la sua cattiva esposizione al sole.

La scelta di riassegnare il comparto alla zona per attività produttive e di servizio è stata accompagnata da una serie di iniziative allo scopo di apportare dei miglioramenti alla gestione del comparto e questo conseguentemente al fatto che le attività produttive sono direttamente adiacenti alla residenza.

Le attività svolte sono state:

- incontri con i proprietari residenti confinanti;
- incontri e sopralluogo con tutte le aziende operanti sul posto;
- assegnazione del comparto alla zona per attività produttive e di servizio e precisazione della Norma di attuazione in funzione della situazione pianificatoria particolare.

Nel merito delle diverse attività svolte si deve rilevare un certo consenso unitario verso la proposta pianificatoria nella misura in cui il comparto sia oggetto di un riordino e di una maggiore cura in modo da contenere le immissioni moleste, sia di natura fonica che di immagine. Questo obiettivo è raggiungibile attraverso:

- interventi a corto termine di riordino che possono essere ottenuti sulla base della legislazione vigente;
- risanamento e ristrutturazione di alcune aziende che potrà essere avviato solo al momento in cui la modifica pianificatoria entrerà in vigore;
- regole edilizie che obbligano l'internamento delle attività produttive e dei depositi favorito da indici di occupazione elevati.

Tutte queste iniziative verranno attuate non appena verrà approvata la modifica pianificatoria. Il Dipartimento del Territorio ha approvato preliminarmente la proposta di azzonamento chiedendo al Municipio di maggiormente motivare la ragione per cui in questo comparto è ammessa l'edificazione a confine senza l'accordo tra confinanti. Questa richiesta giustifica senz'altro di entrare maggiormente nei dettagli normativi della scelta pianificatoria.

L'art. 42 NAPR , emendato conseguentemente all'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio, prevede le seguenti norme specifiche:

cpv. 6) nel comparto (...) Canaa (...) sono ammesse attività lavorative compresi depositi unicamente se svolte all'interno dei fabbricati.

La modifica prevede esplicitamente che attività lavorative e depositi devono essere organizzati all'interno di strutture chiuse e questo andrà senz'altro a diminuire le emissioni foniche verso le abitazioni adiacenti.

L'art. 4 NAPR che regola le distanze delle costruzioni segnala come nel comparto Canaa è ammessa l'edificazione a confine senza l'autorizzazione del confinante. Questa proposta deriva dalla constatazione che malgrado quanto prescritto dall'art. 42 NAPR sarà praticamente impossibile che alcune attività non si svolgono ancora all'esterno, basti pensare al carico e scarico di materiali.

La possibilità di edificare a confine permetterà di concentrare queste attività residue verso l'interno del sedime (specie di patio interno) per cui le costruzioni faranno automaticamente da schermatura fonica verso l'alto il che è particolarmente importante proprio per il caso concreto dove la limitrofa zona residenziale è posta ad una quota superiore rispetto alla zona produttiva.

Al contrario mantenendo una distanza di m 3.00 da confine rispettivamente m 6.00 tra edifici si creerebbe uno spazio esterno completamente esposto alla zona residenziale adiacente con le conseguenze che si possono immaginare.

- **Variante** = Delimitazione di una zona per attività produttive in località Canaa. Aggiornamento delle norme di attuazione, vedi NAPR art. 4 cpv. e (nuovo), art. 42 cpv. 3 - cpv. 4 - cpv. 5 - cpv. 6.

4.2 Adeguamento del limite della zona AP-EP campo sportivo

La variante prevede un adeguamento del limite dell'area di interesse pubblico "campo sportivo" al fine di comprendere nel perimetro parte dell'esistente minigolf attualmente fuori zona edificabile.

- **Variante** = Estensione della zona "campi sportivi" EP no. 1.30.

5. PIANO DEL TRAFFICO E DELLE AP - EP

5.1 La zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico, Campo E. Pestalozzi ad Arcegno

Il Consiglio di Stato non ha approvato l'assegnazione del Campo Enrico Pestalozzi ad Arcegno alla zona per strutture alberghiere e turistiche.

Il Campo Enrico Pestalozzi è stato fondato nel 1929 ed è andato sviluppandosi nel tempo raggiungendo una capienza complessiva per ca. 300 posti letto. Ubicato in una zona particolarmente tranquilla e paesaggisticamente interessante (vedi accesso al Parco del bosco Maia), la struttura è composta da 10 edifici abitativi singoli e da diverse altre strutture di servizio (cucine, mense, sale, ecc.) distribuiti in due settori posti lungo il sentiero che poi scende attraverso il bosco di Maia.

La struttura è utilizzata essenzialmente da gruppi giovanili e mediamente vengono registrati ca. 20'000 pernottamenti annui.

La struttura rappresenta una offerta turistica specifica particolarmente significativa che merita di essere tutelata e salvaguardata. L'incontro con il direttore e il responsabile della Fondazione hanno messo in evidenza la necessità di mantenere e se possibile di sviluppare l'offerta.

Da un punto di vista pianificatorio questo genere di struttura deve essere protetto attraverso una destinazione pianificatoria che permetta di garantire nel tempo questo genere di offerta.

Non è quindi pensabile di destinare questo comparto alla zona alberghiera nella misura in cui questo comparto non ha nessun interesse per lo sviluppo di un albergo secondo le esigenze odierne per tali strutture. L'assegnazione del comparto ad una zona per edifici privati di interesse pubblico permette di specificare e confermare l'utilizzazione attuale del comparto a salvaguardia di una importante e specifica offerta turistica di interesse regionale.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente questa variante.

- **Variante** = Delimitazione di una zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico (1.40 nel piano AP-EP) alloggi collettivi per le vacanze vedi art. 46bis.

5.2 Il piano di gestione e di raccolta dei rifiuti urbani

Il Municipio ha fatto allestire un progetto definitivo per l'organizzazione della raccolta dei rifiuti urbani RSU e dei rifiuti riciclabili. Il progetto è stato avviato nel 2006 con lo scopo di realizzare un sistema di raccolta controllato attraverso contenitori a pressa che avrebbero permesso di comprimere le volumetria dei rifiuti in modo significativo. Nell'ambito di questo concetto erano poi previsti diverse isole ecologiche e un eco-centro realizzato sul territorio del Comune di Ascona nell'ambito di una collaborazione tra i due Comuni.

