

Comune di

LOCARNO



---

Territorio urbano

VARIANTE PR

Settore 4

Rapporto di pianificazione

Marzo 2024

---

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**



# SOMMARIO

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>1</b>
1.1	PREMESSA	1
1.2	STRUTTURA DEL RAPPORTO	6
1.3	FORMA E PROCEDURA	6
1.4	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	7
1.4.1	Esame preliminare	7
1.4.2	Informazione pubblica	7
<b>2</b>	<b>PR IN VIGORE</b>	<b>8</b>
2.1	PREMESSA	8
2.2	PIANO DELLE ZONE	9
2.3	PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	12
2.4	REGOLAMENTO EDILIZIO	14
<b>3</b>	<b>PROPOSTE PIANIFICATORIE</b>	<b>16</b>
3.1	COMPARTO 1 – ARGINI DELLA MAGGIA	16
3.2	COMPARTO 2 – SPONDA DESTRA DELLA MAGGIA	19
3.3	COMPARTO 3 – RIVA LAGO	23
3.4	COMPARTO 4 – SALEGGI	36
3.5	COMPARTO 5 – PESCHIERA-MORETTINA	43
<b>4</b>	<b>VARIANTE DI PR</b>	<b>58</b>
4.1	PIANO DELLE ZONE	59
4.1.1	Comparto 1 – Argini della Maggia e Fiume Maggia	59
4.1.2	Comparto 2 – Sponda destra della Maggia	60
4.1.3	Comparto 3 – Riva lago	62
4.1.4	Comparto 4 – Saleggi	65
4.1.5	Comparto 5 – Peschiera-Morettina	67
4.1.6	Rappresentazione grafica - Piano delle zone PZ	74
4.2	PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	79
4.2.1	Comparto 1 – Argini della Maggia e Fiume Maggia	79
4.2.2	Comparto 2 – Sponda destra della Maggia	79

---

4.2.3	Comparto 3 – Riva lago	80
4.2.4	Comparto 4 – Saleggi	80
4.2.5	Comparto 5 – Peschiera-Morettina	81
4.2.6	Rappresentazione grafica - Piano dell'urbanizzazione PU	82
4.3	REGOLAMENTO EDILIZIO	85
4.4	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	106
4.5	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	106
<b>5</b>	<b>VERIFICHE GENERALI</b>	<b>108</b>
5.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	108
5.1.1	Legge federale sulla Pianificazione del territorio (LPT)	108
5.1.2	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST)	108
5.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	109
5.3	VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DI PR	109
5.4	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	110
5.5	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	111
5.6	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	112
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>114</b>

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 PREMESSA

Il piano regolatore generale (PR) di Locarno relativo al Territorio urbano è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 6244 del 07.07.1978 e n. 7675 del 23.12.1980 e con successive risoluzioni di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR.

Il PR in vigore del Territorio urbano di Locarno è suddiviso in diversi settori che dispongono di altri strumenti pianificatori, quali Piani particolareggiati e schede grafiche.

Cosciente di questo quadro giuridico complesso, il Municipio di Locarno ha promosso in tempi recenti l'aggiornamento del proprio strumento pianificatorio, con la variante relativa all'adeguamento dell'intero PR comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012.

Con tale adeguamento del PR, che tiene anche conto delle necessità di adeguamento alle più recenti modifiche delle leggi di ordine superiore, il Municipio di Locarno ha abbandonato la suddivisione del PR comunale in settori e ha allestito un unico regolamento edilizio valevole per l'intero Territorio urbano. La nuova struttura grafica allestita nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST ha mantenuto nel limite del possibile inalterati i contenuti del PR in vigore, riservate quelle modifiche, contenute ma necessarie, per tenere conto dei cambiamenti catastali avvenuti nel corso dei decenni.

L'adeguamento del PR alla LST non ha introdotto modifiche particolari ai contenuti del PR in vigore e i documenti elaborati dal Municipio riprendono i vincoli di PR in vigore, anche se in una nuova forma grafica e normativa.

Dopo l'esame preliminare cantonale del 23.09.2022 e l'avvenuta informazione e partecipazione pubblica (pubblico deposito degli atti dal 03.03 al 03.05.2023), il Municipio ha trasmesso gli atti definitivi per l'adozione del Consiglio comunale con Messaggio municipale<sup>1</sup> N. 69 del 22.09.2023.

I documenti dell'adeguamento del PR alla LST sono stati adottati dal Consiglio comunale in 19.02.2024 e prossimamente si procederà alla pubblicazione per l'approvazione definitiva del Consiglio di Stato.

Il **Settore 4 del Territorio urbano** è già stato oggetto in passato di alcune procedure pianificatorie, fra cui si segnalano in particolare:

- la revisione di PR del settore SE4, approvata parzialmente dal CdS con Ris. N 3073 del 26.06.2001 (decisione sospesa su alcuni comparti);
- la variante di PR relativa alle decisioni sospese con la precedente risoluzione del Consiglio di Stato. Questa variante è stata parzialmente approvata con Ris. N. 2715 del 22.06.2004 (con comparti rinviati al Comune per una nuova variante di PR).

Il Municipio di Locarno si è quindi trovato confrontato con la necessità di definire i vincoli pianificatori di quella parte di territorio del Settore 4 non ancora approvata.

---

<sup>1</sup> Il Messaggio municipale per l'adeguamento del PR alla LST comprende anche l'incarto del Territorio del Piano di Magadino (senza esame preliminare e con pubblico deposito degli atti dal 22.05 al 21.06.2023).

A tale scopo, alcuni anni fa il Municipio ha avviato una nuova procedura di revisione per la parte del Settore 4 non ancora approvata, che ha portato all'elaborazione di un Piano di indirizzo (dicembre 2015) comprendente la documentazione necessaria per l'adeguamento del PR.SE4:

- alle nuove proposte pianificatorie comunali;
- al Piano direttore cantonale;
- al Piano comprensoriale delle rive lago, elaborato dalla Città di Locarno con il Cantone Ticino.

A seguito di quanto scaturito dall'esame preliminare del 18.10.2017, il Municipio di Locarno ha successivamente deciso di suddividere il territorio oggetto di variante di PR in 4 comparti distinti, ognuno da portare avanti con procedure pianificatorie separate.

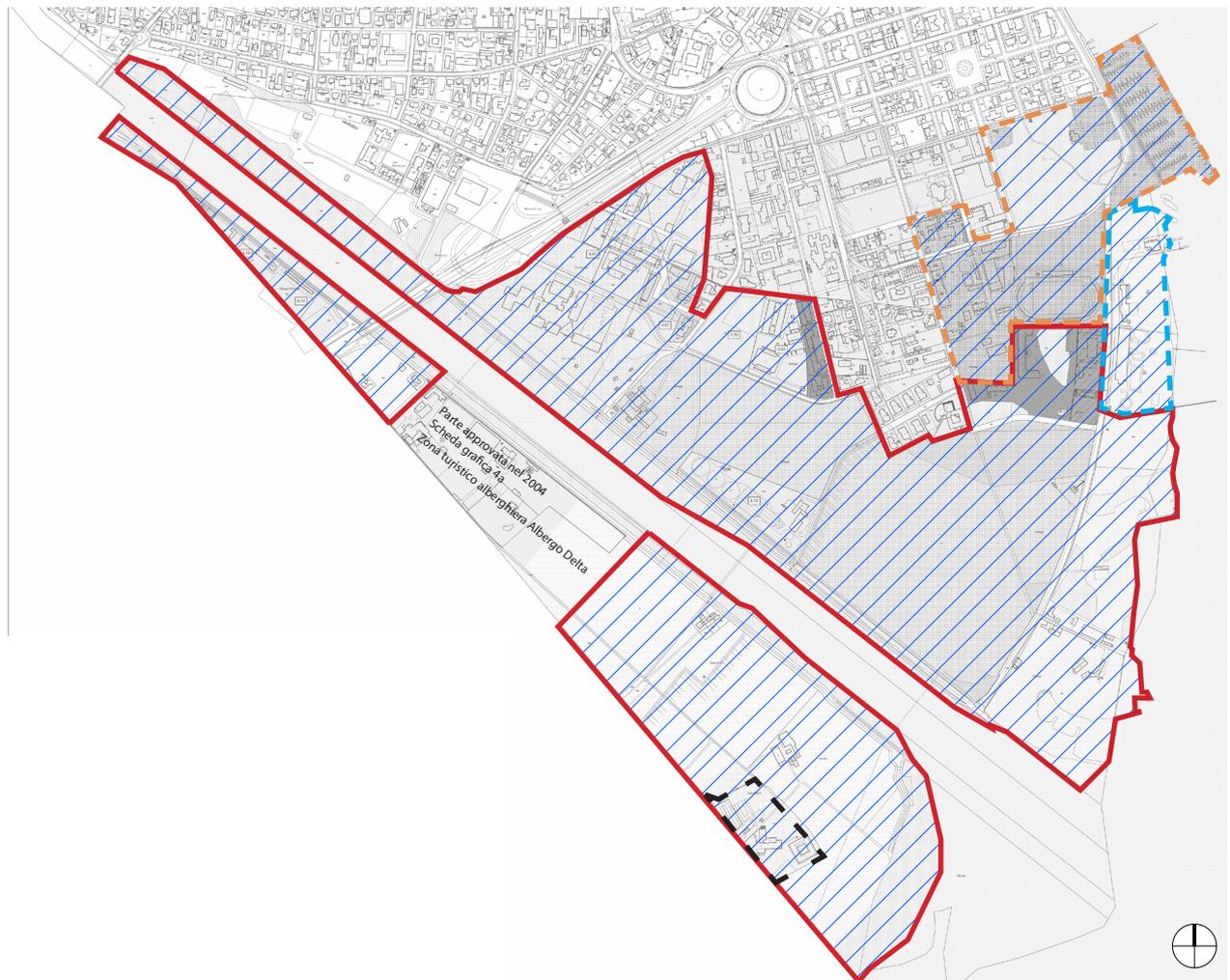
Si segnalano in particolare:

- le varianti di PR che seguono una procedura a sé stante e che non sono oggetto del presente documento. Si tratta di:
  - variante PR Riva lago (porto regionale e centro balneare regionale);
  - variante PR Isolino;
  - variante PR Castello del Sole;
- la parte restante del territorio del Settore 4, oggetto della presente variante di PR.

Nella figura che segue è illustrata l'estensione territoriale del Settore 4 non ancora approvata, oggetto del Piano di indirizzo del 2015 esaminato preliminarmente dal DT il 18.10.2017, rispettivamente la distinzione tra:

- il territorio oggetto della presente variante di PR;
- i comparti territoriali che ora seguono procedure pianificatorie separate.

Figura 1 SETTORE 4 | Superfici interessate dalla revisione di PR SE.4 - Planimetria (scala ridotta)



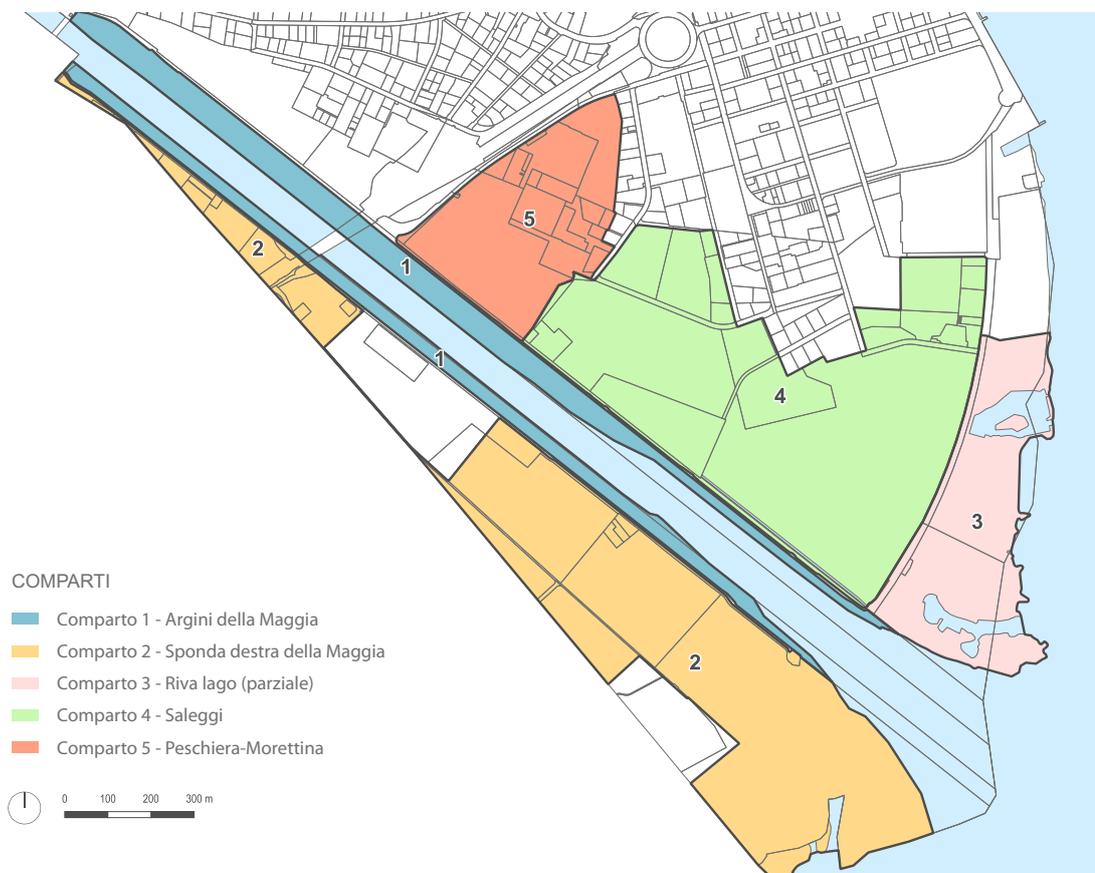
LIMITI INDICATIVI

-  Settore 4 - Perimetro non approvato
-  Piano di indirizzo 2015
-  Variante PR Riva lago, con procedura separata (Dionea SA)
-  Variante PR Isolino, con procedura separata (Inches-Huber)
-  Variante PR Castello del Sole, con procedura separata (Pisoni)

Per facilitare la comprensione dei temi trattati nel presente documento il territorio oggetto della presente variante di PR è stato suddiviso nei seguenti **5 comparti di studio**:

- 1. Argini della Maggia**  
comparto che comprende le sponde degli argini sinistro e destro del fiume Maggia;
- 2. Sponda destra della Maggia**  
comparto che comprende il territorio tra l'argine destro della Maggia e il confine giurisdizionale con il Comune di Ascona, fatta eccezione del comparto Castello del Sole, oggetto di variante di PR separata, e della parte già approvata nel 2004 del Settore 4 (scheda grafica 4a);
- 3. Riva lago**  
comparto che comprende il territorio tra via G. Ruspini e il lago, esclusi il porto e il centro balneare regionali (oggetto di variante di PR separata);
- 4. Saleggi**  
comparto in località Saleggi, che si estende dall'argine sinistro della Maggia alla zona edificabile del Centro, delimitato est dal comparto 1 e ad ovest dal comparto 5;
- 5. Peschiera-Morettina**  
comparto in località Peschiera e Morettina, delimitato ad est dal comparto 4 (rispettivamente dalla zona edificabile del Centro) e ad ovest da via alla Morettina.

Figura 2 SETTORE 4 | Comparti di studio della presente variante di PR (scala ridotta)



Il presente documento tiene inoltre conto:

- delle richieste formulate dal DT in sede d'esame preliminare cantonale;
- delle osservazioni trasmesse dai privati nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione pubblica;
- della **Domanda di dissodamento - Procedura coordinata con la variante di PR**, che è stata elaborata da Dionea SA in data 01.03.2024. Gli atti completi della domanda di dissodamento sono allegati al presente incarto di varianti di PR;
- degli approfondimenti eseguiti nell'ambito dei seguenti studi specifici, pure allegati al presente incarto di varianti di PR:

#### Masterplan comparto "Peschiera Morettina"

01	Comparto Morettina - Studio di fattibilità	21.05.2021, agg. 30.07.2021	Buzzi
02	Comparto Morettina - Studio di fattibilità – Documento complementare	27.08.2021	Buzzi
03	Comparto Morettina - Studio di fattibilità - Progetto TRE Plus	04.11.2022	Buzzi
04	Comparto Peschiera Morettina - Contributo specialista traffico - Concetto di mobilità	22.04.2021, agg. 30.07.2021	Allievi
05	Comparto Peschiera Morettina - Analisi paesaggistica Rapporto	27.04.2021, agg. 30.07.2021	Dionea
06	Comparto Robinson - Studio inserimento urbanistico edificio parascolastico	12.11.2021	Buzzi

#### Altri documenti comparto "Peschiera Morettina"

07	Palexpo Locarno – Studio di fattibilità	11.10.2022	Buzzi
08	Mappale 71 RFD - Centro pronto intervento cantonale Indirizzo pianificatorio	20.12.2023	Sezione della Logistica
09	Mappale 71 RFD - Edificio scolastico/amministrativo Indirizzo pianificatorio	11.10.2023, agg. 10.11.2023	HOMA Architetti
10	Mappale 3991 RFD - Domanda di costruzione – Ampliamento Scuola dell'infanzia dei Saleggi	20.12.2023	Cappelletti Sestito Architetti

#### Fabbisogno di posteggi su suolo pubblico

11	Calcolo del fabbisogno posteggi su suolo pubblico Studio specialistico Settore 4 Aggiornamento 2018 - Relazione tecnica	03.09.2018	Allievi
12	Calcolo del fabbisogno posteggi su suolo pubblico Studio specialistico Settore 4 Aggiornamento 2018 Piano generale comparti 12, 13, 14 e 15	03.09.2018	Allievi
13	Calcolo del fabbisogno posteggi su suolo pubblico Studio specialistico Settore 4 Aggiornamento 2018 Piano settoriale 15 Stadio – Lido	03.09.2018	Allievi

#### Passeggiata a lago

14	Studio di fattibilità per una passeggiata a lago dal porto regionale di Locarno al Delta della Maggia – Rapporto tecnico	Settembre 2021	Dionea
15	Studio di fattibilità per una passeggiata a lago dal porto regionale di Locarno al Delta della Maggia – Percorsi esistenti e rilievo fotografico	03.09.2021	Dionea
16	Studio di fattibilità per una passeggiata a lago dal porto regionale di Locarno al Delta della Maggia – Proposta pedonale a lago	03.09.2021	Dionea

## 1.2 STRUTTURA DEL RAPPORTO

Il presente rapporto è strutturato in tre parti:

- prima parte  
Descrizione:
  - della situazione di PR in vigore;
  - delle proposte pianificatorie per ogni singolo comparto;
- seconda parte  
Descrizione, per ogni singolo comparto, degli elementi oggetto di variante di PR, con:
  - elaborati grafici;
  - modifiche delle disposizioni normative (Regolamento edilizio);
- terza parte  
Verifiche generali della variante di PR, fra cui si segnalano:
  - la verifica della conformità della variante di PR con le leggi di ordine superiore;
  - la verifica della modifica della contenibilità del PR rispetto al PR in vigore;
  - la verifica dell'eventuale prelievo del contributo di plusvalore
  - la verifica della ponderazione degli interessi.

