

CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE

SETTORE 4
QUARTIERE NUOVO, PESCHIERA, SALEGGI, AREA DEL DELTA

NORME DI ATTUAZIONE

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

decreta

TITOLO PRIMO : NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.

Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano ai comprensori del Quartiere Nuovo, della Peschiera, dei Saleggi e dell'area del Delta, delimitati sui piani in scala 1:2'000.

Art. 2.

Zone e comparti

I comprensori del Quartiere Nuovo, della Peschiera, dei Saleggi e dell'area del Delta, sono suddivisi nelle seguenti zone:

- Zona del Quartiere Nuovo;
- Comparti di Piazza Castello e Schindler/Panorama;
- Zona dei Saleggi;
- Zona soggetta a Piano Particolareggiato;
- Zona della Peschiera;
- Zona dell'Isolino;
- Zona del canale dei Saleggi;
- Zona speciale a lago;
- Zona turistico-alberghiera;
- Zona per Attività Sportive;
- Zona dei Saleggi di Ascona;
- Zona di svago a lago;
- Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico;
- Zona agricola;
- Zona forestale;

- Zona di protezione naturalistica;
- Zone di protezione definite da pianificazioni d'ordine superiore;
- Zona golenale;

Art. 3. **Distanze**

- 1** Le distanze minime delle costruzioni dalle aree pubbliche e private sono fissate dalle linee di costruzione, (obbligatorie) e dalle linee di arretramento minimo indicate nel Piano delle Zone.
- 2** L'obbligo di costruire sulle linee di allineamento indicate nel piano riguarda unicamente le parti significative dell'edificio e non si riferisce all'altezza complessiva o all'intero fronte dello stesso.
- 3** Dove non sono indicate linee di allineamento o di arretramento, o allorquando specifiche disposizioni di zona non stabiliscano diversamente, le costruzioni possono sorgere a confine, con una convenzione di contiguità, oppure in generale ad una distanza dal fondo confinante pari alla metà della distanza tra gli edifici.
- 4** La distanza minima tra edifici è fissata dalle singole disposizioni di zona.
- 5** Costruzioni di interesse pubblico possono derogare dalle distanze prescritte verso altri fondi pubblici.

Art. 4. **Accordi tra i proprietari**

- 1** I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza tra edifici.
- 2** Riservata l'approvazione del Municipio i proprietari possono accordarsi anche per ridurre la distanza tra gli edifici quando si ottenga una migliore disposizione delle costruzioni e una più confacente utilizzazione del suolo.
- 3** L'accordo tra i proprietari si ritiene concluso con la firma del piano di situazione annesso alla domanda di costruzione.

Art. 5.
Distanze dalle strade

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

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

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

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

Art. 6.
Distanze dal bosco

1 La distanza minima delle nuove costruzioni dal limite del bosco è di 10,00 m.

2 Per consentire l'effettiva edificabilità del fondo, il Dipartimento del Territorio può concedere deroghe fino ad una distanza minima di 6,00 m.

Art. 7.
Distanze dai corsi d'acqua

1 La distanza minima delle nuove costruzioni dal filo esterno (superiore) degli argini è in principio di 6,00 m.

2 Deroghe possono essere autorizzate se:

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

Art. 8.
Costruzioni accessorie

1 Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio principale, che non hanno utilizzazione artigianale, commerciale, turistica o residenziale e che hanno un'altezza massima di 3,00 m.

2 Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie edificata non superi i 15,00 mq.

3 Le costruzioni accessorie devono rispettare una distanza di 1.50 m dai fondi vicini; esse possono sorgere a confine se prive di aperture e se la loro lunghezza non supera i 10.00 m. Riservata l'approvazione del Municipio, i proprietari possono accordarsi anche per una lunghezza maggiore.

4 In ogni caso devono essere rispettate le seguenti distanze verso fabbricati su fondi contigui:

- a confine oppure a 3,00 m da edifici principali senza aperture e da costruzioni accessorie;
- a 4,00 m da edifici principali con aperture.

Art. 9. **Costruzioni sotterranee**

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

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

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

4 È ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato.