A seguito di un referendum accettato dalla popolazione il concetto della raccolta in contenitori a pressa è stato eliminato ma è rimasta l'idea della realizzazione delle isole ecologiche che si rendono necessarie conseguentemente alla decisione comunale di introdurre la tassa sul sacco a partire dal 2009.

Il progetto è stato aggiornato e le ubicazioni scelte delle isole ecologiche vengono inserite nel PR. In questo caso vengono riportate quale vincolo pianificatorio unicamente le strutture che verranno interrate.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente questa variante.

- **Variante** = Definizione delle ubicazioni delle isole ecologiche interrate compresi i posteggi di servizio (RSU, PET, vetro, lattine).
Stralcio di alcune ubicazioni di zone per la raccolta rifiuti non più coerenti con il progetto generale.

5.3 La sistemazione Via dei Pioppi e Via Saleggi

Il progetto elaborato dallo Studio d'ingegneria Francesco Allievi prevede la riapertura del collegamento della Via dei Pioppi con la Via Saleggi. Lungo il tratto compreso tra l'Albergo Losone e l'imbocco di Via Saleggi sono previsti dei posteggi laterali (peraltro già esistenti).

La variante prevede pure una piccola correzione dell'assetto stradale lungo Via Saleggi fino alla nuova Scuola dell'infanzia. Considerato come è stata apportata una piccola modifica alla geometria della rotonda, anche l'asse stradale è corretto di conseguenza. Si tratta unicamente di una modifica di tipo formale e non comporta modifiche nell'ambito del flusso stradale.

Il Dipartimento non ha sollevato obiezioni in merito alla proposta municipale. In relazione al fatto che questa variante tocca aspetti viari nelle adiacenze del centro scolastico si coglie in questa sede l'opportunità per entrare in materia in merito alle richieste cantonali in cui si auspica che il posteggio lungo Via dei Pioppi venga in parte riservato all'uso esclusivo dei docenti della scuola media. Al di là del fatto che il posteggio è di proprietà patriziale, va comunque segnalato che la questione non è comunque di pertinenza del PR. Il tema è comunque stato risolto nell'ambito di colloqui tra Cantone e Comune.

- **Variante** = Riapertura del tratto stradale compreso tra l'Albergo Losone e l'imbocco di Via Saleggi.

Delimitazione formale dei posteggi laterali esistenti.
Piccola correzione dell'assetto stradale di Via Saleggi fino alla Scuola dell'infanzia e lieve modifica della geometria stradale dell'adiacente rotonda.

5.4 Stralcio del posteggio P24

Il posteggio P24 viene eliminato poiché è raggiungibile unicamente attraversando il comparto scolastico. In questo contesto si vuole quindi eliminare un attraversamento parassitario di importanti strutture pubbliche (centri scolastici). Come richiesto nell'ambito dell'esame preliminare cantonale, allo stralcio del posteggio deve corrispondere una nuova destinazione di zona.

- **Variante** = Assegnazione del mappale no. 2520 (parte attualmente vincolata a posteggio P24) alla zona senza destinazione specifica.

6. LE NORME DI ATTUAZIONE

Le varianti alle norme di attuazione derivano da:

- scelte pianificatorie descritte precedentemente,
- regole edilizie applicative che necessitavano un aggiornamento per maggiore chiarezza interpretativa.

Nelle allegate norme gli stralci sono segnalati con la barratura mentre le nuove parti sono in corsivo evidenziate in grassetto. In particolare segnaliamo le principali modifiche.

6.1 CAPO I - Norme generali

• Art. 1 - Componenti

L'elenco delle componenti è aggiornato con la struttura dei piani rielaborati sulla nuova mappa digitale. E' una modifica del tutto formale.

• Art. 2 - Zone, aree e fasce

L'elenco delle zone, aree e territori viene aggiornato conseguentemente alle varianti del Piano del paesaggio che viene adeguato alla Legge cantonale protezione natura (vedi capitolo 2.1).

- **Modifiche** Aggiunta delle "Zone di tutela naturalistica" art. 18 NAPR.
Aggiunta delle "Ambiti di protezione dei corsi d'acqua"art. 20 NAPR.

• Art. 3 - Distanze tra edifici

Viene introdotta la deroga alla distanza tra edifici nei casi in cui, nell'ambito di interventi per il risparmio energetico, viene realizzata l'isolazione termica sulla facciata esterna. Vale anche per l'art. 4 "Distanze dai confini".

- **Modifiche** **cpv. 4) (nuovo)**
Definizione della deroga alla distanza tra edifici nei casi di realizzazione dell'isolazione termica su edifici esistenti per un profondità massima di cm 15.

- **Art. 4 - Distanze dai confini**

La **nuova lett. e)** deriva dall'azzoneamento assegnato al comparto "Canaa" e questo per permettere l'utilizzazione massima possibile dell'indice di occupazione assegnato dalla rispettiva norma di zona (vedi art. 42 NAPR).

Il **cpv. 2** precisa la norma concernente il supplemento alla distanza dai confini qualora la lunghezza di facciata supera la lunghezza di m 20.00 in particolare:

- viene allegato lo schizzo per il calcolo della lunghezza di facciata (dimenticanza nel PR approvato) e viene precisato il modo di calcolo della maggior distanza:
- il principio viene introdotto anche per le zone R2 e R5 al fine di evitare adiacenze volumetriche pregiudizievoli.

Viene introdotta la deroga alla distanza verso i confini nei casi in cui, nell'ambito di interventi per il risparmio energetico, viene realizzata l'isolazione termica sulla facciata esterna. Vale anche per l'art. 3 "Distanze tra edifici".

- **Modifiche**

cpv. 1e) Possibilità di costruzione a confine in località "Canaa" (nuovo).

cpv. 2) Nell'elenco delle zone in cui viene applicato il supplemento alla distanza dai confini vengono inserite anche la zona R2 e R5. Viene precisato che il supplemento alla distanza derivante dalla maggior lunghezza di facciata oltre i m. 20.00 va in aggiunta alla distanza minima di riferimento per ogni zona edificabile.

cpv. 5) Stralcio (vedi art. 4bis).

cpv. 5) (nuovo)

Definizione della deroga alla distanza da confine nei casi di realizzazione dell'isolazione termica su edifici esistenti per una profondità massima di cm 15.