Per garantire una migliore lettura e comprensione degli elementi oggetto della presente variante di PR, nel presente documento si fa riferimento agli elementi di PR in vigore indicati nei documenti di adeguamento del PR alla LST.

Infatti, nonostante quest'ultimo non sia un documento già approvato e cresciuto in giudicato, gli atti di adeguamento del PR alla LST riprendono contenuti identici a quelli del PR in vigore, ma già coerenti con la forma richiesta dalla LST e con la mappa catastale aggiornata, e consentono una migliore comprensione delle modifiche pianificatorie proposte.

## 1.3 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

Le presenti varianti di PR sono elaborate nella forma stabilita dalla LST e seguono la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 Lst. Nel caso in esame si richiamano in particolare:

- il piano di indirizzo del dicembre 2015;
- l'esame preliminare cantonale del 18.10.2017;
- l'informazione e la partecipazione pubblica con serata informativa in data 14.02.2023 e pubblico deposito degli atti dal 08.03.2023 al 10.03.2023.

## **1.4 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA**

### **1.4.1 ESAME PRELIMINARE**

Il piano di indirizzo della variante di PR è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare con richieste del 4 gennaio 2016 e 22 agosto 2016. Il DT ha allestito l'esame preliminare in data 18 ottobre 2017.

In estrema sintesi si può affermare che il DT ha accolto positivamente la proposta pianificatoria, formulando alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto e l'esattezza formale di alcune proposte pianificatorie. Queste richieste sono state tenute in debita considerazione dal Municipio per l'allestimento definitivo del presente documento (vedi capitolo che illustrano le scelte pianificatorie del Municipio).

Nel presente documento si fa riferimento esclusivamente alle richieste e alle relative decisioni del Municipio che riguardano i comparti oggetto della presente variante di PR.

Più in particolare le considerazioni del DT e le relative osservazioni del Municipio<sup>2</sup> sono riportate in allegato 1:

- nelle schede di sintesi per comparto, dove sono riassunte:
  - la situazione di PR in vigore (con riferimento all'Adeguamento del PR alla LST);
  - la proposta di piano di indirizzo 2015, con evidenziazione delle principali richieste sollevate dal DT in sede d'esame preliminare;
  - le eventuali considerazioni puntuali del DT;
- considerazioni supplementari in forma tabellare.

### **1.4.2 INFORMAZIONE PUBBLICA**

Il Municipio ha organizzato una serata informativa in data 14 febbraio 2023 e ha eseguito il pubblico deposito del Piano di indirizzo e del relativo esame preliminare dall'8 febbraio al 10 marzo 2023. Nei termini convenuti sono pervenute al Municipio 6 corrispondenze contenenti osservazioni da parte di privati o Enti pubblici e para-pubblici.

Le osservazioni pervenute, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte in forma tabellare in allegato 2 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

---

<sup>2</sup> Nei documenti in allegato 1 si fa riferimento esclusivamente alle richieste del DT e alle osservazioni del Municipio che riguardano i comparti oggetto della presente variante di PR.

## 2 PR IN VIGORE

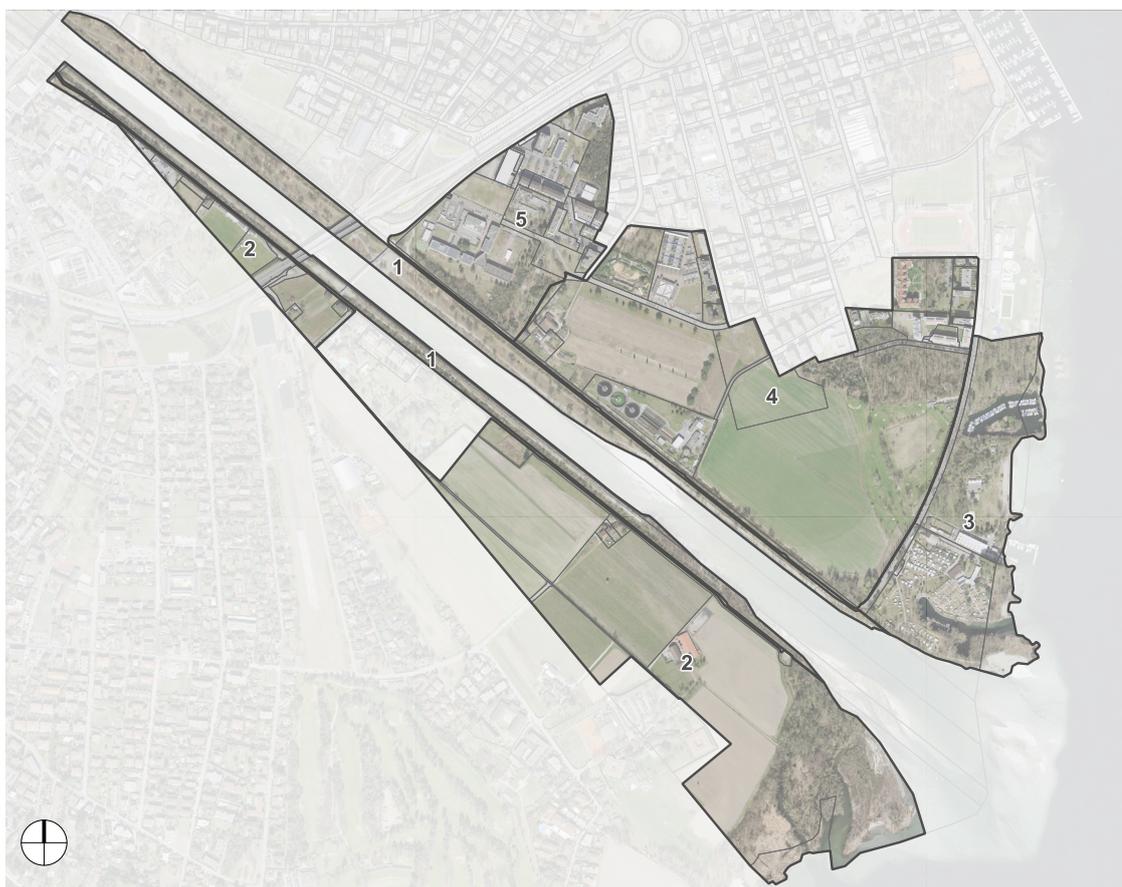
### 2.1 PREMESSA

Come già accennato al cap. 1, per garantire maggiore facilità di lettura e di comprensione degli atti, nel presente documento si fa riferimento ai contenuti di PR in vigore secondo quanto indicato nei documenti di adeguamento del PR alla LST in fase d'approvazione, con descrizione delle destinazioni vigenti per comparto di studio.

Nei capitoli che seguono sono quindi illustrati, limitatamente al comparto territoriale del Settore 4 oggetto della presente variante di PR, i vincoli di PR contenuti nei seguenti documenti di adeguamento del PR alla LST:

- Piano delle zone<sup>3</sup>;
- Piano dell'urbanizzazione – Rete delle vie di comunicazione<sup>4</sup>;
- Regolamento edilizio.

Figura 3 SETTORE 4 | Comparti oggetto della presente variante di PR – Veduta aerea



<sup>3</sup> Piano nel quale sono confluiti i seguenti Piani di PR in vigore: piano delle zone, piano del paesaggio e piano AP-CP.

<sup>4</sup> Piano nel quale sono confluiti i contenuti del Piano del traffico del PR in vigore.

## 2.2 PIANO DELLE ZONE

I comparti del Settore 4 oggetto di variante di PR sono interessati dai seguenti elementi del Piano delle zone (la visualizzazione degli elementi del Piano delle zone è suddiviso per maggiore comprensione in due piani; di seguito sono evidenziati in [blu](#) gli elementi visualizzati nel piano N. 2):

- **Comparto 1**
  - Territorio senza destinazione specifica (argini della Maggia)
  - Zona forestale
  - [Zona di pericolo indicativa – Zona esposta a pericolo di esondazione](#)
  - [Zone di protezione delle sorgenti S2 e S3](#)
  
- **Comparto 2**
  - Zona agricola estensiva: SAC e altri terreni idonei all'agricoltura
  - Zona forestale
  - Territorio senza destinazione specifica
  - [Zona di pericolo indicativa – Zona esposta a pericolo di esondazione](#)
  - [Zone di protezione delle sorgenti S1, S2 e S3](#)
  - [Riserva naturale di importanza nazionale - RNN1 Foce della Maggia](#)
  - [Zona di protezione della naturale di importanza locale - ZPNL2 Comprensorio a lago](#)
  
- **Comparto 3**
  - Zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico:
    - AP6 Parco
    - AP36 Bagno pubblico
    - AP35 Campi sportivi
  - Zona forestale (con limite accertato del bosco a contatto delle zone edificabili)
  - Territorio senza destinazione specifica
  - [Zona di pericolo indicativa – Zona esposta a pericolo di esondazione](#)
  - [Zona di protezione della naturale di importanza locale - ZPNL2 Comprensorio a lago](#)
  - [Zona di protezione del paesaggio di importanza locale - ZPPL1 Comprensorio a lago](#)
  
- **Comparto 4**
  - Zona residenziale dei Saleggi (i.s. 1.0)
  - Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico:
    - AP15.2 Scuola elementare
    - AP34 Impianto di depurazione
  - Zona agricola estensiva:
  - Zona forestale (con limite accertato del bosco a contatto delle zone edificabili)
  - Territorio senza destinazione specifica
  - [Zona di pericolo indicativa – Zona esposta a pericolo di esondazione](#)
  
- **Comparto 5**
  - Zona residenziale dei Saleggi (i.s. 1.0)
  - Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico:
    - AP15.1 Scuola media
    - AP8.1 Scuola materna
    - AP15 Scuola professionale
  - Zona forestale (con limite accertato del bosco a contatto delle zone edificabili)
  - [Zona di pericolo indicativa – Zona esposta a pericolo di esondazione](#)

Figura 4 PR IN VIGORE | Piano delle zone – Piano 1 (scala ridotta)

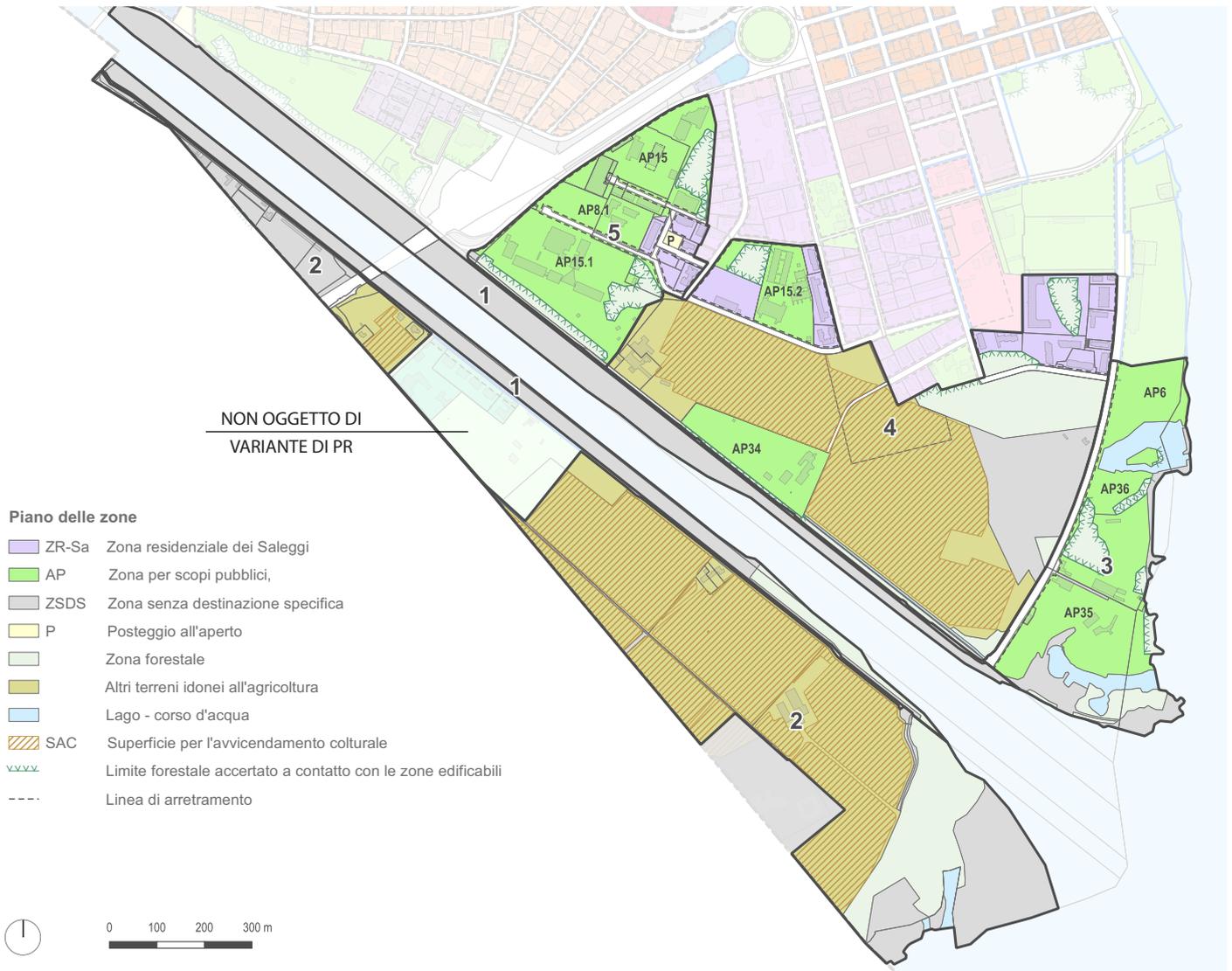
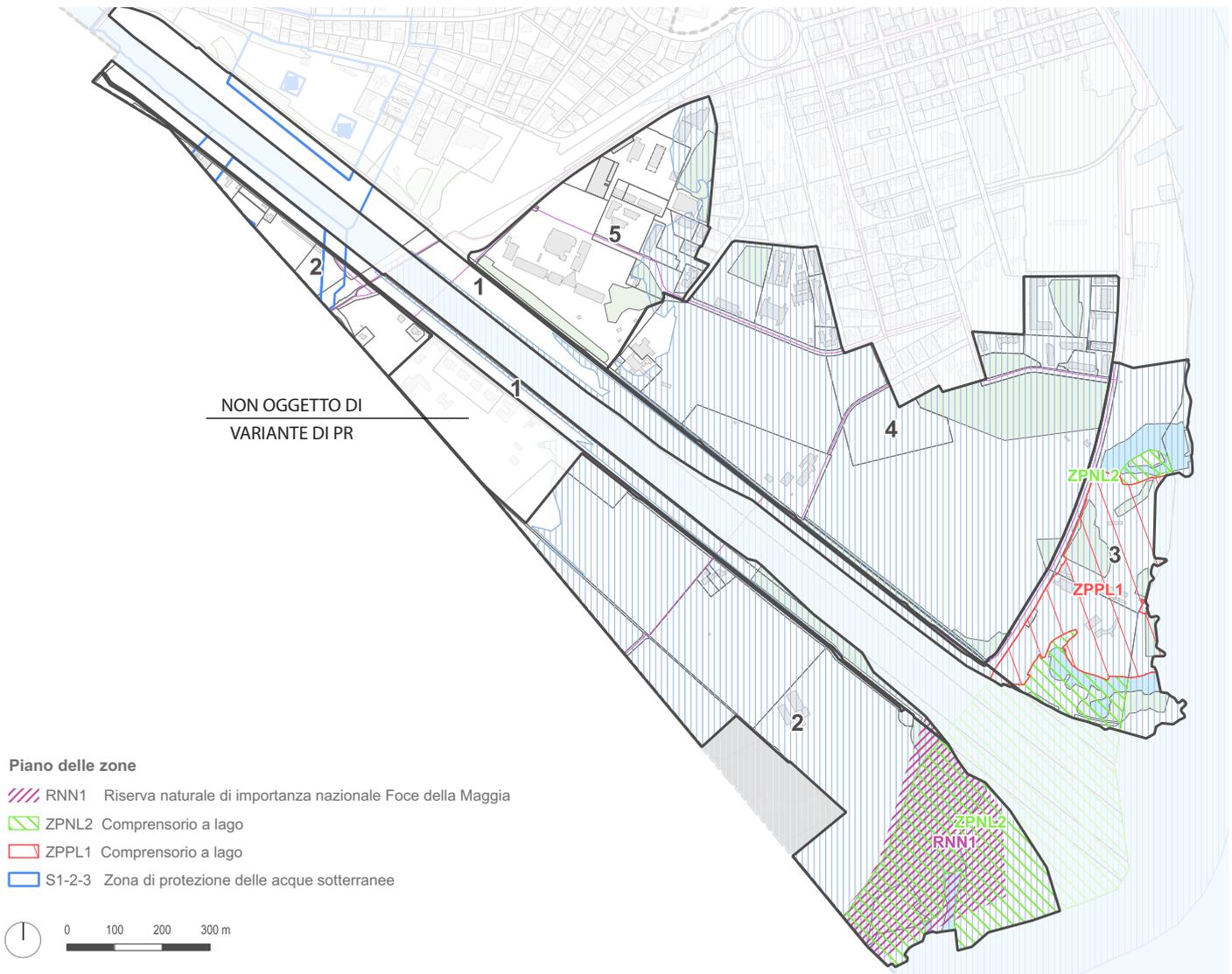