Art. 10.¹ **Altezza dei tetti, attici**

1 Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare 3.50 m.

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

3 Per i corpi tecnici (scale, lift, impianti di ventilazione e climatizzazione, ecc.) è concessa una altezza in deroga di 3,0 m, per una superficie al massimo del 40 % della superficie della copertura.

Art. 11.**Muri di sostegno, di controriva, terrapieni, scarpate**

- 1 I muri di sostegno a confine sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a 2,00 m dal terreno sistemato. Essi possono essere sormontati da recinzioni e siepi; l'altezza complessiva non deve superare 3,00 m.
- 2 Le scarpate con una pendenza superiore a 45° sono equiparate a muri di sostegno.
- 3 All'interno dei fondi sono ammessi terrapieni fino ad un'altezza massima equivalente al 60% della differenza tra la quota più bassa e quella più alta del terreno esistente misurata per una profondità di 25,00 m, ritenuto il rispetto delle altezze massime di zona.

TITOLO SECONDO : NORME DEL PIANO DELLE ZONE**Art. 12.****Zona del Quartiere Nuovo**a) In generale

- 1 La zona del Quartiere Nuovo è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive.
- 2 L'altezza massima delle costruzioni è di 21,00 m.
- 3 L'indice di sfruttamento massimo è di 1,6.
- 4 Il 40% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde.
- 5 La distanza minima tra edifici è di 8,00 m.

b) Comparti di Piazza Castello e Schindler/Panorama

- 6 L'altezza massima delle nuove costruzioni (misurata al filo superiore del cornicione o della gronda) non deve superare la quota 219.00 msm.
- 7 L'indice di sfruttamento massimo ammesso è di 1,9.
- 8 Nel comparto di Piazza Castello le facciate principali devono essere orientate rispetto alla Piazza stessa.

⁹ Deroghe alla superficie libera da costruzioni possono essere concesse per la continuazione dell'uso attuale nell'isolato compreso tra via della Pace, via della Posta, via Baroffio e il viale dell'Isolino.

Art. 13.
Zona dei Saleggi

¹ La zona dei Saleggi è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive.

² L'altezza massima delle costruzioni è di 21,00 m.

³ L'indice di sfruttamento massimo è di 1,6.

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

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

Art. 14.
Zona soggetta a Piano Particolareggiato

¹ Il Comparto di quartiere definito da via Balestra, via Franscini, via Lavizzari e via Varesi è regolamentato da un Piano Particolareggiato.

² In questo comparto sono applicabili le disposizioni generali relative al Comprensorio urbano di Locarno, in quanto non diversamente disposto dalle norme di attuazione del PP.

Art. 15.
Zona della Peschiera

¹ La zona della Peschiera è soggetta alle disposizioni contenute nella Scheda grafica N. 1.

Art. 16.
Zona dell'Isolino

¹ La zona dell'Isolino è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l'art. 56 LALPT) sulla base delle disposizioni contenute nella scheda grafica N. 2.

² Il Piano di Quartiere può essere elaborato separatamente per i due settori A e B indicati nella Scheda grafica N. 2.

Art. 17.**Zona del canale dei Saleggi**

La zona canale dei Saleggi è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l'art. 56 LALPT) sulla base delle disposizioni contenute nella Scheda grafica N. 3.

Art. 18.**Zona speciale a lago**

La zona speciale a lago è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l'art. 56 LALPT) sulla base delle disposizioni contenute nella Scheda grafica N. 3.

Art. 19.**Zona turistico-alberghiera**

Questa zona, destinata a impianti e strutture per attività turistiche di tipo alberghiero, è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l'art. 56 LALPT) sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 4A, 4B e 4C.

Per la parte di zona rappresentata nella scheda grafica 4C è pure ammessa, alternativamente, la destinazione para-alberghiera (campeggio).

Art. 20.**Zona per Attività Sportive**

1 La zona per Attività Sportive è una zona speciale destinata ad attività sportive e di svago aperte al pubblico, compatibili con una potenziale rapida riconversione alla destinazione agricola (in caso di necessità).