- **Art. 4 bis - Sopraelevazione di edifici esistenti (nuovo)**

Il nuovo articolo permette di specificare alcune situazioni che erano già previste nel PR precedente o che il nuovo PR non ha trattato, in particolare questo nuovo articolo riprende anche il cpv. 5 dell'art. 4 NAPR vigente.

- la sopraelevazione di m 3.00 di edifici le cui distanze sono in contrasto con il diritto vigente è ammessa unicamente fino ad un'altezza massima di m 7.50 e questo per evitare che edifici in zone residenziali R3/R4/R5 possano sopraelevarsi approfittando di distanze da confine minori rispetto a quanto prescritto dalle norme.
- a complemento del **cpv. 1**, il **cpv. 2** permette di parificare gli edifici sorti tra il 1975 e il 2005 con quelli realizzati prima del 1975 poiché il precedente PR prevedeva distanze da confine che sono poi state modificate ulteriormente nel PR vigente,
- il **cpv. 3** precisa che contemporaneamente agli ampliamenti di cui ai cpv. precedenti sono ammessi ampliamenti planimetrici al fine di permettere la realizzazione di quelle strutture di servizio necessarie al funzionamento della parte sopraelevata. Questo articolo si rende necessario poiché ampliamenti planimetrici di edifici in contrasto con le distanze da confine non sono ammessi poiché la distanza computabile corrisponde all'edificio originario (vedi Commentario alla legge edilizia Adelio Scolari, pag. 539).

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento rilevava come la possibilità di sopraelevare concessa da questo articolo possa essere negativo per la zona mista lungo Via Locarno poiché la possibilità di sopraelevare edifici esistenti non stimolerebbe la sostituzione degli edifici esistenti obiettivo della pianificazione di questo comparto. Al di là del fatto che l'articolo in oggetto è già attualmente in vigore, va segnalato che le condizioni poste per l'edificazione in zona mista non permette il verificarsi del caso di sopraelevazione di una casa monofamiliare. Infatti un ampliamento di una casa monofamiliare non sarà già possibile poiché superebbe la percentuale massima di spazi abitativi ammessi in questo comparto (40%). In secondo luogo la

eventuale sopraelevazione dovrebbe rispettare la linea di allineamento. In tal senso non rileviamo edifici che già si trovano lungo questa linea per cui ogni innalzamento non sarà possibile.

- **Art. 7 - Distanza dai corsi d'acqua**

Il cpv. 1 viene stralciato conseguentemente alla delimitazione degli ambiti dei corsi d'acqua, vedi art. 21 NAPR).

- **Modifiche** cpv. 1) Stralcio.

- **Art. 10 - Costruzioni accessorie**

L'art. 10 viene completato prevedendo:

- una precisazione letterale "gronda" quale riferimento per l'altezza massima e la definizione dell'altezza massima al colmo;
- viene stabilito come la possibilità di edificare a confine per una lunghezza max. di m 6.00 sia limitato ad un solo corpo verso ogni singolo fondo.

- **Modifiche** cpv. 3) Inserimento del termine gronda e definizione altezza al colmo m 3.00.
cpv. 4) Verso un fondo aperto a confine senza aperture e limitatamente ad un solo corpo.

- **Art. 12 Corpi tecnici, impianti tecnici e attici**

Il cpv. 2 permette di contenere il proliferare di antenne in particolare per il loro ingombro. Di conseguenza questi corpi tecnici devono rispettare le altezze di zona e rientrare nelle altezze complessive ammesse per ogni singola zona.

Il cpv. 3 viene stralciato conseguentemente alle esperienze riscontrate nell'ambito di alcune costruzioni. In effetti applicando la regola così come stabilita attualmente e in condizioni progettuali particolari, l'attico (che non verrebbe computato nelle altezze qualora il suo ingombro è contenuto nella pendenza di un tetto a falde di 45 gradi) rappresenta un vero e proprio piano supplementare comportando un ingombro volumetrico complessivo dell'edificio maggiore rispetto alle volumetrie della zona di riferimento.

- **Modifiche** cpv. 2) Le antenne vengono considerate nell'altezza dell'edificio.
cpv. 3) Stralcio della non considerazione ai fini dell'altezza dell'attico realizzato all'interno di una pendenza teorica di un tetto inferiore ai 45 gradi.

- **Art. 12bis - Sicurezza delle costruzioni**

Recenti esperienze hanno evidenziato come al Municipio manchi la base legale per imporre la realizzazione di parapetti e ringhiere nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza stabilite dalla norma SIA 358. Come da richiesta cantonale, attraverso questo nuovo articolo viene quindi stabilito che le altezze e le modalità di esecuzione delle ringhiere e dei parapetti devono rispettare quanto stabilito dalla norma SIA 358 escludendo nel contempo l'applicabilità delle deroghe stabilite dal cpv. 3 della norma stessa.

- **Art. 15 - Muri di cinta, di sostegno, controriva, scarpate**

L'art. 15 definisce le altezze dei muri di cinta, di sostegno, di controriva, dei terrapieni e delle scarpate. Attraverso delle modifiche alla presente norma (per la cui comprensione va letta unitariamente con quanto previsto dall'art. 15 bis) si intendono raggiungere i seguenti obiettivi:

- chiarire l'impianto normativo per cui l'art. 15 precisa le altezze dei muri di cinta, di sostegno, di controriva, mentre la realizzazione di terrapieni si rimanda all'art. 15 bis che tratta delle modalità di sistemazione del terreno naturale,
- l'altezza dei muri di cinta viene limitata a m 1,50 (in vigore m 2,00) e questo per contenere le altezze dei muri che in particolare vengono costruiti sui terreni in pendenza;
- sono state stabilite le altezze massime dei muri di controriva che sono quelli che in genere sostengono il terreno del confinante.

Queste modifiche favoriranno una migliore integrazione delle costruzioni nel terreno naturale.

Viene per contro mantenuto il principio che oltre i muri di cinta e controriva possono essere erette ringhiere e parapetti per garantire la sicurezza dell'utente; in analogia a quanto detto per l'art. 12bis viene richiamata l'applicabilità della norma SIA 358 per l'altezza minima delle ringhiere e dei parapetti.