Figura 5 PR IN VIGORE | Piano delle zone – Piano 2 (scala ridotta)



## 2.3 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

I comparti del Settore 4 oggetto di variante di PR sono interessati dai seguenti elementi del Piano dell'urbanizzazione – Rete delle vie di comunicazione:

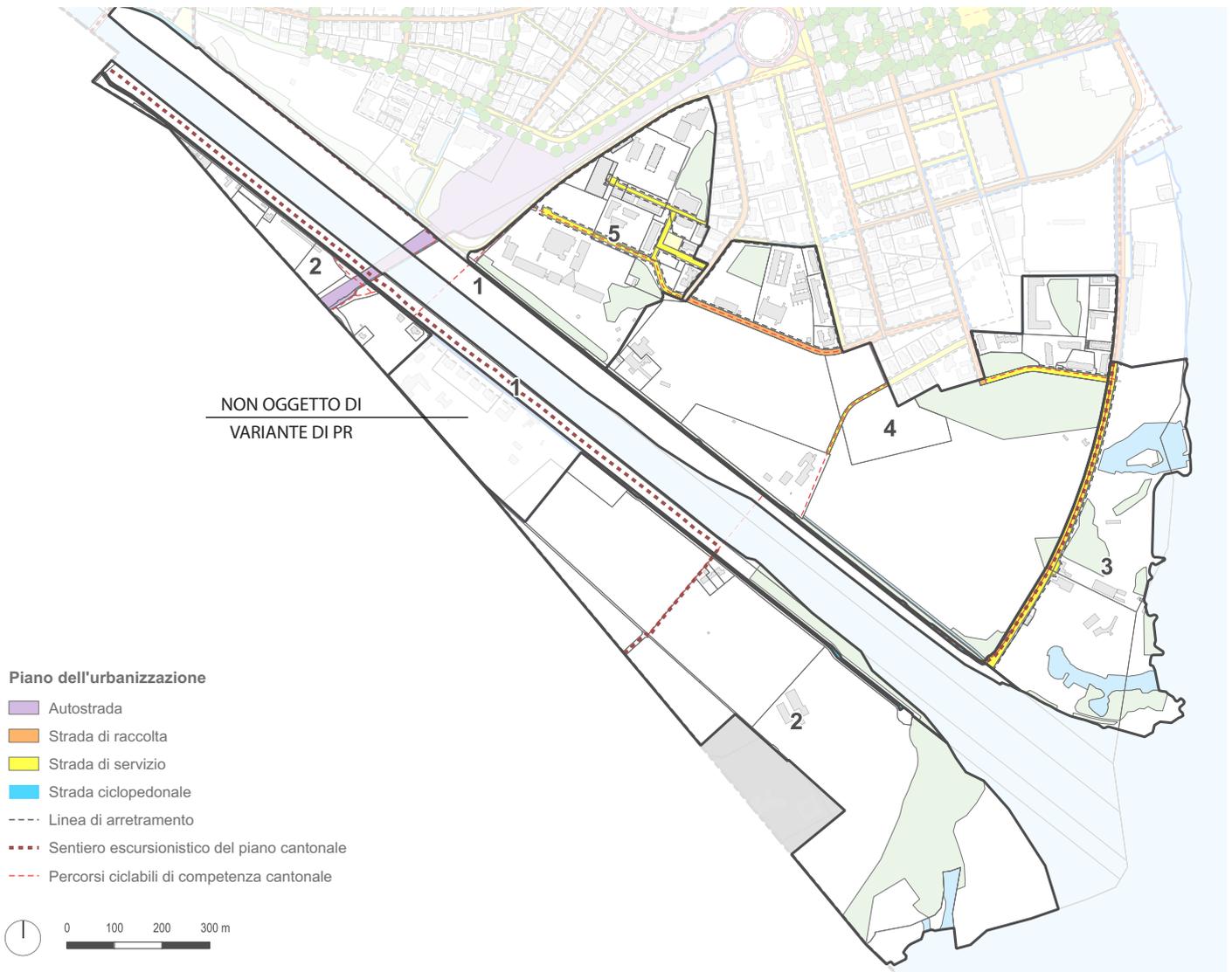
- **Comparto 1**
  - Autostrada
  - Strada ciclopedonale SCpe
  - Percorso ciclabile di competenza cantonale
  - Sentiero escursionistico del Piano cantonale
- **Comparto 2**
  - Autostrada AS
  - Strada ciclopedonale SCpe
  - Percorso ciclabile di competenza cantonale
  - Sentiero escursionistico del Piano cantonale
- **Comparto 3**
  - Strada di servizio SS (via Gioacchino Respini<sup>5</sup>)
  - Linea di arretramento
  - Percorso ciclabile di competenza cantonale
  - Sentiero escursionistico del Piano cantonale
- **Comparto 4**
  - Strada di raccolta SR (via delle Scuole; via Serafino Balestra)
  - Strada di servizio SS (via Guglielmo Canevascini, via alla Lanca degli Stornazzi<sup>6</sup>)
  - Linea di arretramento
  - Percorso ciclabile di competenza cantonale
- **Comparto 5**
  - Strada di servizio SS (via Francesco Chiesa, via Angelo Nessi, via alla Peschiera; via Morettina)
  - Linea di arretramento
  - Strada ciclopedonale SCpe
  - Percorso ciclabile di competenza cantonale
  - Posteggio all'aperto P4 (40 posti-auto)

Si segnala che nel Piano dell'urbanizzazione non sono indicati i vincoli dei posteggi pubblici inclusi nella superficie stradale (fra le tratte incluse nei comparti succitati, si tratta di via G. Respini, via alla Lanca degli Stornazzi, via delle Scuole

<sup>5</sup> La superficie stradale di via g. Respini comprende anche i posteggi pubblici a lato della carreggiata.

<sup>6</sup> La superficie stradale di via alla Lanca degli Stornazzi comprende anche i posteggi pubblici a lato della carreggiata.

Figura 6 PR IN VIGORE | Piano dell'urbanizzazione (scala ridotta)



## 2.4 REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli elementi illustrati in precedenza sono regolati dai seguenti articoli del Regolamento edilizio:

### PIANO DELLE ZONE

- Art. 37 RE Zona residenziali dei Saleggi ZR-Sa  
Si tratta di una zona per l'abitazione destinata in primo luogo all'abitazione dove sono consentite costruzioni
  - ad uso abitativo o
  - ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
 Valgono i seguenti parametri edificatori:
  - indice di sfruttamento massimo: 1.0
  - indice di occupazione massimo: 30 %
  - altezza massima: 16.50 m
  - distanza minima da confine: 6.00 m
  - area verde minima: 30 %
  - grado di sensibilità rumore: II
  
- Art. 46 RE Zona per scopi pubblici  
Questo articolo definisce destinazioni e parametri edificatori delle zone AP. Nel caso specifico si tratta delle seguenti destinazioni:
  - AP6 Parco
  - AP8.1 Scuola materna
  - AP15 Scuola professionale
  - AP15.1 Scuola media
  - AP15.2 Scuola elementare
  - AP34 Impianto di depurazione
  - AP35 Campi sportivi
  - AP36 Bagno pubblico
 I parametri edificatori di questi vincoli non sono definiti.  
Infatti, con l'adeguamento del PR alla LST sono stati definiti i parametri edificatori di tutte le zone AP, fatta eccezione dei vincoli inclusi nel Settore 4 non ancora approvato, per i quali sono state riprese le disposizioni del PR'78 e la definizione dei parametri edificatori è stata demandata alla presente variante di PR
  
- Art. 48 RE Zona di pericolo indicativa  
Ogni intervento nelle aree di pericolo indicative (in questo caso le aree esposte a pericolo di esondazione) deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, che può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.
  
- Art. 49 RE Zona agricola  
Questo articolo regola le zone agricole sul territorio comunale (segnatamente le zone SAC e gli altri terreni idonei all'agricoltura) e attribuisce GdS III.

- Art. 50 RE Zona forestale  
Questo articolo regola le zone forestali sul territorio comunale.
- Art. 51 RE Zona di protezione della natura di importanza locale  
Articolo che regola le zone di protezione della natura di importanza locale sul territorio comunale (in questo caso ZPNL2)
- Art. 52 RE Zona di protezione del paesaggio  
Articolo che regola le zone di protezione del paesaggio di importanza, nazionale, cantonale e locale. In questo caso si tratta della zona di interesse locale ZPPL1
- Art. 57 RE Zona senza destinazione specifica  
Articolo che regola gli interventi nella zona senza destinazione specifica (applicazione artt. 24 e segg. LPT).
- Art. 61 RE Zona di protezione delle acque sotterranee  
Articolo che indica la ripresa nel Piano a titolo orientativo delle zone di protezione delle acque sotterranee S1-S2-S3 e richiama il regolamento delle zone di protezione dei pozzi di captazione della Morettina del 22.12.1992
- Art. 62 RE Zone e vincoli di protezione della natura  
Articolo che indica la ripresa nel Piano a titolo orientativo della Riserva naturale di importanza nazionale "Foce della Maggia" RNN1

#### **PIANO DELL'URBANIZZAZIONE**

- Art. 7 RE Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)  
Articolo che regola il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione e pone le basi legali per eventuali deroghe.
- Art. 64 RE Strade  
Articolo che definisce le gerarchie stradali.
- Art. 65 RE Percorsi pedonali e ciclabili  
Articolo che definisce i percorsi pedonali e ciclabili
- Art. 66 RE Posteggi pubblici  
Articolo che definisce i vincoli dei posteggi pubblici pedonali e le relative capienze approssimative (nel caso specifico il vincolo P4)

### 3 PROPOSTE PIANIFICATORIE

#### 3.1 COMPARTO 1 – ARGINI DELLA MAGGIA

Il *Comparto 1 – Argini della Maggia* comprende la fascia degli argini a contatto con il fiume Maggia (superfici comprese tra il fiume e i percorsi ciclabili che corrono lungo gli argini), che si sviluppa dal ponte di via Vigizzi fino al delta della foce della Maggia.

Figura 7 Delimitazione del Comparto 1 – Argini della Maggia



Le scelte pianificatorie che riguardano il comparto 1 sono mirate a definire la destinazione più idonea per le superfici lungo gli argini della Maggia, oggi prive di destinazione specifica.

#### PIANO DI INDIRIZZO 2015

Nell'ambito del Piano di indirizzo 2015, queste superfici erano state interamente attribuite a *Zona forestale*, coerentemente alle indicazioni contenute nei piani del Settore 4 oggetto delle decisioni di non approvazione del Consiglio di Stato del 2001 e 2004.

## ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Nell'ambito dell'esame preliminare del 18.10.2017, il DT ha osservato che:

- Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile è stato pubblicato dal 22.05 al 21.06.2017 e una volta cresciuto in giudicato lo stesso dovrà essere ripreso nel PR;
- dall'accertamento forestale risulta che buona parte delle fasce di vegetazione golenali della Maggia, tra l'argine insommergiabile e il fiume, non sono comprese in area forestale e quindi devono essere attribuite a uno statuto specifico;
- siccome si tratta di vegetazione pregiata, con un'importante funzione naturalistica, il DT chiede di codificare tali superfici quali zone di protezione della natura.

Nel frattempo, con l'adeguamento del PR alla LST (in fase d'approvazione) le superfici lungo le sponde della Maggia sono state indicate come:

- zona forestale, laddove definita dall'accertamento forestale approvato in data 25.11.2017;
- zona senza destinazione specifica (superfici restanti), demandando alla successiva variante di PR del Settore 4 la definizione della destinazione di zona.

## SCELTE PIANIFICATORIE DEFINITIVE

Con la presente variante di PR il Municipio completa l'adeguamento del PR alla LST con le seguenti scelte pianificatorie:

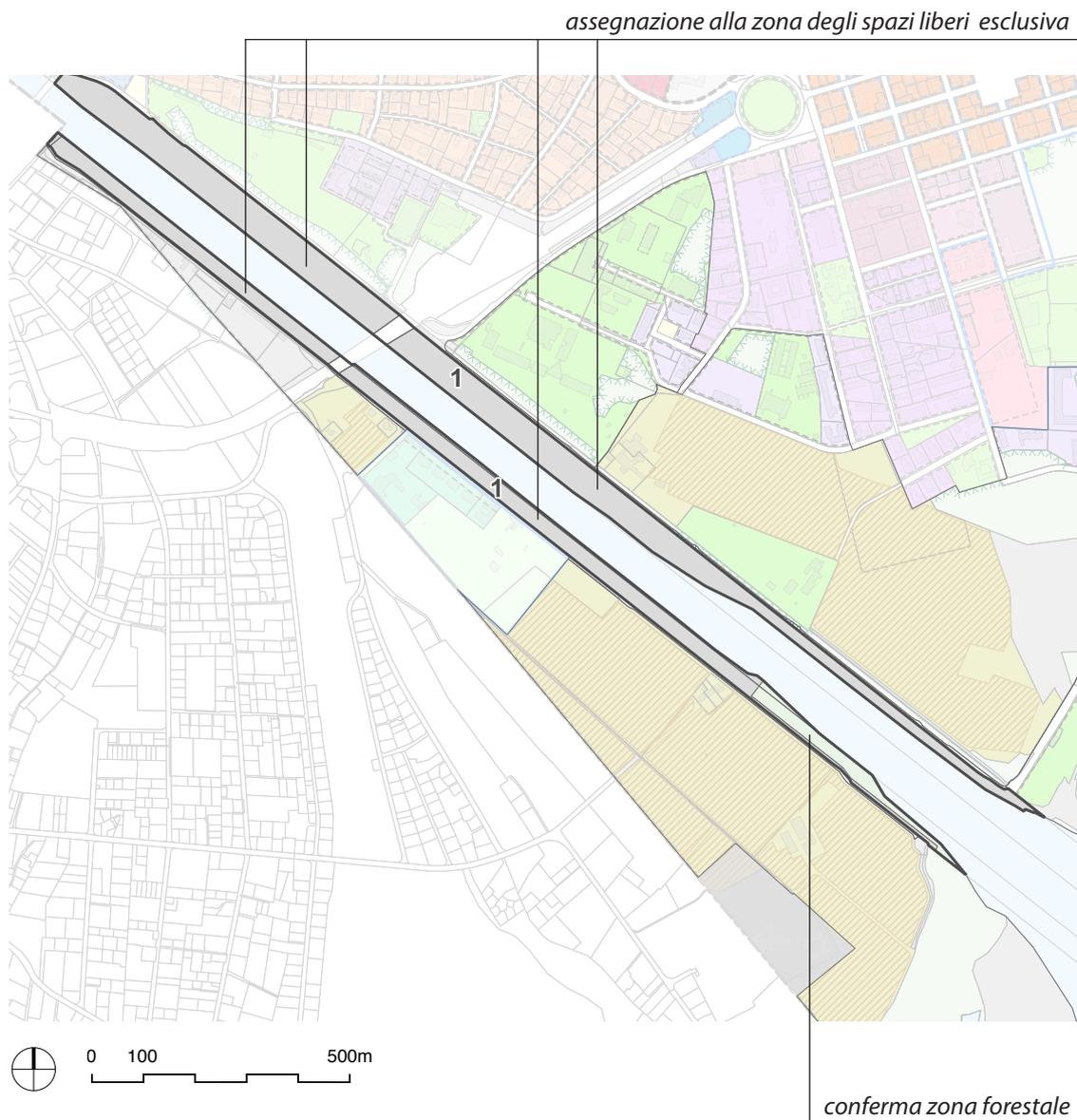
- conferma dell'area forestale, laddove è stata accertata e approvata la natura boschiva;
- attribuzione alla zona degli spazi liberi esclusiva le superfici restanti del comparto, oggi assegnate a territorio senza destinazione specifica. Si tratta infatti di spazi liberi ben definiti, con vegetazione golenale, utilizzabili anche per lo svago (si segnala ad esempio la presenza di sentieri escursionistici di carattere regionale);
- introduzione di un vincolo di zona di protezione della natura di importanza locale denominata Zona golenale<sup>7</sup> su tutte le superfici del comparto (vincolo di zona sovrapposta alla zona forestale e agli spazi liberi). Questa scelta dà seguito alla richiesta del DT di tenere conto dell'importante funzione naturalistica di queste superfici;
- conferma dei contenuti viari al margine nord del comparto (strada ciclopedonale).