2 Sono ammessi, a titolo esemplificativo, impianti quali: campo d'allenamento per il golf con un massimo di 6 buche, maneggio per cavalli, percorsi podistici e ciclabili, campi di calcio, aree di svago generiche.

Sono unicamente ammesse costruzioni tecniche strettamente indispensabili collegate alle attività in questione.

3 Essa è soggetta alla procedura del piano di quartiere obbligatorio (allestito dal proprietario). Nell'ambito di questa procedura verrà definita la ricomposizione particellare concernente la sistemazione della tratta terminale di via Respini.

4 Il Comune può partecipare alla realizzazione di infrastrutture sportive e di svago aventi un interesse pubblico e coerenti con gli obiettivi generali della Città nell'ambito dello sport e del tempo libero.

Art. 21.
Zona dei Saleggi di Ascona

Nella zona dei Saleggi di Ascona valgono le norme applicabili nella zona adiacente del Comune di Ascona.

Art. 22.
Zona di svago a lago

- 1** È riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago ed ad attività sportive.
- 2** Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni.
- 3** Interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo progetti particolari, elaborati dal Municipio come piani di quartiere secondo l'art. 56 LALPT, che indichino:
 - a) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi;
 - b) la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale.
- 4** La distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10,00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago.
- 5** L'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10,00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.

Art. 23.
Compensori soggetti a Piano di Quartiere

- 1** Il Piano di Quartiere secondo l'art. 56 LALPT è un progetto piano-volumetrico inteso a favorire l'insediamento di quartieri urbanisticamente validi.
- 2** Il Piano delle zone definisce i compensori soggetti a:
 - a) Piano di Quartiere obbligatorio
 - Zona del canale dei Saleggi;
 - Zona speciale a lago;
 - Zona turistico-alberghiera;
 - Zona dell'Isolino;
 - Zona di svago a lago.
 - b) Piano di Quartiere facoltativo:
 - Comparti privati aventi una superficie superiore a 6'000 mq.
- 3** Il Piano di Quartiere deve indicare:
 - a) la sistemazione generale dell'intero comparto;
 - b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio;
 - c) le aree verdi e di gioco e quelle aperte all'uso pubblico;

d) le proposte di sistemazione ambientale.

4 I Piani di Quartiere devono rispettare i parametri edificatori di zona; per il Piano di Quartiere facoltativo sono concesse deroghe all'altezza massima, tenuto conto degli interessi dei vicini, ed un bonus del 20 % sull'indice di sfruttamento

5 I Piani di Quartiere sono elaborati dai proprietari privati, ad eccezione dei Piani di Quartiere obbligatori della zona dell'Isolino e della zona di svago a lago, elaborati dal Municipio.

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

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

Art. 24.

Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

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

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

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

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

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

Art. 25.

Strade e piazze

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

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

Art. 26.
Strade private

¹ Su richiesta dei proprietari il Comune può assumere in proprietà a titolo gratuito le strade private, compreso il sedime, che:

- a) servono in modo adeguato almeno 5 fondi edificabili;
- b) sono state eseguite secondo le regole dell'arte e hanno una larghezza di almeno m 3,50;
- c) sono provviste delle necessarie infrastrutture per l'evacuazione delle acque meteoriche.

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

³ È riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

Art. 27.
Posteggi privati

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

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

Art. 28.
Accessi all'area pubblica e ai posteggi

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

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

TITOLO QUARTO : PIANO DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE

Art. 29.

700.230

Gradi di sensibilità al rumore

- 1** Il Piano dei gradi di sensibilità assegna, conformemente alle prescrizioni degli art. 19 e seguenti della LPA e dell'art. 43 OIF, i gradi di sensibilità al rumore ai terreni inclusi nelle diverse zone di utilizzazione.
- 2** La destinazione dei vani, ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione degli edifici esistenti, ubicati sui fronti stradali soggetti ad immissioni foniche rilevanti è determinata, al momento della domanda di costruzione, dalla valutazione del livello di immissione fonica.

TITOLO QUINTO : PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 30.

Zona agricola

- 1** La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità sono riservati all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura.
- 2** Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni. L'ubicazione e l'aspetto di questi fabbricati deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 31.