- o **Modifiche**
 - cpv. 1)** E' eliminata la possibilità di deroga alle altezze massime concesse per i muri di cinta e di sostegno.
 - cpv. 2)** L'altezza massima dei muri di sostegno è stabilita in m 1.50 e l'altezza massima dei muri di controriva in m 2,50.
Viene ripresa la possibilità di sormontare i muri con ringhiere e parapetti già previsti dallo stesso capoverso (modifica formale) e richiamata l'applicazione della norma SIA 358 per le altezze dei parapetti e delle ringhiere.
 - cpv 4)** Il cpv. concernente la formazione di terrapieni viene stralciato e ripreso nell'ambito dell'art. 15 bis.

- **Art. 15 bis - Modo di misurare le altezze (nuovo)**

Il nuovo articolo (stralcio di parte dell'art. 15) permette di definire in modo più chiaro e legale le modalità di misurare le altezze e le sistemazioni del terreno.

I principi che reggono il nuovo articolo sono:

- si riprende il modo di misurare le altezze stabilito dalla legge edilizia cantonale;
- viene stabilito che la modifica del terreno naturale non deve oltrepassare l'altezza massima di m 1,50. Nelle zone pianeggianti la modifica del terreno naturale è vietata (evitare l'effetto panettone) con la possibilità di deroga per i casi i cui è necessario raccordarsi ad una strada adiacente più elevata rispetto al fondo in edificazione;
- viene stabilito che per costruzioni particolarmente complesse e su fondi con morfologia eterogenea il Municipio può richiedere le sezioni del geometra per un migliore controllo delle domande di costruzione e del cantiere.

cpv. 1) Viene stabilito che le altezze delle costruzioni sono calcolate conformemente a quanto stabilito dall'art. 40 e 41 LE.

cpv. 2) Viene stabilito che la modifica del terreno naturale non può oltrepassare i m 1.50 e che nelle zone pianeggianti il terreno naturale non può essere modificato se non per raccordarsi alla quota della strada adiacente.

cpv. 3) Viene stabilita la possibilità di chiedere le sezioni ufficiali del geometra nei casi di costruzioni articolare su fondi il cui terreno naturale è particolarmente diversificato.

- **Art. 15 ter - Formazione di aree di svago (nuovo)**

Il nuovo articolo permette di precisare il concetto di area di svago e di definirne l'attuazione, normativa mancante del PR vigente. Attraverso questo articolo si definisce quale parametro di riferimento per le aree di svago il numero di appartamenti negli edifici condominiali.

Nelle attuali norme l'area di svago è stabilita percentualmente all'area verde obbligatoria per cui ci si trova nell'incoerenza che l'obbligo dell'area di svago è imposta anche per le case monofamigliari che notoriamente già organizzano in modo autonomo lo spazio esterno alla casa. L'articolo precisa inoltre come l'area di svago non può essere frazionata e assegnata ad uso riservato poiché contrario all'obbiettivo della norma.

Questo nuovo articolo comporta il relativo aggiornamento delle singole norme di zona edificabile.

cpv. 1) Viene stabilito che per costruzioni con 8 o più appartamenti deve essere predisposta una area di svago attrezzata per i bambini pari ad almeno il 5% della superficie edificabile.

cpv. 2) Viene precisato che l'area di svago deve rimanere di uso comune e non può essere adibita ad uso esclusivo.

cpv. 3) Viene richiamato l'art. 27 LE per cui, nell'impossibilità tecnica di realizzare l'area di svago, il Municipio procede al prelievo di un contributo sostitutivo.

6.2 CAPO II - Piano del paesaggio

• **Art. 18 - Zone di tutela naturalistica (nuovo)**

L'art. 18 sostituisce i precedenti articoli 18, 19, 20 e 21 conseguentemente alla nuova impostazione del Piano del paesaggio coerentemente con l'entrata in vigore della LPNC. L'art. 18 definisce in modo chiaro le tipologie e il grado di protezione dei singoli elementi.

- **Modifiche**
 - art. 18** Stralcio.
 - art. 19** Stralcio.
 - art. 20** Stralcio.
 - art. 21** Stralcio (l'articolo non crea le basi legali sufficienti per il raggiungimento degli obiettivi stabiliti).

• **Art. 20 - Alberi meritevoli di protezione (nuovo)**

Il nuovo articolo è conseguente alla definizione pianificatoria degli alberi meritevoli di protezione.

• **Art. 21 - Ambiti di protezione dei corsi d'acqua (nuovo)**

Il nuovo articolo è conseguente alla delimitazione degli ambiti dei corsi d'acqua.

6.3 CAPO IV - Piano delle zone

• **Art. 35/36/37/38/39/40/41/42 - Singole zone edificabili**

In base alle norme vigenti per le singole zone edificabili le altezze sono stabilite quali "altezza massima". In base alla legge edilizia cantonale per altezza massima s'intende altezza alla gronda. La modifica prevede unicamente una precisazione letterale per maggiore chiarezza dell'utente.

Per contro viene introdotta in tutte le zone edificabili l'altezza massima al colmo e questo per evitare che costruzioni con impianto planimetrico importante raggiungano altezze al colmo esagerate e fuori proporzione rispetto alle volumetrie preminenti. Questo parametro era già vigente nel PR precedente.

Dalle zone edificabili, Zona mista, zona R4, zona R3, viene eliminata la superficie minima obbligatoriamente destinabile ad area di svago poiché il tema è risolto grazie al nuovo art. 15ter.

- **Modifiche**
 - art. 35-42 Zone edificabili**
 - cpv. 2)** Precisazione letterale del concetto di altezza massima: inserimento del termine gronda.
 - cpv. 2)** Definizione delle altezze massime al colmo.

 - art. 36-38 Zona mista, zona R4, zona R3**
 - cpv. 4)** Eliminazione dell'obbligo di realizzare una zona di svago in base alla superficie edificabile.

- **Art. 41 - Zona artigianale-commerciale AR-CO**

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha chiesto di aggiornare l'art. 42 delle NAPR aggiungendo un nuovo capoverso (cpv. 6) che richiama le prescrizioni applicabili per la protezione della falda freatica il cui settore di protezione Au tocca la zona artigianale commerciale. Si tratta di una modifica del tutto formale.

- **Art. 42 - Zona per attività produttive e di servizio**

L'aggiornamento della norma deriva dall'assegnazione del comparto "Canaa" alla zona per attività produttive e di servizio (parametri edificatori) e dalle misure di contenimento dei rumori adottate.