Si segnala infine che tutte queste superfici sono comprese anche negli spazi riservate alle acque del fiume Maggia, allestite dal Cantone e riprese ora con le presenti varianti di PR.

---

<sup>7</sup> Si segnala che un vincolo analogo di Zone golenali era stato già stato proposto nella precedente revisione di PR del Settore 4, ma non era entrato in vigore a seguito delle decisioni di non approvazione del CdS del 2001 e del 2004.

Figura 8 Comparto 1 | Scelte pianificatorie - Superfici lungo gli argini della Maggia



**NOTA:** Oltre alle destinazioni di zona indicate, tutte le superfici del comparto sono interessate dall'introduzione dei seguenti vincoli (zone sovrapposte):

- ZNL Zona golenale
- Zone di protezione delle acque di superficie  
(spazi riservati ai grandi corsi d'acqua definiti dal DT)

### 3.2 COMPARTO 2 – SPONDA DESTRA DELLA MAGGIA

Il *Comparto 2 – Sponda destra della Maggia* comprende tutto il territorio compreso tra la strada ciclopedonale che delimita l'argine destro della Maggia e il confine giurisdizionale con il Comune di Ascona. Fa eccezione solo il comparto *Castello del Sole*, che è oggetto di una variante di PR elaborata a parte e segue una procedura separata, e la parte già approvata nel 2004 del Settore 4.

Figura 9 Delimitazione del Comparto 2 – Sponda destra della Maggia



Le scelte pianificatorie che riguardano questo comparto sono mirate a perseguire i seguenti obiettivi:

- formalizzare a PR la situazione esistente, caratterizzata da ampie zone di carattere naturale ma anche da alcuni fondi a cavallo del Comune di Ascona;
- garantire la coerenza territoriale con il PR del vicino Comune di Ascona (zone agricole, zone edificabili, zone AP, superfici stradali).

## PIANO DI INDIRIZZO 2015

Nell'ambito del Piano di indirizzo 2015, il Municipio ha formulato delle seguenti proposte:

- garantire la continuità territoriale, assegnando i fondi all'estremità ovest del comparto 1 in modo coerente alle zone edificabili del PR di Ascona (zona residenziale commerciale e zone di interesse pubblico) e confermando i contenuti naturalistici (zona agricola e zona forestale) che si estendono anche sul territorio limitrofo di Ascona;
- formalizzare a PR la presenza di alcune strade di servizio esistenti (ma non vincolate a PR).

## ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Nell'esame preliminare del 18.10.2017, il DT ha condiviso le proposte del Municipio formulando delle richieste puntuali. Per maggiori dettagli si richiama la scheda di sintesi e la tabella in allegato 1.

## SCELTE PIANIFICATORIE DEFINITIVE

Gli ulteriori approfondimenti eseguiti dopo l'esame preliminare hanno permesso di confermare e consolidare le scelte pianificatorie definitive del Municipio, che possono essere così riassunte:

- scelte che comportano una **modifica** dei vincoli di PR vigente:
  - assegnare i fondi all'estremità ovest del comparto a destinazioni di zona coerenti con il limitrofo PR di Ascona;
  - consolidare la presenza delle strade d'accesso alla zona turistico alberghiero Albergo Delta con l'introduzione di vincoli stradali a PR;
- **conferma** dei vincoli di PR vigenti, che scaturiscono dal PR '78 o da vincoli introdotti nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST. Si segnalano in particolare:
  - l'ampia zona agricola (In buona parte zona SAC);
  - la zona forestale all'estremità est del comparto;
  - la zona senza destinazione specifica, laddove non si giustifica l'assegnazione a una specifica destinazione. Si tratta di alcuni scorpi e delle aree alla foce della Maggia (in futuro, per quest'area si potrà definire una destinazione più precisa in base ai contenuti del Decreto di protezione della Riserva naturale della Foce della Maggia, non ancora approvato);
  - i contenuti naturalistici alla foce della Maggia (riserva naturale RNN1 e zona di protezione della natura ZPNL2), che restano in vigore fino all'approvazione del Decreto di protezione;
  - le zone di protezione delle acque sotterranee (segnatamente dei pozzi di captazione);
  - le zone esposte a pericoli naturali (esondazione);
  - i contenuti viari al margine nord del comparto (strada ciclopedonale).

Di seguito alcune considerazioni supplementari in merito alle scelte che comportano una modifica dei vincoli di PR in vigore.

### A. Fondi all'estremità ovest del comparto

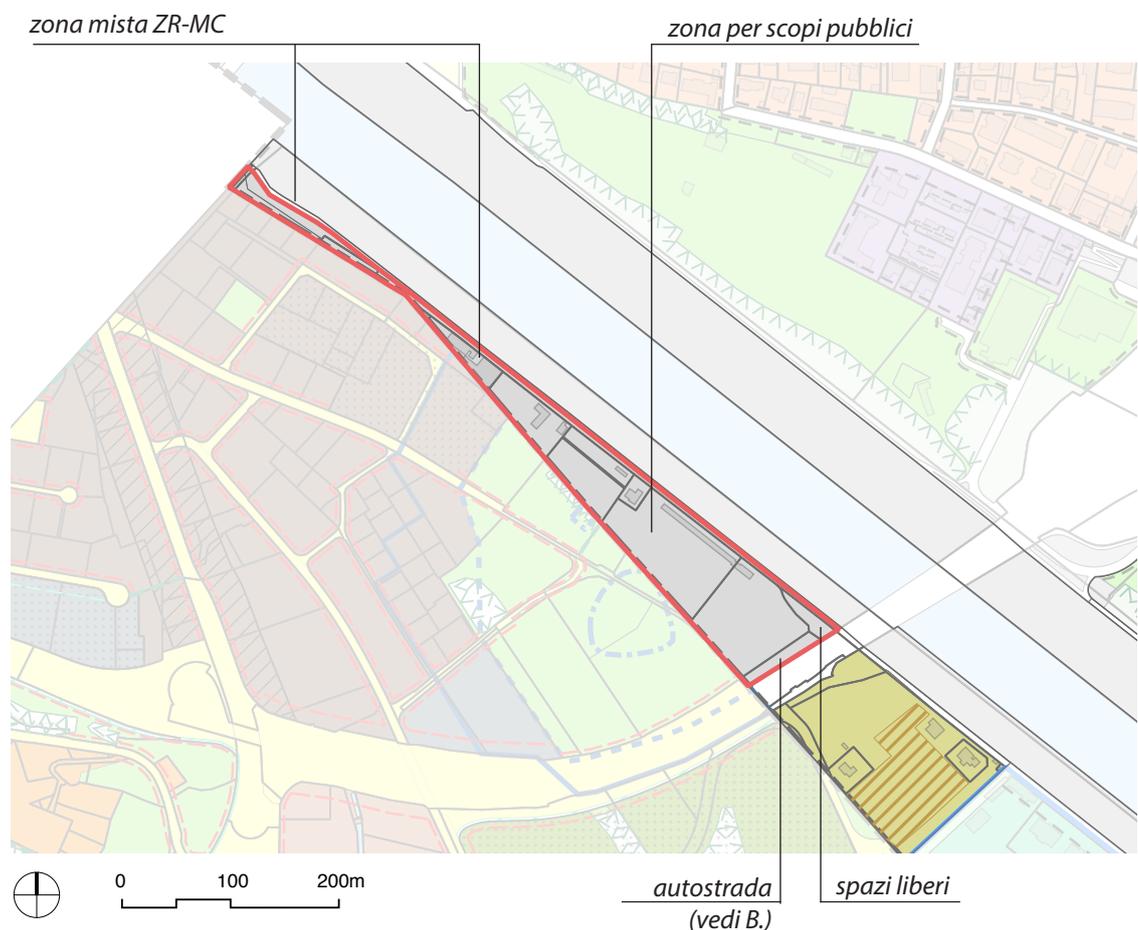
I fondi all'estremità ovest del comparto (oggi senza destinazione specifica) sono attribuiti a destinazioni di zona coerenti con il limitrofo PR di Ascona. In particolare, si propone l'attribuzione di:

- **zona mista residenziale commerciale ZM-RC** per i fondi confinanti (mapp. 3894, 3918, 5641 RFD) con la zona residenziale-commerciale RC di Ascona. Contenuti e parametri edificatori sono ripresi e definiti in coerenza con la zona RC del PR Ascona;
- **zona per scopi pubblici** per i fondi confinanti con le aree di interesse pubblico del PR di Ascona. Contenuti e parametri edificatori delle zone per scopi pubblici sono ripresi e definiti in coerenza con quanto definito dal PR di Ascona approvato nel 2015.

Inoltre, gli scorpori<sup>8</sup> a lato del centro sportivo sono attribuiti a:

- zona degli spazi liberi esclusiva (scorpori di superfici);
- nuovi vincoli stradali (vedi punto B).

Figura 10 COMPARTO 2 | Scelte pianificatorie - Fondi all'estremità ovest del comparto



<sup>8</sup> Scorpori attualmente inclusi in territorio senza destinazione specifica.

## B. Nuovi vincoli stradali

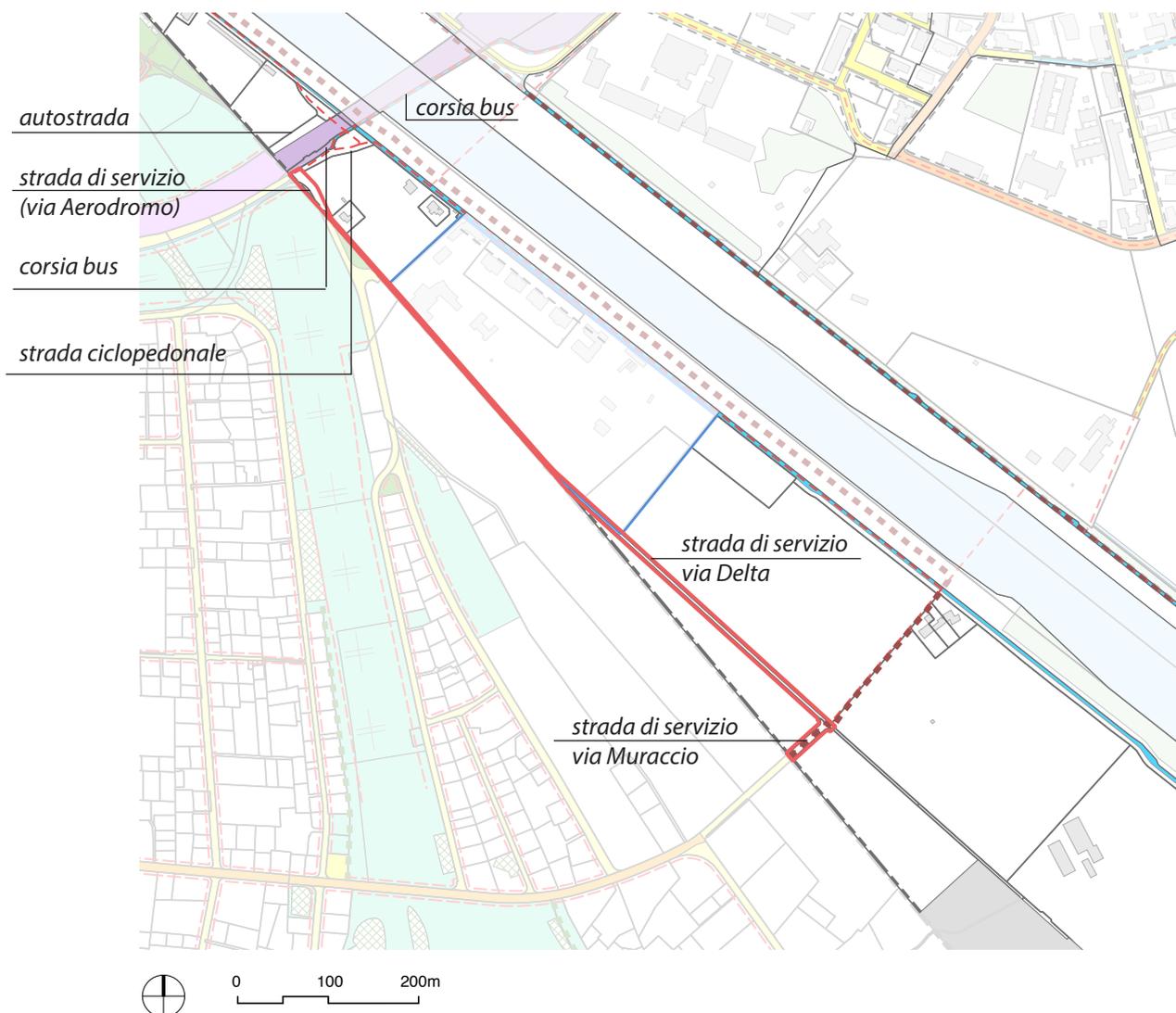
Si introduce il vincolo di **strada di servizio** per le strade esistenti che attraversano il comparto agricolo e che completano la rete stradale in continuità con il PR di Ascona. Si tratta di:

- via Aerodromo (continuità con la strada su Ascona);
- via Muraccio (continuità con la strada su Ascona);
- via Delta. In corrispondenza della zona Albergo Delta, questa strada si sviluppa a cavallo del confine con Ascona, mentre verso est si estende fino al Castello del Sole.

Inoltre, per gli scorpori in prossimità dell'autostrada si introducono i seguenti vincoli stradali:

- **autostrada** (scorporo lato ovest, tra autostrada e campo sportivo)
- **strada per il trasporto pubblico** (corsia bus a fianco dell'autostrada, di collegamento tra via Aerodromo e via Morettina). Si tratta di un adeguamento alla situazione esistente;
- **strada ciclopedonale** (collegamento a tratte già vincolate a tale scopo). Si tratta di un adeguamento alla situazione esistente.

Figura 11 COMPARTO 2 | Scelte pianificatorie - Nuovi vincoli stradali



### 3.3 COMPARTO 3 – RIVA LAGO

Il *Comparto 3 – Riva lago* si estende a tutto il territorio della riva lago delimitato a sud dal delta della Maggia e a nord del centro balneare (oggetto di una variante di PR che segue una procedura separata).

Figura 12 *Delimitazione del Comparto 3 – Riva lago*



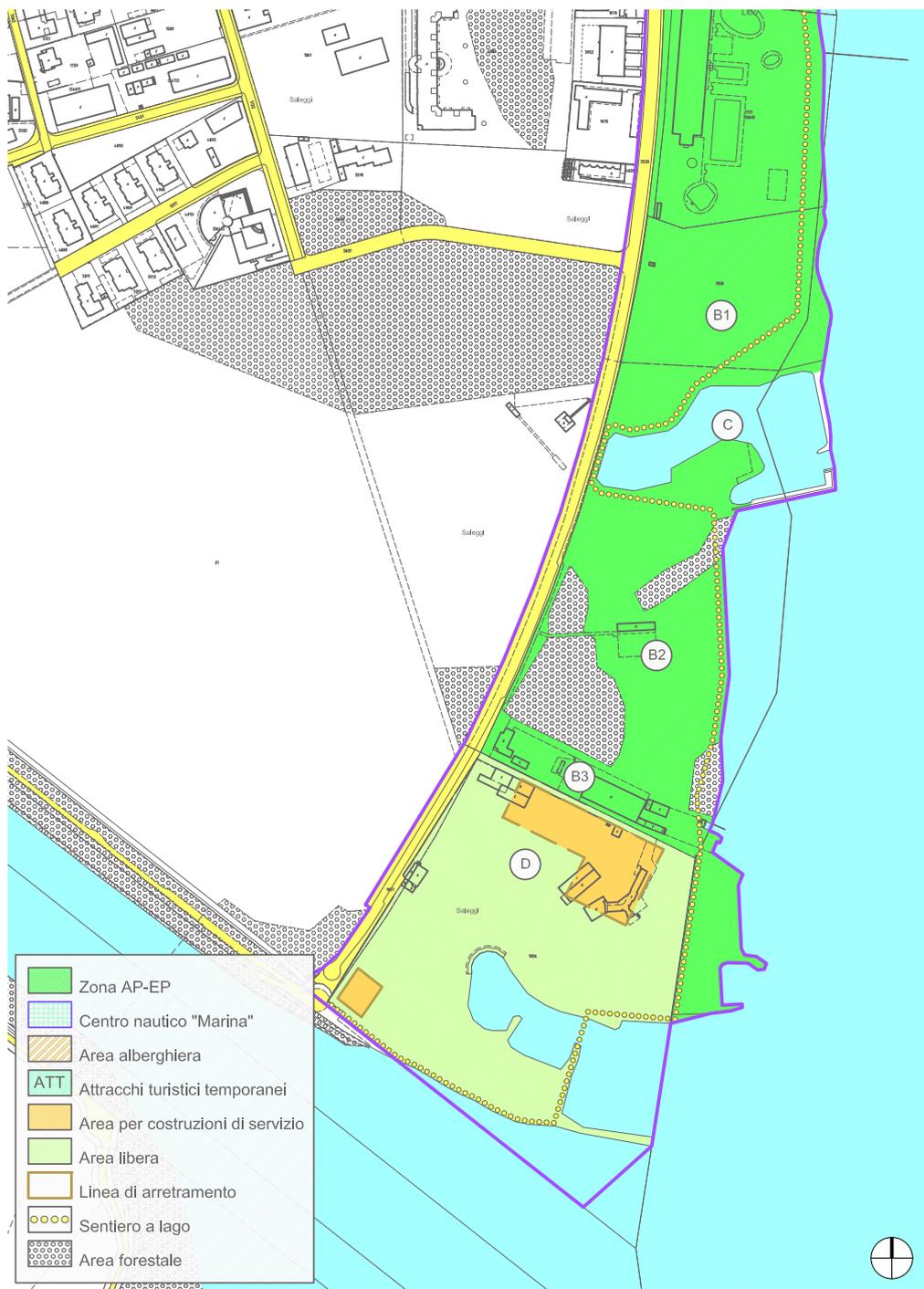
Le scelte pianificatorie che riguardano il comparto 3 si fondano sulla necessità di codificare a PR i diversi contenuti prevalentemente di interesse pubblico riguardanti l'ampia superficie lungo la riva lago e di definirne le regole edificatorie.