Zona forestale

- 1** Il margine del bosco a contatto con le zone edificabili iscritta nel piano del paesaggio e nel piano delle zone ha carattere vincolante, conformemente alle disposizioni della LFO.
- 2** In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

Art. 32.

Zona di protezione naturalistica

- 1** I Piani indicano le zone di protezione naturalistica dove le seguenti componenti naturali del paesaggio devono essere tutelate:
- biotopi umidi;
 - canneti;
 - corsi d'acqua.

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

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

Art. 33.

**Zone di protezione
definite da pianificazioni d'ordine superiore**

La riserva naturale orientata del delta della Maggia è integralmente protetta; la sua gestione è regolata da disposizioni particolari emanate dalle competenti Autorità cantonali.

Art. 34.

Zona golenale

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

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

Art. 35.

Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano

¹ Il limite dell'area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano è riportato sui Piani a titolo indicativo.

TITOLO SESTO : NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 36.

Diritto suppletorio

Valgono inoltre le disposizioni del:

- a) Regolamento edilizio comunale;
- b) Regolamento di gestione dei beni naturalistici;

- c) Regolamento del servizio di distribuzione dell'acqua potabile;
- d) Regolamento delle canalizzazioni.

Art. 37.

Norme transitorie

a) Disciplinamento della residenza secondaria

¹ Al fine di adeguarlo alla nuova sistemica del Piano delle zone, l'articolo 30 bis viene così modificato:

"1. Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:

nella zona del Quartiere Nuovo: al massimo il 20 % della SUL abitativa

nella zona dei Saleggi: al massimo il 10% della SUL abitativa

nella zona del canale dei Saleggi: al massimo il 25% della SUL abitativa

nella zona speciale a lago: al massimo il 50% della SUL abitativa

(.....)"

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

² I contenuti del piano del paesaggio e di quello dei gradi di sensibilità al rumore relativi al Settore 4 hanno carattere provvisorio; essi saranno completati ed integrati nei Piani definitivi che verranno adottati nella procedura di approvazione finale del Piano regolatore generale.

Art. 38.

Norme finali

Nel comprensorio del Settore 4 non sono in particolare applicabili:

- 1. gli articoli da 7 a 14, da 22 a 23, 33, 35, 37, 38, 39, 41 NAPR;
- 2. gli articoli 13, 17, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 41, 44, 47, 48 RE.

Adottate dal Consiglio Comunale con risoluzione del 1° settembre 1997.

Approvate parzialmente dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3073 del 26 giugno 2001.

¹Modifica adottata dal Consiglio Comunale con risoluzione del 29 aprile 2002.
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no.3240 del 22 luglio 2003.

Il Piano Regolatore della Città di Locarno, Settore 4, conformemente agli articoli 15, 16, 17, 18 e 19 della presente norma (NAPR.SE4), prevede le seguenti Schede grafiche:

- Scheda grafica N. 1: ZONA DELLA PESCHIERA
- Scheda grafica N. 2: ZONA DELL'ISOLINO
- Scheda grafica N. 3: ZONA DEL CANALE DEI SALEGGI & ZONA SPECIALE A LAGO
- Scheda grafica N. 4A: ZONA TURISTICO ALBERGHIERA (Albergo Delta)
- Scheda grafica N. 4B: ZONA TURISTICO ALBERGHIERA (Albergo Castello del Sole)
- Scheda grafica N. 4C: ZONA TURISTICO ALBERGHIERA (Albergo Campeggio Delta)

Con risoluzioni no. 3073 del 26 giugno 2001 e no. 2715 del 22 giugno 2004, il Consiglio di Stato ha approvato parzialmente la revisione del Piano regolatore della Città di Locarno, Settore 4, per cui **le uniche schede grafiche attualmente in vigore** sono quelle previste dagli **art. 16 e 19 (parzialmente) delle NAPR.SE4:**

- **Scheda grafica N. 2: ZONA DELL'ISOLINO**
- **Scheda grafica N. 4 A: ZONA TURISTICO/ALBERGHIERA "ALBERGO DELTA"**

**CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE
SETTORE 4**

Scheda grafica N. 2

ZONA DELL'ISOLINO

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 16
Mappali interessati	28p, 29p, 30p, 40, 1721p, 1861, 1958, 4876, 5534, 5539, 5540, 5542p, 5445, 5446, 5447, 5496, 5497
Superficie complessiva	ca. 159'250 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto A1: Parco ricreativo bosco - campi da tennis • Comparto A2: Parco/giardino espositivo - edificio multiuso • Comparto A3: Porto regionale (per circa 430 posti/barca) • Comparto B1: Stadio di calcio e atletica • Comparto B2: Attività sportive • Comparto B3: Attività di servizio, attività produttive, residenza • Comparto B4: Attività culturali, ricreative, di servizio e residenza
Parametri edificatori	<p>Per il Comparto A1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento degli attuali volumi esistenti • Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m <p>Per il Comparto A2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: 12.00 m • Quota massima edificabile: 210 msm • SUL massima: 6'500 mq • Ubicazione vincolata <p>Per il Comparto B2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie libera da costruzioni: almeno 95% <p>Per il Comparto B3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: 21.00 m • Quota massima edificabile: 219.00 msm • Indice di sfruttamento massimo: i.s.=1.6 • Superficie libera da costruzioni: almeno 40% <p>Per il Comparto B4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: 21.00 m

	<ul style="list-style-type: none"> • Quota massima edificabile: 219.00 msm • Indice di sfruttamento massimo: i.s.=2.5 • Superficie libera da costruzioni: almeno 40%
Altre condizioni	Quota d'esonazione del lago: 198.00 msm
Condizioni particolari	<p>Per il Comparto A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto) <p>Per il Comparto B3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUL massima destinata alla residenza (alloggi a pigione moderata): 27'500 mq <p>Per il Comparto B4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUL massima destinata alla residenza (alloggi a pigione moderata): 5'000 mq
Disposizioni procedurali	<p>Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT), eventualmente separato tra i due settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A: Comparti A1, A2, A3 • B: Comparti B1, B2, B3, B4
Indicazioni non vincolanti	
Indicazioni particolari	<p>Per il Comparto B3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riordino fondiario tra Comune e Pharmanalytica Wander SA • Convenzione di ripartizione di oneri e competenze tra Comune e Confederazione
Indicazioni per i posteggi	<p>Posteggi necessari per le nuove destinazioni ammesse (indicativi):</p> <ul style="list-style-type: none"> • per il Comparto A2: circa 80 posti/auto • per il Comparto A3: circa 130 posti/auto • per il Comparto B3: circa 600 posti/auto • per il Comparto B4: circa 200 posti/auto
Allegati	<ul style="list-style-type: none"> • Piano in scala 1:2'000 • Scheda indicativa delle componenti

Data	Settembre 1997	Modifiche
Adottata dal C.C. il	1 settembre 1997	
Approvata dal C.d.S. il	26 giugno 2001, con risoluzione no. 3073	



**CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE
SETTORE 4**

Scheda grafica N. 4 A

ZONA TURISTICO/ALBERGHIERA

Definizione	ALBERGO DELTA
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 19
Mappali interessati	5, 19 RFD Locarno
Superficie complessiva	ca. 66'750 mq
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero
Parametri edificatori	<ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima consentita: 12.80 ml • Indice di occupazione: 40% • SUL massima: 25'000 mq
Condizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Aree edificabili definite sul piano allegato • Presenza di linee di arretramento • Inserimento del tracciato del percorso pedonale e ciclabile attraverso il fiume Maggia
Disposizioni procedurali	Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT)
Indicazioni non vincolanti	<ul style="list-style-type: none"> • Riordino fondiario (permuta) con il proprietario confinante (Terreni alla Maggia Sa)
Allegati	Piano in scala 1:2'000

Data

Settembre 1997

Modifiche

Adottata dal C.C. il 1 settembre 1997

Approvata dal C.d.S. con modifiche d'ufficio con ris. no. 2715 del 22 giugno 2004

Città di Locarno - Piano regolatore comunale Settore 4
Scheda grafica no. 4A: Zona turistico-alberghiera Albergo Delta