- **Modifiche**
 - cpv. 4)** Definizione dell'indice di edificabilità.
 - cpv. 5)** Definizione della superficie minima da mantenere libera da costruzioni e della rispettiva parte da mantenere a verde.
 - cpv. 6)** Definizione dell'obbligo di chiusura delle attività lavorative compresi i depositi.

- **Art. 45 - Comparti soggetti a Piano particolareggiato**

L'articolo viene aggiornato conseguentemente allo stralcio del Piano particolareggiato del Parco del bosco di Maia e alla nuova impostazione del Piano del paesaggio.

- **Modifiche**
 - cpv. 1)** Stralcio del Parco del bosco Maia dall'elenco dei comparti soggetti a Piano particolareggiato.

- **Art. 46 bis - Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico (nuovo)**

Il nuovo articolo deriva dalla variante pianificatoria concernente il Campo Enrico Pestalozzi ad Arcegnò. I parametri edificatori massimi ammessi sono analoghi a quelli stabiliti per la zona residenziale R2 in vigore ad Arcegnò.

- **Art. 47 - Aree di circolazione veicolare e pedonale**

L'articolo viene completato al punto 3 lett. d) con l'indicazione che anche i posteggi coperti e le autorimesse sono considerate costruzioni ai fini della concessione di deroghe all'obbligo di arretramento e allineamento e questo nella misura in cui è dimostrato che queste costruzioni non possano essere realizzate altrimenti.

- **Modifiche** punto 3 lett. d) Aggiunta dei posteggi coperti e autorimesse.

- **Art. 48 - Autorimesse e posteggi**

Il **cpv. 1** dell'articolo resta in vigore (con alcune precisazioni) mentre è stralciato per tutti gli altri casi conseguentemente all'entrata in vigore della Legge cantonale sui posteggi.

Il **cpv. 3** che stabiliva in Fr. 5'000.00 l'importo sostitutivo per la mancata realizzazione dei posteggi necessari era stato stralciato dal Consiglio di Stato poiché il valore pecuniario andava stabilito in funzione delle singole zone edificabili. Il Municipio ha già allestito una proposta sottoposta dal Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare che farà oggetto di una procedura di adozione separata.

- **Modifiche** cpv. 2) Precisazione del criterio di calcolo del fabbisogno di posteggi per appartamenti.
Stralcio di tutti i criteri di calcolo per il fabbisogno di posteggi che ricadono sotto il regolamento cantonale sui posteggi.

- **Art. 48bis - Posteggi pubblici**

L'elenco dei posteggi viene aggiornato con lo stralcio del posteggio P24.

7. DOCUMENTAZIONE

Le varianti oggetto del presente messaggio sono composte dalla seguente documentazione:

- Piano del Paesaggio 1:4000
- Piano di variante 1:2000: piano delle zone
- Piano di variante 1:2000: piano del traffico, AP/EP
- Rilievo delle zone dei corsi d'acqua ,
- Piano delle componenti naturalistiche
- Inventario degli alberi meritevoli di protezione
- Norme di attuazione, varianti,
- Relazione di pianificazione.

8. CONCLUSIONI

Giusta i disposti dell'art. 29 LALPT, durante il periodo dal 13 al 17 ottobre 2008 il Municipio ha informato la popolazione sull'esito dell'esame dipartimentale.(cfr. punto 2.5 del presente messaggio).

Nei termini indicati sono pervenute al Municipio alcune osservazioni. In particolare, sulle quelle presentate da un gruppo di abitanti che confinano con la prevista zona artigianale-produttiva Canaa, il Municipio ha indetto in seguito una riunione per illustrare più in dettaglio la portata della proposta di assegnare la zona già attualmente occupata da attività produttive a zona artigianale.

In conclusione il Municipio ha comunque ritenuto di mantenere la proposta così come presentata poiché il comparto in questione non presenta nessuna valenza residenziale sia per la posizione di isolamento per rapporto al centro di Losone sia per la sua cattiva esposizione al sole. Questa scelta è inoltre accompagnata da una serie di normative che vanno nella

direzione di tutelare gli abitanti che confinano con questo comparto, in particolare per quanto attiene al decoro e all'emissione di rumori molesti.

Attraverso questa serie di varianti il Piano regolatore di Losone raggiungerà un buon grado di aggiornamento sia da un punto di vista sostanziale che formale. Come più volte ripetuto, al termine di questa procedura sarà poi possibile mettere a disposizione dell'utenza una documentazione pianificatoria coerente con le diverse decisioni adottate nell'ambito delle diverse fasi di lavoro.

Le varianti proposte con il presente messaggio sono conseguenti all'approvazione del PR del 28 giugno 2005.

Dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale, le varianti verranno pubblicate giusta i disposti della LALPT.

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

1. **E' approvato l'adeguamento del Piano del paesaggio con l'aggiornamento delle zone di protezione della natura e del paesaggio, la delimitazione delle zone di protezione dei corsi d'acqua, l'assegnazione del Centro ippico e parte del mappale no. 1773 (Arcegno) alla zona agricola e l'elaborazione dell'inventario degli alberi protetti, secondo i seguenti documenti:**
 - Piano del paesaggio 1:4000
 - Relazione tecnica
2. **E' approvata la modifica del Piano delle zone con l'assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio, secondi i seguenti documenti:**
 - Piano di variante; piano delle zone 1:2000
 - Relazione tecnica
3. **E' approvato l'adeguamento del Piano del Traffico e delle AP-EP con l'assegnazione del comparto Campo E. Pestalozzi di Arcegno a zona di alloggi collettivi per vacanze, la delimitazione delle isole ecologiche e aggiornamenti puntuali, secondo i seguenti documenti:**
 - Piano di variante; piano delle AP-EP e del traffico 1:2000
 - Relazione tecnica
4. **E' approvato l'adeguamento delle Norme di attuazione del Piano Regolatore come segue:**
 - modifica artt. 1, 2, 3, 4, 7, 10, 12, 15, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 48bis, 56
 - adozione nuovi artt. 4bis, 12bis; 15bis, 15ter, 18, 20, 21, 46bis
 - stralcio artt. 18, 19, 20, 21.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