## PIANO DI INDIRIZZO 2015

La proposta pianificatoria contenuta nel Piano di indirizzo 2015 era caratterizzata da:

- l'attribuzione di tutte le superfici della riva lago ad una destinazione generale di *Zona riva lago*, frammentando a sua volta questa zona in diversi comparti con contenuti specifici e diversificati;
- l'introduzione un nuovo articolo volto a regolare la Zona riva lago quale area soggetta a Piano di quartiere obbligatorio sulla base delle disposizioni della specifica Scheda grafica (N. 5), che a sua volta regola contenuti e parametri edificatori specifici dei comparti della Zona riva lago.

Figura 13 PIANO DI INDIRIZZO 2015 | SCHEDA GRAFICA N. 5 – Zona riva lago



## **ESAME PRELIMINARE CANTONALE**

Nell'esame preliminare del 18.10.2017, il DT ha condiviso solo parzialmente la proposta del Municipio formulando una serie di considerazioni e richieste specifiche.

### Considerazioni di carattere generale

- dal profilo formale, è necessario chiarire l'univocità della destinazione d'uso di tutte le superfici considerate e i disposti normativi applicabili;
- dal profilo dei contenuti, il concetto vigente di parco attrezzato merita di essere mantenuto quale riferimento per il riordino e lo sviluppo della riva lago, mentre lo strumento di PQ su tutta la zona permetterebbe di assicurare una trama unitaria tra i vari comparti. La documentazione va aggiornata in modo che l'impianto proposto sia il risultato di uno sviluppo coerente di un'area prevalentemente a carattere pubblico;
- i singoli comparti devono essere riconducibili a zone di utilizzazione previste dal diritto federale e cantonale. In quest'ottica, un'unica zona riva lago con uno statuto giuridico proprio non può essere scomposta in singole zone di utilizzazione con statuto giuridico specifico e diverso.

L'esame preliminare comprende inoltre considerazioni particolari sui singoli comparti (numerazione dei comparti secondo scheda n. 5), fra cui si segnala quanto segue<sup>9</sup> (vedi anche schede di sintesi e tabella in allegato 1).

### Comparti B1 e B2

- il DT rileva che la funzione di questi due comparti è di parco verde e lido, ma al loro interno sono previsti tipi di utilizzazioni diverse, di cui non si comprendono le distinzioni;
- la scheda n. 5 stabilisce unicamente l'altezza massima di 6.0 m. che è ritenuta eccessiva dal DT, considerato che i parchi e le attrezzature annesse devono rispondere ad una logica di zona AP dove le eventuali costruzioni sono ammesse solo come strutture di servizio;
- il DT di definire i criteri qualitativi di PQ, con particolare attenzione al tema delle percorrenze, delle recinzioni e della fruibilità degli spazi liberi.

### Comparto B3

- il cantiere nautico non è coerente di principio con la riva semi-naturale che caratterizza il tratto di litorale tra il lido e la foce, ma l'attuale struttura non può essere dismessa nell'immediato. Pertanto, secondo il DT è necessario un consolidamento pianificatorio che permetta di evitare ampliamenti/nuove strutture e di assicurare unicamente le attività attuali con gli spazi a disposizione, senza pregiudicare un'eventuale dislocazione non ancora identificata;
- il DT chiede di definire i criteri qualitativi di PQ, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi legati alla passeggiata a lago.

---

<sup>9</sup> Non sono riportate le osservazioni per i comparti A1 e A2, che non fanno più parte della presente variante di PR, ma seguono una procedura pianificatoria separata.

Comparto C

- il DT ritiene necessario definire una zona AP specifica destinata al porto comunale;
- come per tutte le altre strutture portuali, occorre completare l'azzonamento con un vincolo di porto anche per le parti sul demanio naturale (lago) e precisare il numero dei posti barca.

Comparto D

- il Municipio propone di codificare la situazione attuale, cambiando la destinazione vigente (AP Campo da calcio) in Zona campeggio, distinguendo area libera e area per costruzioni di servizio;
- la Zona campeggio è una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT, che a livello cantonale è disciplinata dalla Legge campeggi e relativo Regolamento. Quindi non è possibile fissare un'area edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, né giustificare altezze e volumi così importanti;
- il DT chiede di precisare i criteri qualitativi di PQ (obbligatorio), nonché natura e numero dei posti barca ammessi e di riportare nei piani la zona di pericolo di esondazione del lago;
- il DT invita il Municipio ad approfondire il tema della protezione della natura alla foce della Maggia, tenendo conto che è in corso l'adozione di un Decreto di protezione.

Passeggiata a lago

- Il concetto è condiviso dal DT, ma la proposta pianificatoria va approfondita fornendo sufficienti elementi per spiegare la praticabilità e le modalità di realizzazione della passeggiata;
- è necessario migliorare gli agganci fra riva e strada retrostante, in modo da poter disporre di alternative di tracciato nel periodo di apertura del lido.

Gerarchie stradali

- le categorie stradali assegnate alle strade non sono sempre conformi alla gerarchia indicata nelle linee guida cantonali e vanno riviste.

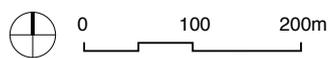
**SCELTE PIANIFICATORIE DEFINITIVE**

Gli ulteriori approfondimenti eseguiti dopo l'esame preliminare hanno portato alle scelte pianificatorie definitive del Municipio, che danno una risposta concreta alle problematiche sollevate dal DT nell'esame preliminare e perseguono la volontà di:

- promuovere il carattere pubblico dell'intera area riva lago, tenendo conto delle necessità di sviluppo di ogni singolo comparto secondo le proprie specificità e assicurando nel contempo una trama unitaria tra i vari comparti che garantisca la fruibilità pubblica della riva lago;
- definire uno statuto giuridico corretto, tenuto conto delle particolarità di ogni singolo comparto, con parametri edificatori chiari e idonei per ogni singola zona per gli spazi pubblici;
- rinunciare all'introduzione di un vincolo di PQ esteso a tutta la zona riva lago, ritenuto che gli obiettivi perseguibili con i requisiti specifici di PQ possono essere ottenuti definendo specifiche disposizioni di zona, che oltretutto riguardano in larga misura infrastrutture pubbliche. Il vincolo di PQ è per contro confermato in corrispondenza del comparto del Cantiere nautico.

Nei capitoli che seguono sono illustrate in modo dettagliato le scelte del Municipio suddivise per le seguenti tematiche territoriali.

Figura 14 COMPARTO 3 | Suddivisione del comparto per tematiche territoriali



- A. Parco della Pace
- B. Lanca degli Stornazzi – porto comunale
- C. Bagno pubblico – Parco delle Camelie
- D. Cantiere nautico
- E. Campeggio
- F. Passeggiata a lago
- G. Gerarchie stradali.

## A. Parco della Pace

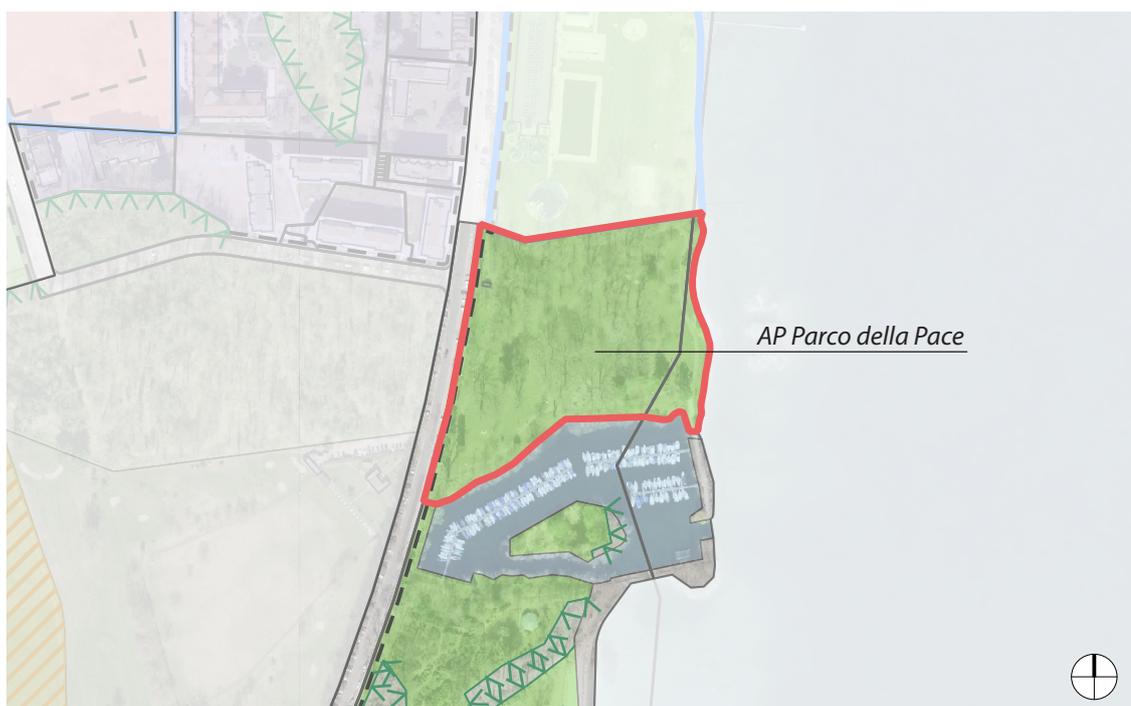
Il Municipio ha deciso di:

- attribuire a tutta l'area del comparto il vincolo di **zona per scopi pubblici AP Parco della Pace**, in sostituzione del vincolo vigente (AP6 Parco) che comprendeva anche altre superfici più a sud;
- precisare per questa zona i seguenti contenuti specifici:
  - si tratta di un parco urbano, inteso come area per lo svago ad uso pubblico comprendente:
    - aree verdi di medie e grandi dimensioni, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto;
    - aree opportunamente attrezzate, collegate da percorrenze pedonali, che permettono di promuovere attività di svago di carattere ricreativo, sociale, culturale, didattico e riposo;
  - sono ammesse unicamente strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco, di dimensioni contenute (altezza massima 4.0 m).
  - non è ammesso l'accesso veicolare al parco, ad eccezione dei mezzi di servizio;

Per quanto riguarda le richieste formulate dal DT nell'esame preliminare, il Municipio:

- non ha ritenuto necessario introdurre un vincolo di PQ, nella misura in cui:
  - il perimetro del Parco della Pace è già ben definito;
  - la gestione attuale del parco, con la possibilità di integrare ovunque aree tematiche, è adatta a garantire gli obiettivi perseguiti dal Parco urbano;
  - l'accesso alla riva lago è risolto a PR con l'introduzione di un vincolo di passeggiata a lago;
- ha deciso di ridurre a 4.0 m (anziché 6.0 m) l'altezza massima delle strutture di servizio all'interno del Parco urbano.

Figura 15 Parco della Pace | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



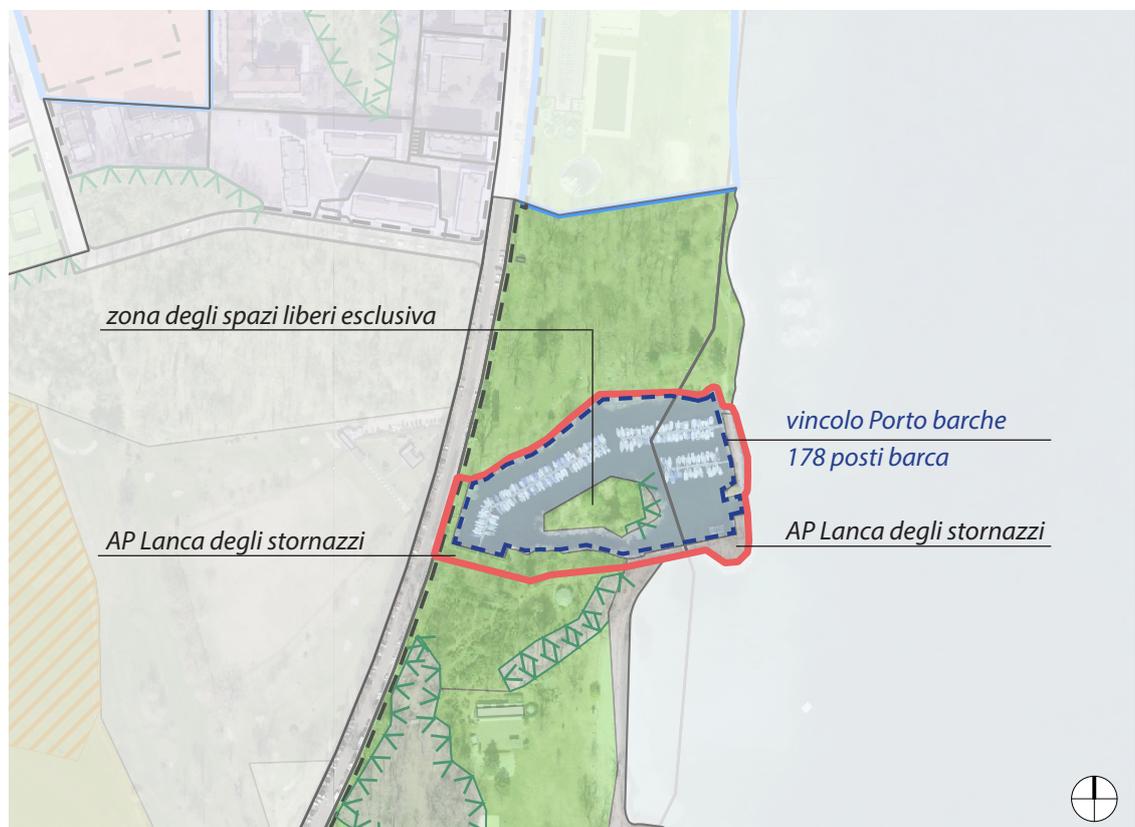
## B. Lanca degli Stornazzi – Porto comunale

Il Municipio ha deciso di introdurre una destinazione di zona AP a sé stante per l'infrastruttura situata fra il Parco della Pace e il Parco delle Camelie, in sostituzione del vincolo vigente (AP6 Parco) che comprendeva anche altre superfici più a nord (Parco della Pace). In particolare, le scelte del Municipio per questo comparto possono essere così riassunte:

- nuovo vincolo **AP Porto comunale Lanca degli Stornazzi**, comprendente le seguenti superfici a terra:
  - l'area del molo ad est, attualmente inclusa in territorio senza destinazione specifica;
  - parte della superficie a sud e ad ovest, attualmente inclusa in zona AP6 Parco;
 Per contro la superficie a nord del porto, che non presenta manufatti e ha carattere naturalistico, è opportuno che resti assegnata al Parco della Pace (vedi punto A);
- l'"isola" al centro del porto comunale (non utilizzata per l'attracco) è:
  - confermata come **area forestale** accertata;
  - attribuita a **zona degli spazi liberi esclusiva** (parte restante);
- nuovo vincolo di **porto barche**, comprendente anche la superficie a lago e il **numero di posti barca**. Si tratta di un vincolo analogo a quello del porto regionale introdotto con l'adeguamento del PR alla LST, coerente con la linea guida cantonale (attracco natanti).

Le scelte del Municipio sono coerenti con le richieste formulate dal DT nell'esame preliminare, fatta eccezione del vincolo di PQ, che il Municipio non ha ritenuto necessario introdurre, in quanto il porto comunale è un'infrastruttura di interesse pubblico già esistente e ben strutturata.