	Il Sindaco:	Il Segretario:
(firmato)	C. Bianda	S. Bay

Allegati:

artt. NAPR oggetto di modifica, risp. stralcio e nuovi

CAPO I: NORME GENERALI

Art. 1 Componenti

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- Piano del paesaggio, in scala 1:5'000 **1:4000**
- 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 del attrezzature e degli edifici di interesse pubblico:
 - **comparto Losone-Zandone in scala 1:2000**
 - **comparto Arcegno in scala 1:2000**
- Piano del traffico, in scala 1:2'000
 - **comparto Losone-Zandone in scala 1:2000**
 - **comparto Arcegno in scala 1:2000**
- Piano dei gradi di sensibilità al rumore, in scala 1:5'000
- 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 Zone, aree e fasce

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

- Zona forestale
- Zona agricola
- ~~Zona di protezione della natura e del paesaggio~~
- ~~Zone definite da pianificazioni d'ordine superiore~~
- ~~Fascia golenale aperta allo svago e alla distensione~~
- **Zone 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 Distanza tra edifici

¹ 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, a carattere turistico (Arcegno), 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 e Arbigo): 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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 Distanza dai confini

¹ 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;
- 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).
- e) a confine senza l'accordo del confinante nella zona artigianale-produttiva in località "Canaa".**

² Nelle zone residenziali **R2** semi-intensiva R3 e intensiva R4 e **R5** se la facciata supera la lunghezza di 20 metri le rispettive distanze da confine indicate al capoverso precedente devono essere aumentate **la distanza da confine deve essere aumentata** di 1/3 della maggior lunghezza di facciata sino a raggiungere un **supplemento** massimo, di ~~1/3 della maggior~~ **lunghezza di facciata pari alla metà dell'altezza massima di zona. (vedi schizzo illustrativo allegato).**

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁵ ~~Edifici preesistenti l'entrata in vigore del Piano regolatore (1975) in contrasto con le disposizioni del cpv. 1 possono essere sopraelevati al massimo di m 3,00 nel rispetto delle~~

~~altezze massime di zona. 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.
(va nel nuovo articolo 4bis).~~

Art. 4bis **Sopraelevazione di edifici preesistenti**

~~¹ 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**. ~~al massimo di m 3,00 nel rispetto delle altezze massime di zona.~~ 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.~~

² **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.**

³ **Nei casi 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 in deroga alla distanza verso i confini e tra edifici riservata una distanza minima tra edifici di m 4,00. Altri tipi di ampliamento planimetrico devono rispettare tutte le prescrizioni di zona.**

Art. 7 **Distanza dai corsi d'acqua**

~~¹ Dove non sia diversamente stabilito per le distanze minime dei nuovi edifici valgono le disposizioni dell'art. 34 RLE unitamente alle direttive federali (OSCA).~~

¹ **Per la distanza dai corsi d'acqua vale quanto prescritto dall'art. 21 delle presenti norme.**

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

Art. 10 **Costruzioni accessorie**

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

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

³ L'altezza massima ammessa: è di 2,5 metri **alla gronda; 3.0 metri al colmo.**

⁴ Le distanze minime ammesse verso fondi contigui sono:

- verso un fondo aperto
 - . a confine per una lunghezza massima di 6,00 m, senza aperture e **limitatamente ad un unico corpo**
 - . oppure a 1,50 m dal confine;
- verso un edificio principale sul fondo contiguo
 - . in contiguità,
 - . oppure a 3,00 m dall'edificio.

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

Art. 12 Corpi tecnici, impianti tecnici e attici

¹ 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.

² ***Le antenne televisive e paraboliche come pure le antenne per radioamatori devono rispettare le altezze di zona e devono integrarsi nel limite del possibile nel volume dell'edificio. In particolare i pannelli solari devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto.***

~~³ Gli attici non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché il loro volume rientri nel profilo ottenuto con una pendenza di 45° misurati dal filo di facciata e per un'altezza massima di 3,00 metri calcolati dal filo di gronda.~~

Art. 12bis Sicurezza delle costruzioni

¹ ***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.***

Art. 15 Muri di cinta, di sostegno, di controriva, scarpate e terrapieni

~~¹ I muri di cinta possono avere un'altezza massima di 2,00 m, le siepi di 2,50 metri. Deroghe a queste altezze possono essere concesse per opere di cinta tra fondi privati, previo accordo tra i proprietari interessati.~~

~~² I muri di sostegno a confine ***possono avere un'altezza massima di m 1,50*** sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2,0 metri dal terreno naturale. Essi possono essere sormontati da parapetti di tipo leggero; l'altezza complessiva non deve superare 3,0 metri. Muri di sostegno di altezza superiore sono considerati fabbrica e devono rispettare le distanze da confine. ***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~~

~~³ Le sistemazioni a scarpata con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.~~

~~⁴ All'interno dei fondi sono ammessi terrapieni fino ad un'altezza massima equivalente al 60% della differenza tra la quota più bassa e quella più alta del terreno esistente misurata per una profondità di 25,0 metri, ritenuto il rispetto delle altezze massime di zona.~~

⁵ 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. 15 bis
Modo di misurare le altezze

¹ **Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.**

² **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 è 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.**

³ **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. 15 ter
Formazione di aree di svago

¹ **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.. ~~edificabile che deve essere attrezzata per il gioco dei bambini o per lo svago.~~**

² **L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.**

³ **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. 18
Zona di protezione della natura e del paesaggio

¹ ~~Le zone di protezione della natura e del paesaggio comprendono:~~
~~- ZPN1 - Fasce alluvionali della Melezza e della Maggia;~~
~~- ZPN2 - Parco naturale del Piano di Arbigo e del Bosco di Maia.~~

² ~~Le caratteristiche fisiche, biologiche e chimiche delle componenti naturali del paesaggio vanno salvaguardate. Gli interventi di gestione e le attività forestali agricole e ricreative, di captazione idrica o altro, svolte all'interno delle ZPN, dovranno essere di tipo molto estensivo ed assicurare il rispetto delle finalità di protezione. Per ogni intervento è richiesto un esame di compatibilità ambientale da sottoporre al Municipio ed alle autorità cantonali competenti~~

³ ~~La sorveglianza e la gestione di queste zone competono al Municipio, il quale può delegarle ai proprietari o a terzi attraverso un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Gli interventi andranno effettuati secondo un piano di gestione approvato dalle autorità cantonali competenti.~~

~~Sono riservate le competenze delle autorità militari e quelle fissate nell'ambito dei piani particolareggiati (Golf e parco del Bosco di Maia).~~

~~⁴ All'interno del Parco naturale delimitato dalla ZPN2, le autorità competenti promuovono attività didattiche intese ad avvicinare il cittadino allo straordinario patrimonio naturalistico della zona. Per le passeggiate a cavallo, la pratica del rampichino o le attività di gruppo, l'accesso deve limitarsi ai sentieri principali; è di principio vietato l'accesso motorizzato. deroghe a scopo gestionale o scientifico possono essere concesse dalle autorità comunali e cantonali competenti.~~

Art. 18 **Zone di tutela naturalistica**

¹ Zona di interesse naturalistico e paesaggistico (inventario IFP, oggetto 1806)

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

² 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 Gratena (fino al confine comunale) e parte dei boschi a monte di Arcegno. In quest'area 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.

³ 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.

c. 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.

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

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

⁴ 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 Arcego 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

⁵ 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
- ZPN2 – Riale “Gerre”

⁶ 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.

⁷ 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 chiroterri,

- *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 Elementi naturali protetti

¹ ~~Gli elementi naturali protetti comprendono:~~

- ~~le sorgenti, i corsi d'acqua, le loro rive e la relativa vegetazione ripuale;~~
- ~~gli ambienti umidi ed in particolare:~~
 - ~~le paludi di importanza nazionale,~~
 - ~~i siti di riproduzione di anfibi di importanza nazionale, cantonale e locale,~~
- ~~i prati secchi;~~
- ~~i muri a secco;~~
- ~~le siepi naturali ed i boschetti.~~

² ~~Gli elementi naturali protetti godono della massima protezione; sono concessi unicamente lavori volti a mantenere o migliorare le funzionalità ecologiche dei biotopi indicati.~~

³ ~~Per la sorveglianza e la gestione degli elementi naturali protetti valgono le disposizioni dell'art. 18 cpv. 3.~~

Art. 20 Zone definite da pianificazioni d'ordine superiore

¹ ~~Nei comparti naturali definiti dal Piano direttore cantonale (scheda 1.2.1 - 1.2.12 - 1.2.13 - 1.3.43) e dall'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti di importanza nazionale (IFP 1806) ogni intervento che modifica lo stato fisico dei fondi deve essere preavvisato dai competenti servizi cantonali, previo un esame di compatibilità naturalistica.~~

² ~~Nelle aree di potenziale pericolo naturale indicate nel Piano Direttore cantonale (alluvionamento, caduta sassi) ogni intervento che modifichi lo stato fisico dei fondi è subordinato alla presentazione di una perizia idrogeologica che ne comprovi la compatibilità con le esigenze della sicurezza.~~

Art. 20 Alberi meritevoli di protezione

¹ ***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 Fascia golenale aperta allo svago e alla distensione

¹ ~~La fascia golenale, di carattere indicativo, si estende lungo la riva destra del fiume Melezza nonché ai terreni di golena e di bonifica creati con la sistemazione del nuovo argine del fiume Maggia.~~

² ~~Nella zona sono permesse le costruzioni e le installazioni complementari a tale tipo di utilizzazione sempreché le stesse siano vincolate al luogo, nel rispetto delle legislazioni federali e cantonali in vigore.~~

Art. 21

Ambiti di protezione dei corsi d'acqua

¹ **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.**

² **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.

³ **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. 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.**

⁴ **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).**

CAPO IV: PIANO DELLE ZONE

Art. 35

Zona residenziale intensiva R5

¹ La zona residenziale intensiva R5 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona. Per attività artigianali o produttive occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

² L'altezza massima delle costruzioni

- **alla gronda:** è di 16.50 m.
- **al colmo:** m. 19.50.

³ L'indice di sfruttamento massimo è dell'1.0.

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

Art. 36

Zona edificabile mista

¹ La zona edificabile mista è destinata alle attività commerciali, di servizio e artigianali. Per attività artigianali o produttive occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF). 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.

² L'altezza massima delle costruzioni **alla gronda** è di 16.50 m **al colmo 19.50**, misurati dalla quota del marciapiede antistante.

³ L'indice di sfruttamento massimo è dell'1,1.

⁴ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde (16,7% del totale) ~~di cui la metà destinata a zona di svago.~~

⁵ 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 marciapiede) ed avere un'altezza minima di 9,0 metri. L'altezza di queste costruzioni viene misurata dalla quota del marciapiede antistante.

⁶ L'area compresa tra il marciapiede e la linea di allineamento deve rimanere libera da costruzioni. La striscia di 2,0 metri misurata a partire dal ciglio del marciapiede deve rimanere aperta all'uso pubblico e sulla stessa il Comune può eseguire opere di arredo urbano (alberatura, percorsi pedonali, piste ciclabili e simili). La manutenzione di questa striscia compete al Comune. Nella rimanente striscia di 4,0 m le opere di sistemazione e di manutenzione sono a carico dei proprietari. Eventuali opere di cinta non devono superare il 1 metro di altezza ed essere consone con l'arredo urbano previsto per Via Locarno.

Art. 37

Zona residenziale intensiva R4

¹ La zona residenziale intensiva R4 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona. Per attività artigianali o produttive, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

² L'altezza massima delle costruzioni:
- **alla gronda** è di 13.50 m.
- **al colmo: m 16.50.**

³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,8.

⁴ Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde (20% del totale) ~~di cui la metà destinata a zona di svago.~~

⁵ 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.

⁶ L'area compresa tra il marciapiede e la linea di allineamento deve rimanere libera da costruzioni. La striscia di 2,0 metri misurata a partire dal ciglio del marciapiede deve rimanere aperta all'uso pubblico e sulla stessa il Comune può eseguire opere di arredo urbano (alberatura, percorsi pedonali, piste ciclabili e simili). La manutenzione di questa striscia compete al Comune. Nella rimanente striscia di 4,0 m le opere di sistemazione e di manutenzione sono a carico dei proprietari. Eventuali opere di cinta non devono superare il 1 metro di altezza ed essere consone con l'arredo urbano previsto per Via Locarno.