Figura 16 Lanca degli Stornazzi | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



### C. Bagno pubblico comunale e Parco delle camelie

A sud del porto comunale Lanca degli Stornazzi (vedi punto B), si estende un ampio comparto di interesse pubblico che comprende:

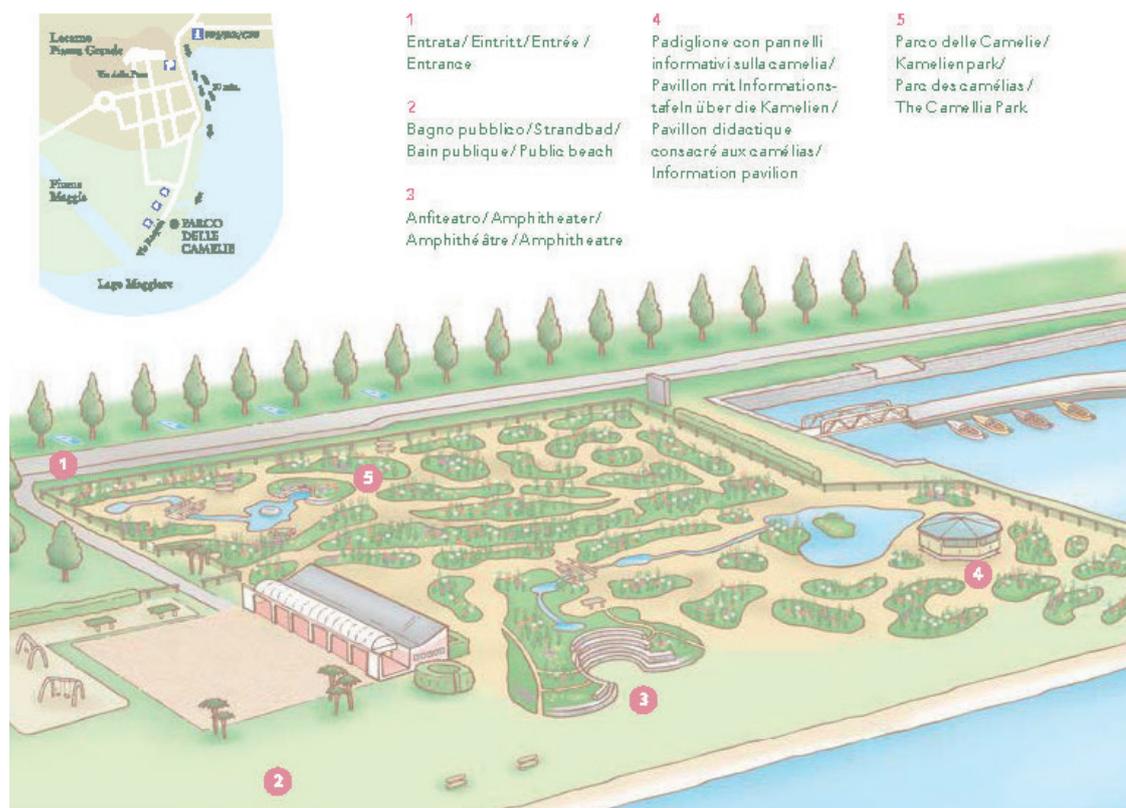
- il Parco delle camelie, nella parte più a nord;
- il bagno pubblico comunale "Lake View" nella parte più a sud;
- alcune aree forestali accertate.

Il Parco delle Camelie è stato inaugurato nel marzo 2005 e si è sviluppato nel corso degli anni, diventando un'attrazione internazionale, sia per il suo valore paesaggistico sia per i suoi preziosi contenuti botanici. Se al momento della sua inaugurazione le camelie messe a dimora erano 500, oggi il Parco conta quasi 1'500 camelie su un'area di circa 15'000 m<sup>2</sup>.

Nel corso degli anni il parco è stato ampliato nell'area più suggestiva, verso il lago, e sono state realizzate alcune strutture chiave del parco, quali l'anfiteatro che permette di sedersi nel punto più panoramico a lago, un padiglione che ospita una serie di pannelli informativi sulla camelia, un laghetto alimentato da un corso d'acqua, nonché la più grande aiuola del parco dedicata alle camelie profumate.

Uno degli elementi che caratterizza il Parco delle camelie è la condivisione degli spazi con il bagno pubblico, in quanto non esiste una suddivisione della parte verso il lago tra queste due aree. Questa scelta ha permesso nel tempo al Parco delle camelie di svilupparsi nella forma odierna e non pregiudica eventuali ulteriori sviluppi in futuro.

Figura 17 Condivisione aree Parco delle camelie – bagno pubblico comunale – Estratto dépliant parco camelie.pdf (Fonte: <https://www.ascona-locarno.com/it/commons/details/Parco-delle-Camelie-Locarno/84276f>)



Il Bagno pubblico comunale comprende ampie aree prative, in parte alberate, una spiaggia sabbiosa a lago e alcune strutture di servizio (spogliatoi e bar con terrazza). Il Bagno pubblico comprende le seguenti due aree pubbliche:

- l'area tra il Parco delle Camelie e il cantiere nautico (vedi punto D), comprendente anche quelle superfici a lago che oggi sono incluse in zona senza destinazione specifica;
- l'area a lago (in parte boschiva) a sud del cantiere nautico (vedi punto D) e ad est del Campeggio Delta (vedi punto E).

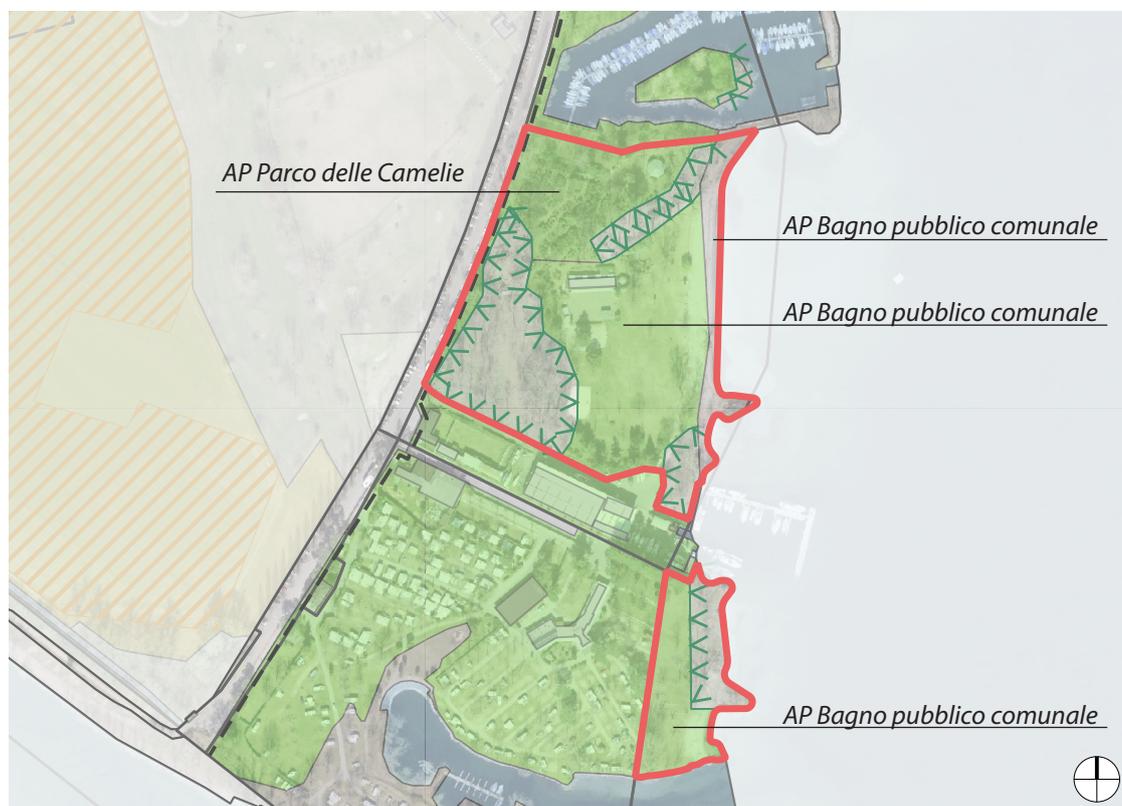
Sulla base di queste considerazioni, il Municipio ha deciso di attribuire questo comparto, alla nuova **zona per scopi pubblici** denominata **AP Bagno pubblico comunale e Parco delle camelie**.

Dal profilo dei contenuti si precisa quanto segue:

- Parco delle camelie: sono ammesse aiuole verdi arredate con camelie, itinerari pedonali tra le aiuole e strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco (altezza massima 4.0 m);
- Bagno pubblico comunale: sono ammesse aree sistemate a verde ed arredate con alberature, aree attrezzate per lo svago e il ristoro, nonché attrezzature e impianti per la balneazione e lo svago (con altezza massima ridotta a 4.0 m, coerentemente alle richieste del DT);
- le aree forestali esistenti sono confermate secondo i limiti accertati.

Le scelte del Municipio sono coerenti con le richieste formulate dal DT nell'esame preliminare, fatta eccezione del vincolo di PQ, che il Municipio non ha ritenuto necessario introdurre, considerato che si tratta di infrastrutture di interesse pubblico già esistenti e ben strutturate e che l'accesso alla riva lago è risolto a PR con l'introduzione di un vincolo di passeggiata a lago (vedi punto F).

Figura 18 *Bagno pubblico comunale e Parco delle camelie | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)*



#### D. Cantiere nautico

Il Municipio ha deciso di introdurre una destinazione di zona a sé stante per il comparto compreso fra il bagno pubblico (punto C) e il Campeggio (punto E), oggi inclusa in zona AP36 Bagno pubblico.

Su questo comparto è presente un'attività di produzione di servizio per i natanti del lago, destinata alla riparazione e alla manutenzione dei natanti e al loro parcheggio, che nell'immediato futuro non può essere dismessa e dislocata in altra ubicazione. Non trattandosi di un'infrastruttura pubblica, la destinazione più idonea è la **zona lavorativa per attività di produzione di servizi**<sup>10</sup>.

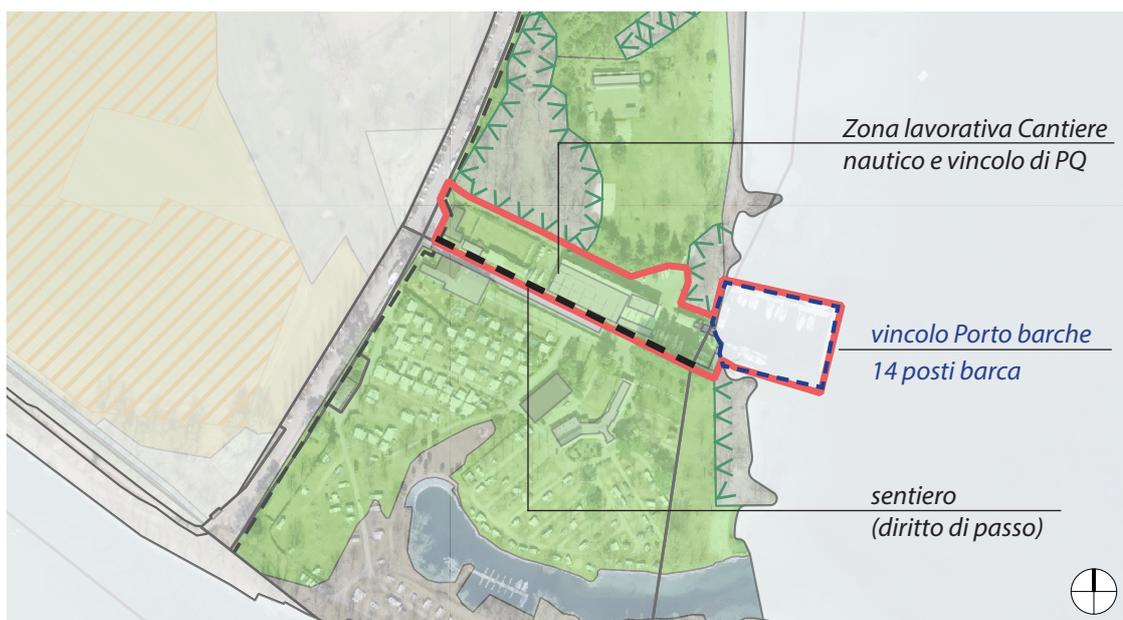
La transizione fra le aree a nord e a sud del comparto va garantita favorendo i contenuti pubblici a lago (in particolare la passeggiata a lago).

Le scelte del Municipio per questo comparto possono essere così riassunte:

- nuova **zona lavorativa Cantiere Nautico** destinata ad **attività di produzione di servizi**, estesa a tutta l'area occupata dagli impianti di questa infrastruttura, compresa l'area d'accesso al pontile (oggi zona senza destinazione specifica);
- nuovo vincolo di **porto barche** in corrispondenza della superficie a lago che delimita i pontili esistenti di attracco, con definizione del **numero di posti barca** (14, secondo licenza edilizia approvata). Si tratta di un vincolo coerente alla linea guida cantonale del Piano urbanizzazione;
- definizione dei parametri edificatori, riferiti alla situazione esistente (volume 11'000 m<sup>3</sup> e altezza 8.0 m), garantendo così il mantenimento e il proseguimento dell'attività esistente;
- introduzione del vincolo di passeggiata a lago, che garantisce la continuità della passeggiata tra le aree pubbliche da nord a sud;
- introduzione di un diritto di passo in corrispondenza del sentiero esistente lungo il confine sud (codifica situazione esistente);
- introduzione di un vincolo di PQ, finalizzato alla riorganizzazione e al riordino delle infrastrutture e alla valorizzazione degli altri contenuti del comparto, in particolare a riva.

Le scelte del Municipio sono coerenti con le richieste formulate dal DT nell'esame preliminare.

Figura 19 Cantiere nautico | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



<sup>10</sup> Il carattere non intensivo è giustificato dal fatto che l'attività esistente non si caratterizza da grandi volumi di costruzione dell'attività, da grandi superfici di produzione o da immissioni importanti per il traffico indotto.

## E. Zona campeggio

Il vincolo AP35 in vigore (Campi sportivi) non è più attuale, in quanto questa superficie oggi è occupata dal Campeggio Delta. Pertanto, il Municipio ha deciso, coerentemente alle leggi di ordine superiore<sup>11</sup> e a quanto richiesto dal DT, di attribuire questo comparto alla **Zona per il tempo libero – Campeggio Delta (ZTL-C)**, con disposizioni coerenti con quanto definito nella Linea guida cantonale.

Questa zona non comprende tutte le superfici oggi occupate dal Campeggio Delta, ma solo quelle assegnate alla zona AP35 in vigore. Sono pertanto escluse dalla zona per il tempo libero le superfici del campeggio esistente che secondo il PR in vigore sono assegnate alla zona senza destinazione specifica, che rimane confermata con la presente variante di PR.

Si segnalano inoltre le ulteriori decisioni del Municipio in merito alla conferma dei seguenti vincoli:

- la zona forestale (limiti non accertati, superfici secondo indicazioni mappa catastale);
- la zona senza destinazione specifica dell'area alla foce della Maggia (in attesa del Decreto di protezione della Riserva naturale della Foce della Maggia);
- la zona di protezione del paesaggio di importanza locale - ZPPL1;
- la zona di protezione della natura ZPNL2 foce della Maggia (in attesa del Decreto di protezione);
- le zone esposte a pericoli naturali (esondazione).

Il Municipio ha altresì deciso di rinunciare al vincolo di PQ, nella misura in cui le disposizioni di zona specificano che *“la realizzazione di nuovi edifici e impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 Lcamp e dell'art. 2 RLCamp”* sono sufficienti a garantire uno sviluppo ordinato e armonioso dell'infrastruttura esistente,

Figura 20 Zona campeggio | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



<sup>11</sup> L'art. 6 Lcamp stabilisce che *“i campeggi sono ammessi solo in zone riservate a tale scopo da un piano regolatore comunale o piano di utilizzazione cantonale”*.

## F. Passeggiata a lago

La passeggiata a lago rientra fra gli interventi necessari a garantire la fruizione pubblica della riva lago del Settore 4 del PR di Locarno, il cui interesse pubblico è sancito dalla Scheda di Piano direttore.

Il DT, nell'ambito dell'esame preliminare, ha chiesto di approfondire alcune situazioni puntuali e di migliorare la percorribilità trasversale (agganci tra riva e strada retrostante), richiedendo una documentazione che fornisca sufficienti elementi per assicurare la sua sostenibilità e le modalità di realizzazione.

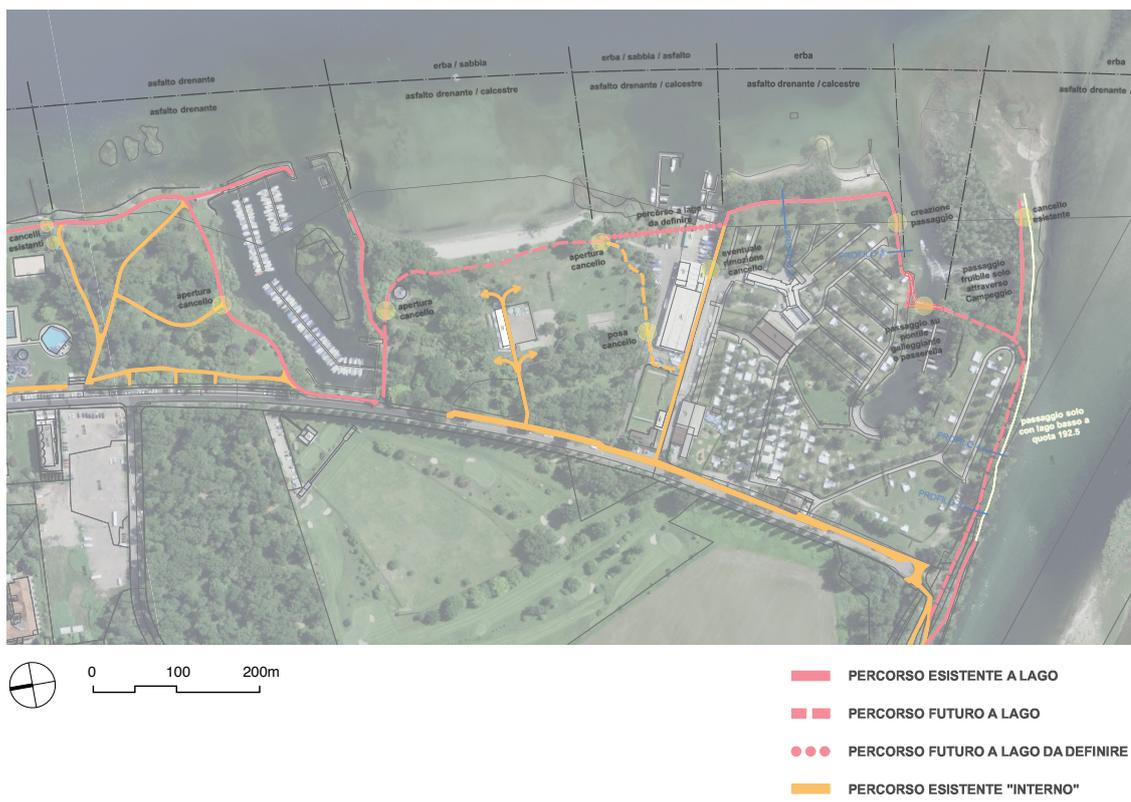
Lo *Studio di fattibilità per una passeggiata a lago tra il porto regionale e il delta della Maggia*, allestito nel settembre 2021 da Dionea SA, risponde alle richieste del DT e pone le basi necessarie per istituire il vincolo di passeggiata a lago a PR.

Con questo studio di fattibilità sono state analizzate diverse possibili varianti di tracciato, giungendo alla scelta del tracciato più idonea da consolidare a PR. Con la presente variante si introducono i vincoli che permettono di formalizzare le tratte esistenti e di porre le basi necessarie per realizzare le nuove tratte di completazione della passeggiata a lago.

Nella planimetria che segue è illustrato il tracciato di passeggiata a lago scaturito dallo studio di fattibilità, che serve da base per la presente variante di PR. Nel piano sono indicati:

- i tracciati della passeggiata a lago, con la distinzione tra percorsi esistenti e percorsi futuri;
- i tracciati dei percorsi interni, esistenti/futuri (collegamento al marciapiede di via G. Respini);
- i punti previsti per la posa/apertura/rimozione di cancelli, considerato che l'attraversamento di alcune infrastrutture pubbliche è possibile solo durante certi periodi (ad esempio: bagno pubblico comunale solo durante la stagione invernale).

Figura 21 Studio fattibilità Dionea SA | Tracciato passeggiata a lago –Progetto di massima (scala ridotta)



## G. Funzioni stradali

Nell'ambito dell'esame preliminare, il DT ha evidenziato la necessità di definire le strade che hanno la funzione di strada di raccolta (nel piano di indirizzo 2015 questa funzione è stata indicata solo per il tratto di strada che collega la rotonda di Piazza Castello a Via della Morettina).

Nel frattempo, il Municipio ha elaborato l'adeguamento del PR alla LST, il cui piano dell'urbanizzazione (PU) comprende vincoli stradali aggiornati alla nuova mappa catastale e funzioni stradali conformi alla LST e alla linea guida cantonale. Per quanto concerne il settore 4, nel PU sono stati ripresi i vincoli vigenti del PR '78, con le seguenti considerazioni particolari:

*Via Gioacchino Respini, in corrispondenza della parte del Settore 4 non approvata è codificata quale strada di servizio, coerentemente con quanto figura nel PR del '78.*

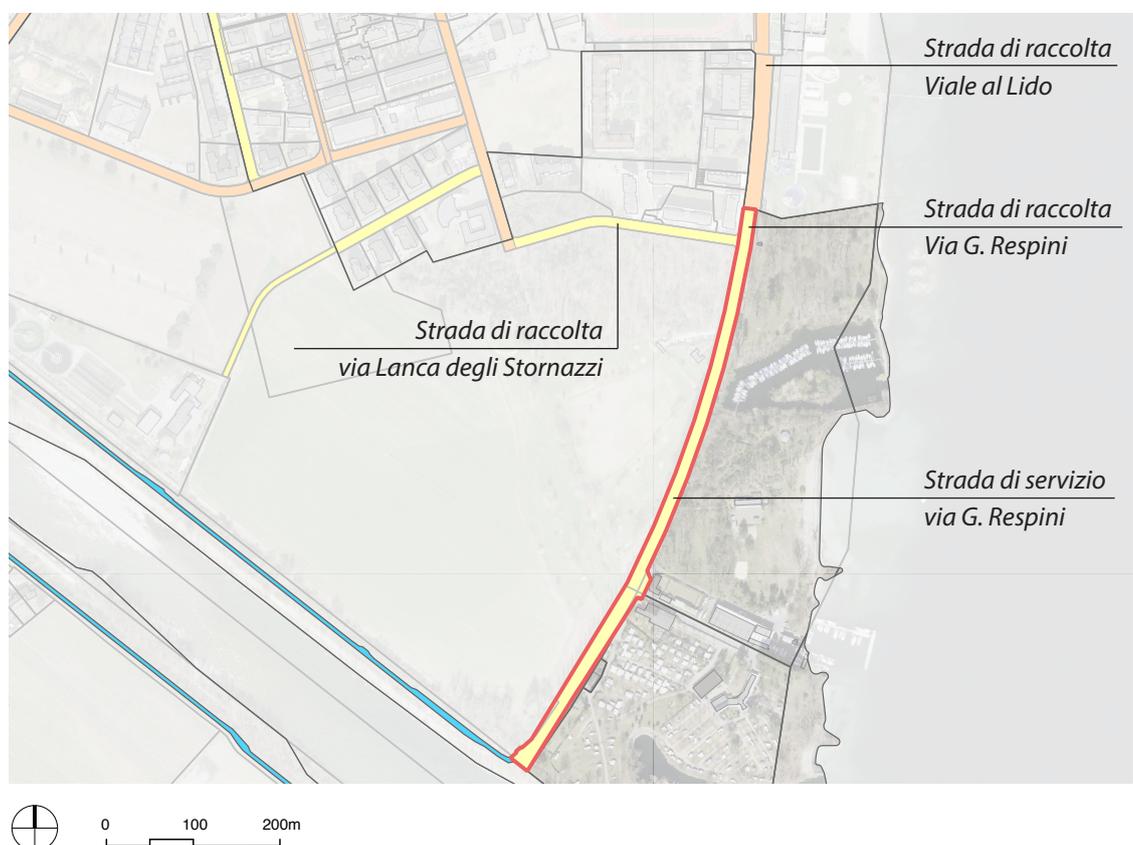
*La tratta a monte, parte del Settore 4 approvata, è invece definita quale strada di raccolta. Questa situazione, coerente con il diritto vigente ma poco razionale, potrà essere rettificata nell'ambito di una successiva variante di PR (per esempio nell'ambito della pianificazione del Settore 4).*

Con la presente variante di PR il Municipio ha ulteriormente approfondito la gerarchia stradale e, contrariamente a quanto espresso in sede di adeguamento del PR alla LST, ha deciso di:

- assegnare via Lanca degli Stornazzi a **strada di raccolta**, completando così l'anello formato da viale Al Lido, via G. Respini (tratta nord) e via S. Balestra;
- confermare la tratta sud di via Gioacchini Respini come **strada di servizio** (strada terminale fino all'argine della Maggia).

Si osserva che questi vincoli stradali comprendono la superficie dei posteggi pubblici esistenti a lato della carreggiata.

Figura 22 Via Gioacchino Respini | Scelte pianificatorie



### 3.4 COMPARTO 4 – SALEGGI

Il *Comparto 4 – Saleggi* comprende il territorio comunale in località Saleggi, delimitato:

- a nord dalla zona edificabile già approvata e dal limite della Variante Isolino, oggetto di procedura separata;
- a sud dall'argine sinistro della Maggia;
- a est dal comparto di studio N. 3 (Riva-lago);
- a ovest dal comparto di studio N. 5 (Peschiera-Morettina).

Figura 23 Delimitazione del Comparto 4

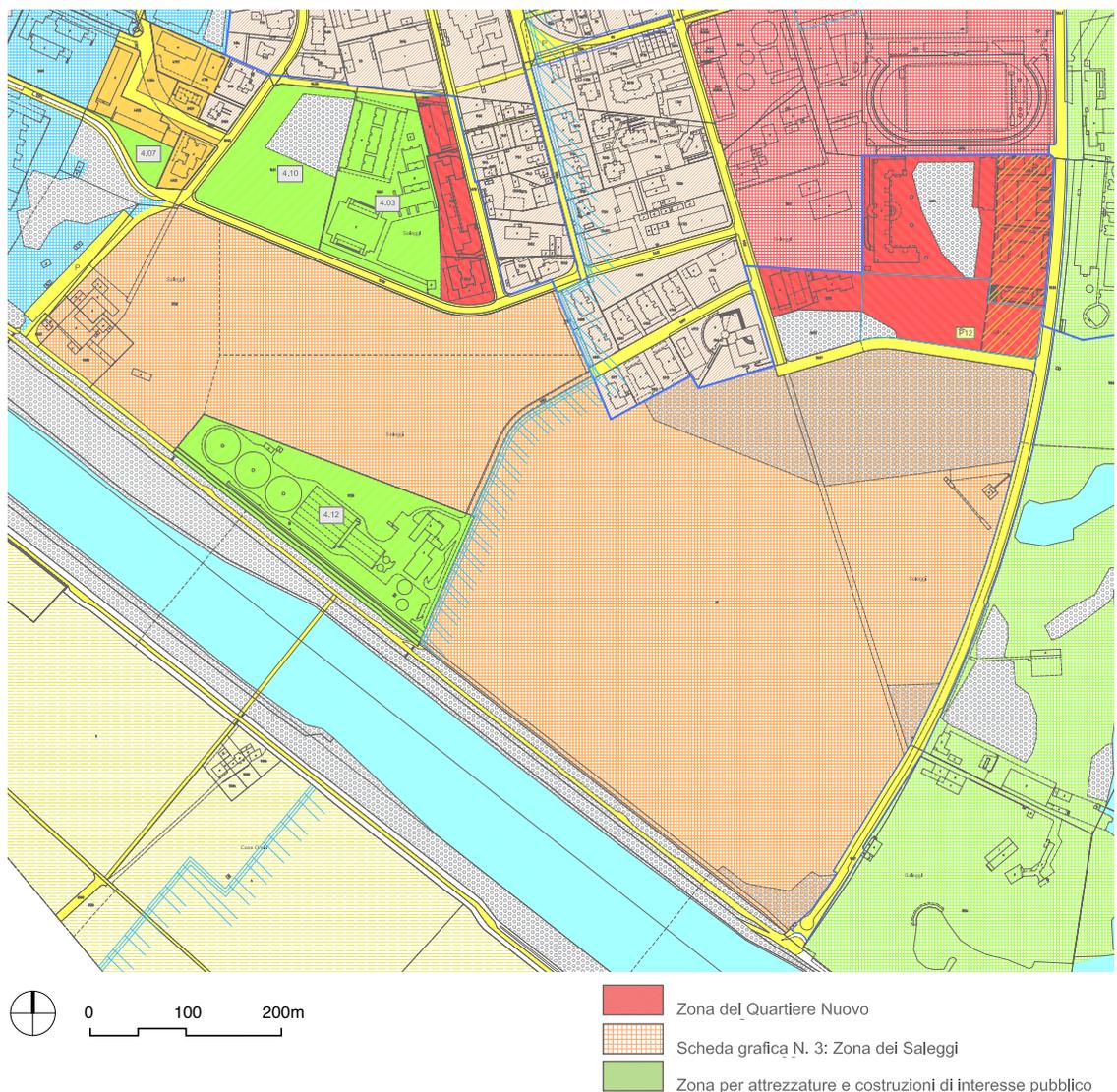


Le scelte pianificatorie che riguardano il comparto 4 si fondano sulla necessità di codificare a PR le zone edificabili vigenti, senza ampliamenti della zona edificabile, con particolare riferimento ai diversi contenuti di interesse pubblico e alla coerenza con le zone edificabili della parte di territorio del Settore 4 già approvata.

## PIANO DI INDIRIZZO 2015

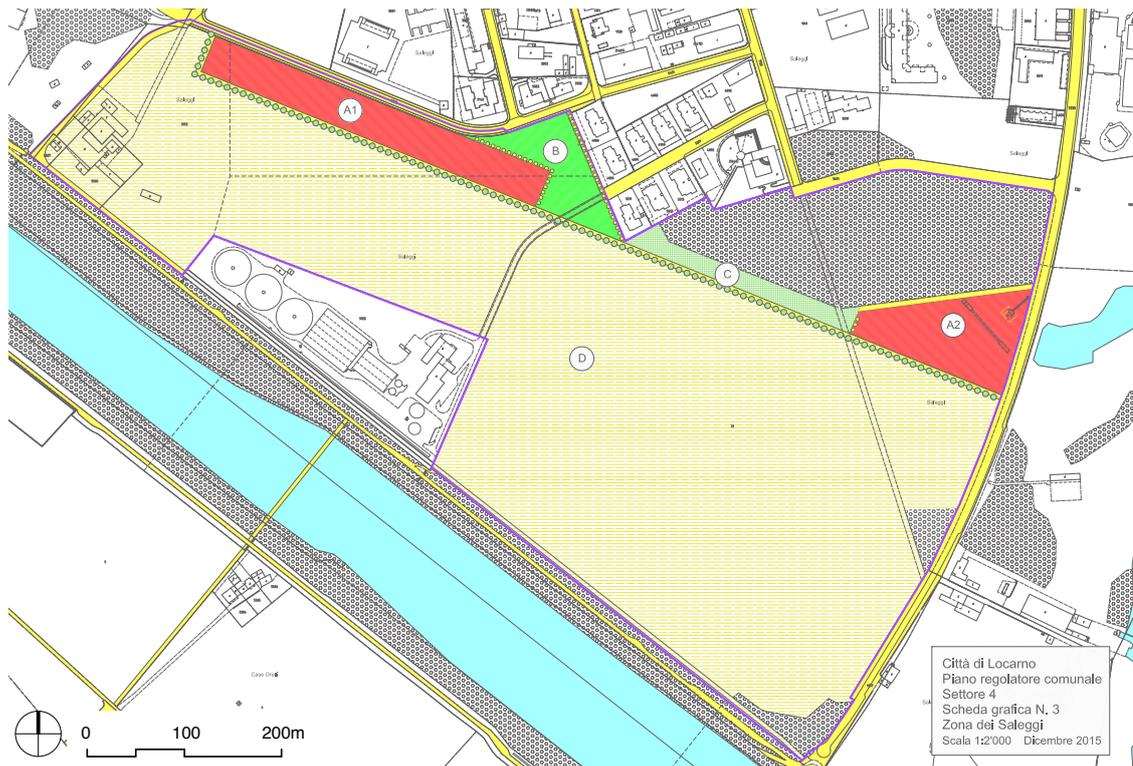
- Piano degli insediamenti
  - area nord-ovest: assegnazione a *Zona residenziale del Quartiere Nuovo* dei fondi all'estremità est (a contatto con via ai Saleggi), rispettivamente ai seguenti vincoli:
    - AP-CP 4.03 Scuola elementare (mapp. 5061);
    - AP-CP 4.10 Zona per alloggi a pigione sostenibile (mapp. 1601), con parametri della Zona del Quartiere Nuovo (i.s. 1.6);
    - area forestale accertata;
  - area nord-est: assegnazione a *Zona residenziale del Quartiere Nuovo* (fatta eccezione delle aree forestali esistenti), con i seguenti vincoli particolari sovrapposti:
    - area per insediamenti alberghieri nella parte est, con bonus del 20% dell'i.s.;
    - vincolo di posteggio coperto P12 (150 posti-auto) nella parte sud;
  - area sud: conferma zona AP *Impianto di depurazione* e nuovo accesso lungo la Maggia, in sostituzione di quello esistente da via Canevascini (zona agricola).

Figura 24 PIANO DI INDIRIZZO 2015 | Piano degli insediamenti



- Scheda grafica N. 3 - Zona dei Saleggi
  - Riorganizzazione in due aree distinte suddivise da una strada alberata:
    - Comparti A1 e A2: aree destinate alla residenza estensiva di qualità e ad attività di servizio;
    - Comparto B: aree di svago attrezzate;
    - Comparto C: area speciale per orti e giardini di famiglia;
    - Comparto D: superfici interamente assegnate alla zona agricola.

Figura 25 PIANO DI INDIRIZZO 2015 | SCHEDA GRAFICA N.3 – Zona dei Saleggi



### ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Nell'esame preliminare del 18.10.2017, il DT ha condiviso solo parzialmente la proposta del Municipio formulando una serie di considerazioni e richieste specifiche, fra cui si segnala quanto segue:

- Piano degli insediamenti - Area nord-ovest:
  - le proposte di alloggi a pignone sostenibile, fra cui il nuovo vincolo sul mappale 1601, non sono condivise dal DT e vanno approfondite secondo una visione complessiva comunale, tenuto conto del Piano cantonale dell'alloggio;
- Piano degli insediamenti - Area nord-est:
  - il DT condivide la zona del Quartiere Nuovo, ma non il bonus i.s. per insediamenti alberghieri, che non è giustificato solo per questo specifico comparto (nel Comune vi sono già diverse strutture alberghiere con i parametri di zona);
  - il DT chiede di approfondire il vincolo di posteggio P12, precisando numero e ubicazione dei posteggi in base a un calcolo del fabbisogno aggiornato;
- Piano degli insediamenti - Area sud:
  - Il DT condivide il vincolo AP (codifica stato di fatto) e la modifica dell'accesso all'impianto (da assegnare a zona SAC).