Art. 38

Zona residenziale semi-intensiva R3

¹ La zona residenziale semi-intensiva R3 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona. Per attività artigianali o produttive, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

² L'altezza massima delle costruzioni:

- **alla gronda** è di 10.50 m.

- **al colmo: m 13.50.**

³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,7.

⁴ Il 60% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno un terzo sistemato a verde, ~~di cui la metà destinata a zona di svago.~~

Art. 39

Zona residenziale estensiva R2

¹ La zona residenziale estensiva R2 è in principio destinata alla residenza ed al commercio. Attività di servizio e artigianali sono ammesse se compatibili con la destinazione preponderante di zona. Per attività artigianali o produttive, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei valori limite d'immissione stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

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

³ L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.

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

Art. 40

Zona a carattere turistico ZT

¹ La zona a carattere turistico è destinata unicamente allo sfruttamento turistico-alberghiero e alle infrastrutture legate a tale attività.

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

³ Il 50% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde (25% del totale).

⁵ L'edificazione della zona è subordinata alla presentazione di un Piano di quartiere giusta l'art. 42 NAPR.

Art. 41 **Zona artigianale-commerciale AR-CO**

¹ La zona artigianale-commerciale è destinata ad attività artigianali e commerciali.

² 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.

³ L'altezza massima delle costruzioni
- **alla gronda** è di 16.50 m
- **al colmo: m 19.50.**

⁴ L'indice di sfruttamento massimo è del 1,2.

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

⁶ ***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 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. 42 **Zona per attività produttive e di servizio**

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

² Non sono ammesse residenze, ad esclusione di quelle di servizio.

³ L'altezza massima delle costruzioni è di:
- 12,50 m **alla gronda** e **15.50 m al colmo** per la zona Zandone
- 10,50 m **alla gronda** e **13.50 m al colmo** per la zona Mulino
- **7,50 m alla gronda e 10.50 m al colmo per la zona Canaa**

⁴ L'indice di edificabilità massimo è di:
- 6,0 m³/m² per la zona Zandone e zona Arbigo;
- 5,0 m³/m² per la zona Mulino
- **4.0 m³/m² Canaa**

⁵ 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).

⁶ Nel comparto Mulino e **Canaa** (part. no. ~~501, 1044, 1247, 1348, 1349, 1975, 2230, 2690, 3067~~) sono ammesse attività lavorative **compresi i depositi**, prevalentemente, **unicamente** se svolte all'interno dei fabbricati. Per ogni nuova attività, occorre la presentazione di una perizia fonica che comprovi il rispetto dei limiti stabiliti dall'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF).

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

⁷ 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).

⁸ **Il cpv è stralciato conseguentemente alla non approvazione della zona produttiva e di servizio in località Arbigo (vedi Ris. CdS 28 giugno 2005).**

⁹ 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).

¹⁰ 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. 45

Comparti soggetti a Piano particolareggiato

¹ ~~I comparti del "Parco del Bosco di Maia" e Il "Comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone", indicato nel Piano delle zone, è regolamentato da un Piano particolareggiato (PP).~~

² In questo comparto sono applicabili le disposizioni del Piano regolatore generale in quanto non diversamente disposto dalle norme di attuazione del singolo PP.

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

Art. 46bis

Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico

¹ 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.

² *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%.*

³ *L'indice di sfruttamento massimo è del 0,5.*

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

CAPO VI: PIANO DEL TRAFFICO

Art. 47

Aree di circolazione veicolare e pedonale

1. 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 le ciclopiste,
- i posteggi pubblici,
- le linee di arretramento e di costruzione,
- le alberature,
- i sentieri e i passi pedonali,
- la teleferica,
- il senso di transito del traffico,
- l'attraversamento pedonale protetto.

2. 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 Migjome e l'incrocio con Via Prati dei Vizi, la direzione del traffico veicolare è ammessa unicamente in direzione di Via Locarno. (vedi allegato).

3. 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, 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.

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.

4. Percorsi pedonali e ciclopiste

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

- strade pedonali
- sentieri e passi pedonali
- ciclopista

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

Lungo le ciclopiste 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 ciclopiste.

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 sezione 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 Autorimesse e posteggi

¹ 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).

² In particolare:

- 1 posto auto per ogni appartamento, ~~ritenuto un minimo di 1 posto auto per ogni 100 mq di SUL o frazione superiore;~~ **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.**
- ~~per uffici, 1 posto auto ogni 50 mq SUL;~~
- ~~per negozi, 1 posto auto ogni 40 mq SUL;~~

- per artigiano, industrie, laboratori, il numero dei posteggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale occupato nell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni due addetti;
- per esercizi pubblici quali ristoranti e bar, 1 posto auto ogni 4 posti a sedere;
- per alberghi e pensioni, 1 posto auto ogni camera. Nel caso di esercizi misti, cioè che comprendono le due categorie sopra descritte, il computo del numero di posteggi o autorimesse deve essere fatto cumulativamente;
- per tutti gli altri casi il numero di posteggi verrà determinato volta per volta a dipendenza delle situazioni particolari

³ 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 **(la definizione degli importi farà oggetto di una procedura di variante indipendente).**

Art. 48bis Posteggi pubblici

¹ I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:

- posteggi all'aperto
- posteggi coperti

² 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	906	4
P11	Cesura	881	15
P12	S. Giorgio – Belvedere	2948	14
P13	S. Giorgio – Lusciago 1	2333-2463	19
P14	S. Giorgio – Lusciago 2	3072	13
P15	S. Giorgio – Lusciago 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	Saleggi-fiume Maggia	449	30
P25	Chiesa di Arbigo	Patriziato	40
P26	Pezza Venerdi	449p.	30
P27	Gaggioli	361	60
P28	Centro ippico	3342p.	10
P29	Centro sportivo	2734	25

P30	Cimitero Arcegno	1649	28
P31	Posa vecchia Arcegno	1648	4
P32	Arcegno – Grotto Zelindo	1527	4
P33	Arcegno – Via Loco	1767	15
P34	Municipio	1042	31
P35	Teleferica	1852	8

³ 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. 56 **Abrogazione ed entrata in vigore**

⁴ ~~Le norme di attuazione del Piano regolatore del 1982 e successivi aggiornamenti e del Piano particolareggiato dello Zandone sono abrogate.~~

² Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato e **sostituiscono quelle del 28.06.2005.**