- Scheda grafica N.3:
  - il DT ha espresso parere negativo in merito all'assegnazione alla zona edificabile (comparti A1 e A2), in virtù dello statuto giuridico di quest'area (attribuita dal PR '78 alla zona edificabile, ma mai edificata). La perizia giuridica commissionata dal Municipio nel 2011 ha concluso che *"visto che il PR 1978 non è mai stato riapprovato ai sensi dell'art. 35 LPT la zona edificabile R5 non è più valida"*. Pertanto, la zona edificabile dei Saleggi rappresenta un ampliamento della zona edificabile, non conforme alle leggi di ordine superiore;
  - il DT ha chiesto di approfondire l'area occupata dal golf (9 buche), tenendo conto dei contenuti della scheda V12 del PD - Infrastrutture per lo svago, il turismo e lo sport e delle necessità di compensare le superfici sottratte all'uso agricolo ai sensi della L Tagr,

### **SCELTE PIANIFICATORIE DEFINITIVE**

Gli ulteriori approfondimenti eseguiti dopo l'esame preliminare hanno portato alle scelte definitive del Municipio, che danno una risposta concreta alle problematiche sollevate dal DT nell'esame preliminare e perseguono la volontà di definire uno sviluppo delle zone edificabili secondo uno statuto giuridico corretto e in conformità con le leggi di ordine superiore.

In particolare, il Municipio ha deciso di:

- rinunciare alle proposte contenute nella Scheda grafica N.3 (zone residenziali e attività di servizio, aree di svago e orti, nuova strada alberata), assegnando tutte le superfici di questo comparto alla zona agricola, fatta eccezione del campo di golf;
- introdurre un nuovo vincolo pianificatorio relativo al campo di golf (zona per il tempo libero);
- introdurre un nuovo vincolo per Orti comunali (zona per scopi pubblici), in corrispondenza di parte dell'attuale posteggio del golf (ca. 400 m<sup>2</sup> all'estremità ovest del posteggio);
- confermare le Zone del Quartiere Nuovo proposte nel Piano di indirizzo, stralciando però l'indicazione della fascia territoriale dove applicare il bonus per insediamenti alberghieri (bonus regolato a livello comunale dall'art. 59 RE, definito con l'adeguamento del PR alla LST);
- confermare i vincoli di interesse pubblico esistenti (Scuole elementari, Impianto di depurazione), precisandone i parametri edificatori e garantendo l'accesso dalle strade esistenti (stralcio nuova strada d'accesso all'impianto di depurazione, non più giustificata a seguito dell'abbandono della riorganizzazione territoriale prevista dalla Scheda grafica N.3);
- confermare i vincoli proposti per la realizzazione di alloggi a pigione sostenibile;
- stralciare il vincolo AP sul mapp. 1601 RFD (proprietà cantonale) e sostituirlo con la Zona del Quartiere Nuovo, confermando altresì la volontà di destinare gli edifici ad alloggi a pigione sostenibile, secondo condizioni definite nelle disposizioni del Regolamento edilizio;
- rinunciare al vincolo di posteggio P12 proposto nel piano di indirizzo, in quanto i posteggi previsti saranno realizzati sul mappale 1958 all'interno del comparto Isolino, oggetto di procedura separata.

Nei capitoli che seguono sono illustrate le scelte pianificatorie per i seguenti tre comparti territoriali:

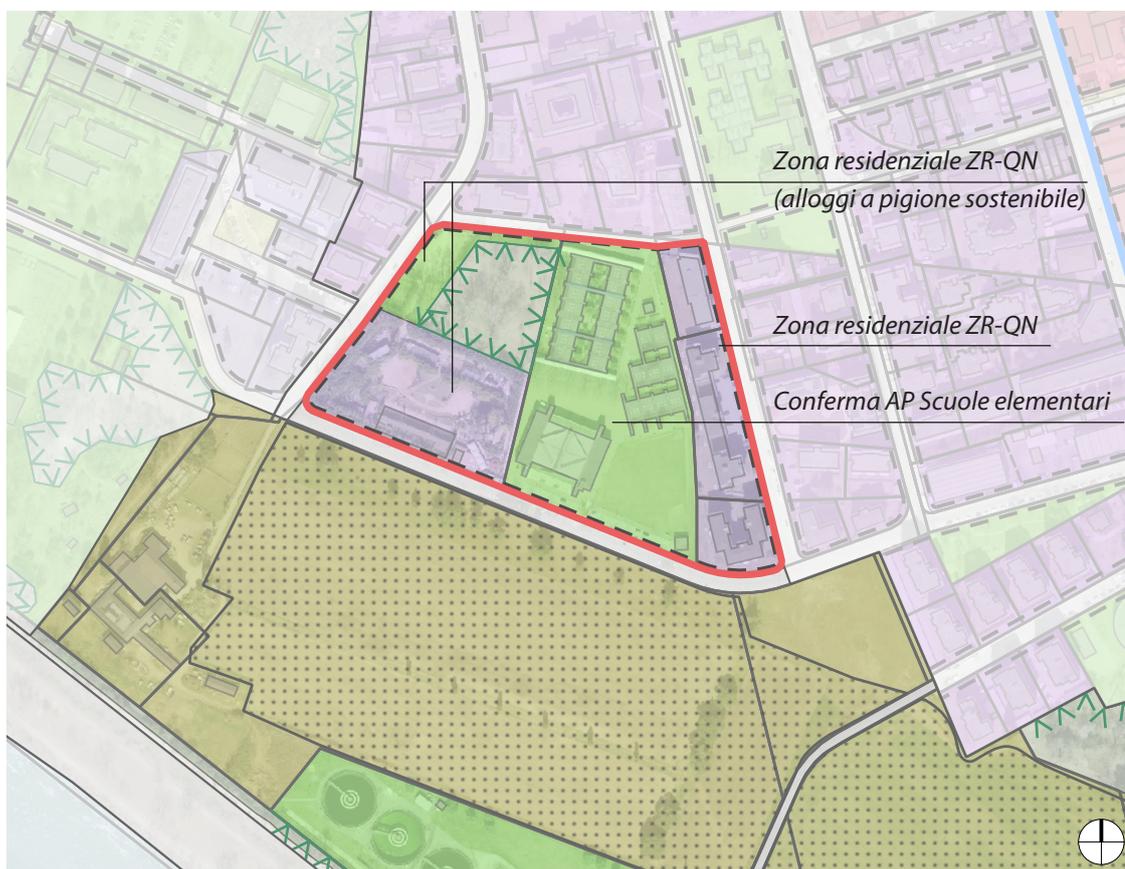
- A. Comparto nord-ovest
- B. Comparto nord-est
- C. Comparto sud

### A. Comparto nord-ovest

Il Municipio ha deciso di:

- confermare la destinazione vigente di **zona AP 15.2 Scuole elementari**, definendo parametri edificatori che consolidano la situazione attuale;
- assegnare gli altri fondi edificabili del comparto (oggi inclusi in Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa; i.s. 1.0) alla **Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN** (i.s. 1.6). Si tratta di una destinazione coerente ai comparti limitrofi già approvati del Settore 4. Si distingue fra:
  - Zona ZR-QN all'estremità est del comparto (regolata dall'art. 36 RE);
  - Zona ZR-QN all'estremità ovest del comparto (mapp. 1601 RFD, con relativo ampliamento fino a via Enrico Pestalozzi), riservata per **alloggi a pignone sostenibile**, secondo disposizioni particolari integrate nelle disposizioni di zona;
- confermare l'**area forestale** accertata (mappale 1601 RFD).

Figura 26 SALEGGI - Comparto nord-ovest | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



## B. Comparto nord-est

Il Municipio ha deciso di:

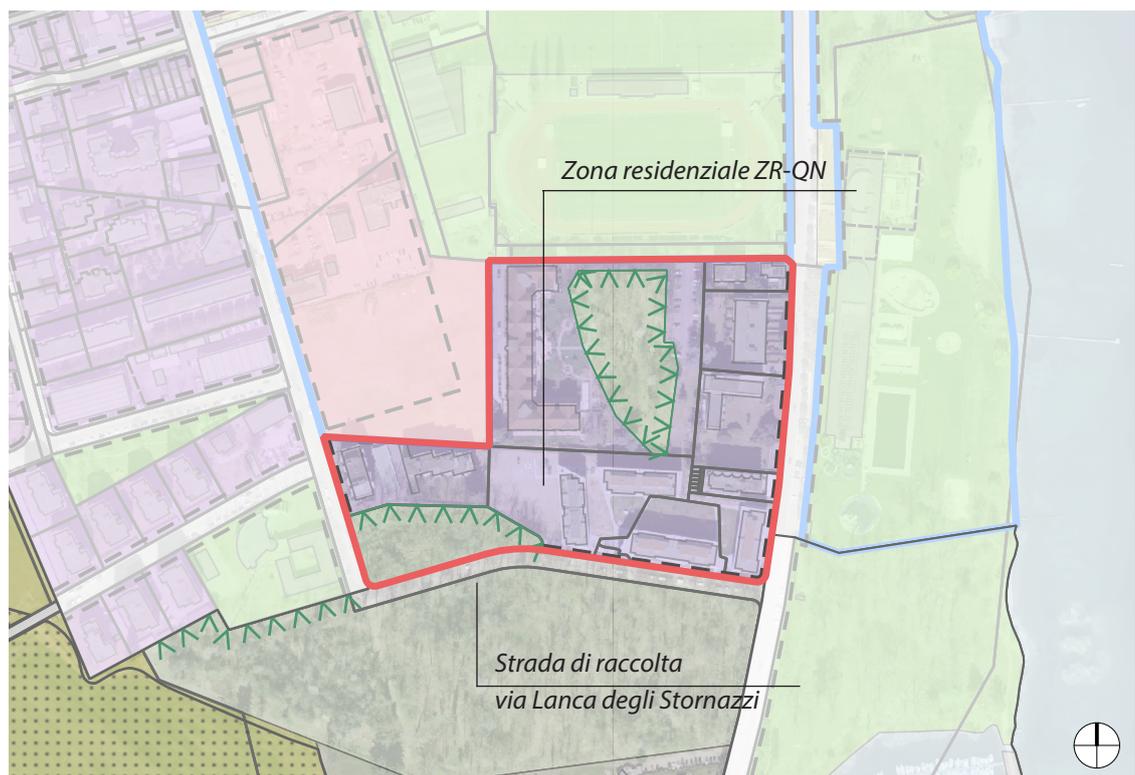
- assegnare le superfici edificabili dei fondi del comparto (oggi inclusi in Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa; i.s. 1.0) alla **Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN** (i.s. 1.6), in coerenza con le destinazioni dei comparti già approvati del Settore 4;
- confermare l'**area forestale** accertata (mappali 4804 e 6157 RFD).

Rispetto alla proposta di piano di indirizzo sono stati stralciati:

- l'indicazione della fascia dove poter realizzare insediamenti alberghieri (con bonus i.s.). Infatti questa possibilità è ora data per tutta la zona ZR-QN, in modo analogo a tutte le altre zone residenziali del territorio comunale, con possibili bonus secondo le regole definite dall'art. 59 RE elaborato nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST;
- il vincolo di posteggio P12 (posteggi realizzati all'interno del comparto Isolino).

Infine, è assegnata la funzione di strada di raccolta a via Lanca degli Stornazzi (anziché strada di servizio; vedi cap. 3.3. G).

Figura 27 SALEGGI - Comparto nord-est | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)

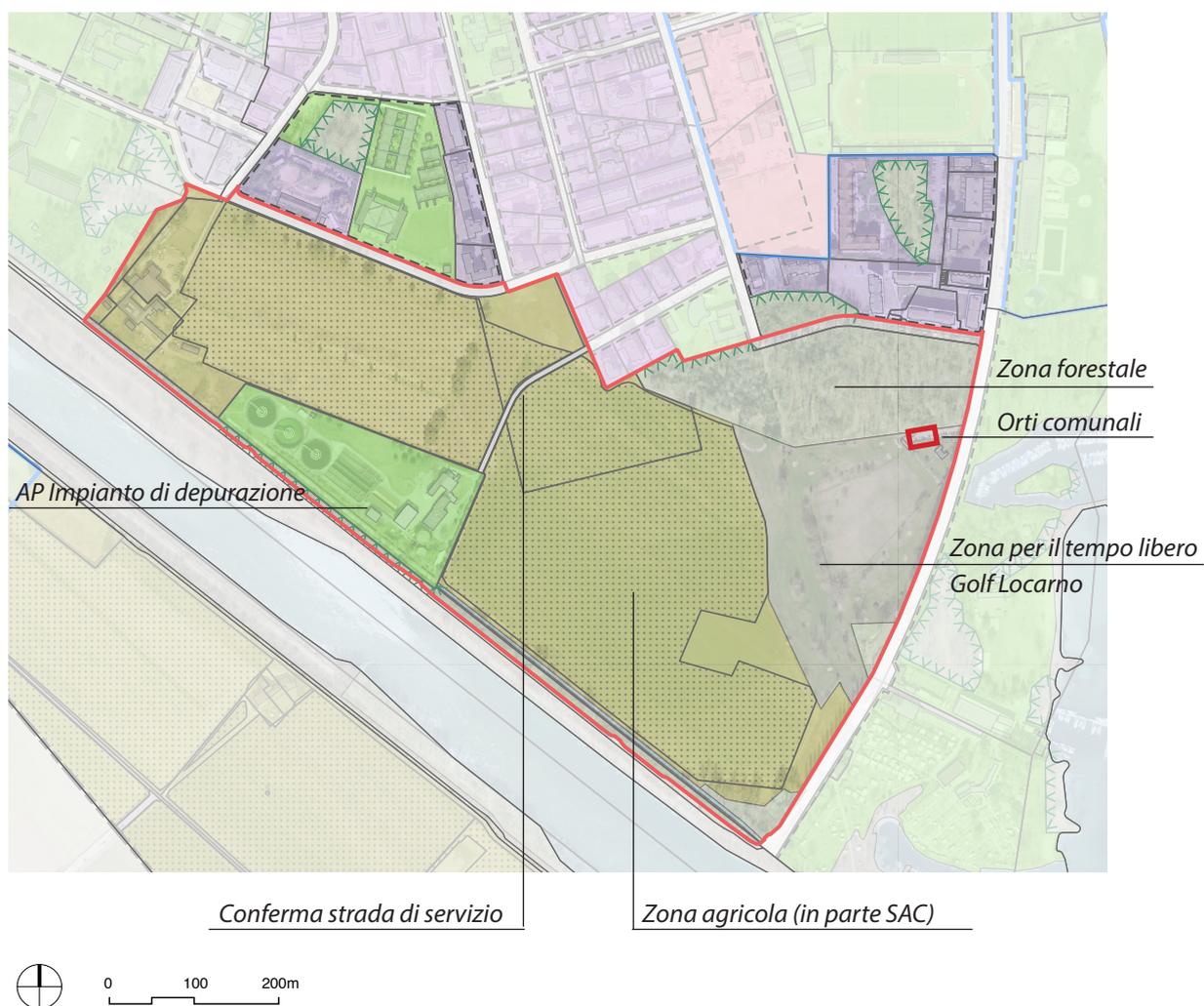


### C. Comparto sud

Il Municipio ha deciso di:

- confermare la vigente zona **AP Impianto di depurazione** e la relativa **strada di servizio** esistente (via G. Canevascini) che garantisce l'accesso all'impianto;
- assegnare l'area del campo di golf al nuovo vincolo **Zona per il tempo libero –Golf Locarno**, definendo i necessari parametri edificatori sulla base della struttura attuale. Questo vincolo comprende la struttura d'accoglienza, parte dell'area di posteggio e il campo di golf vero e proprio (due percorsi da 9 buche);
- definire un vincolo di interesse pubblico "Orti comunali" in corrispondenza di parte dell'attuale posteggio a servizio del golf. Tale vincolo di interesse pubblico risponde alla domanda e alle esigenze della popolazione;
- attribuire le superfici rimanenti del comparto a:
  - zona forestale;
  - zona agricola (in parte zona SAC, coerentemente a quanto definito dal PD).

Figura 28 SALEGGI - Comparto sud | Scelte pianificatorie



### 3.5 COMPARTO 5 – PESCHIERA-MORETTINA

Il *Comparto 5 – Peschiera-Morettina* comprende il territorio comunale in località Peschiera e Morettina all'estremità ovest del Settore 4, delimitato ad est dal comparto 4 (rispettivamente dalla zona già approvata del Settore 4) e ad ovest da via Morettina.

Figura 29 *Delimitazione del Comparto 5 – Peschiera-Morettina*



Le scelte pianificatorie che riguardano il comparto 5 si fondano sulla necessità di codificare a PR le zone edificabili vigenti, in particolare le diverse aree di interesse pubblico, precisandone contenuti e parametri edificatori secondo le esigenze di sviluppo insediativo scaturite dagli studi di approfondimento promossi negli scorsi anni dal Municipio.

## PIANO DI INDIRIZZO 2015

La proposta contenuta nel Piano di indirizzo 2015 era caratterizzata dai seguenti elementi.

### Piano degli insediamenti

Il Piano degli insediamenti comprende le seguenti destinazioni di zona:

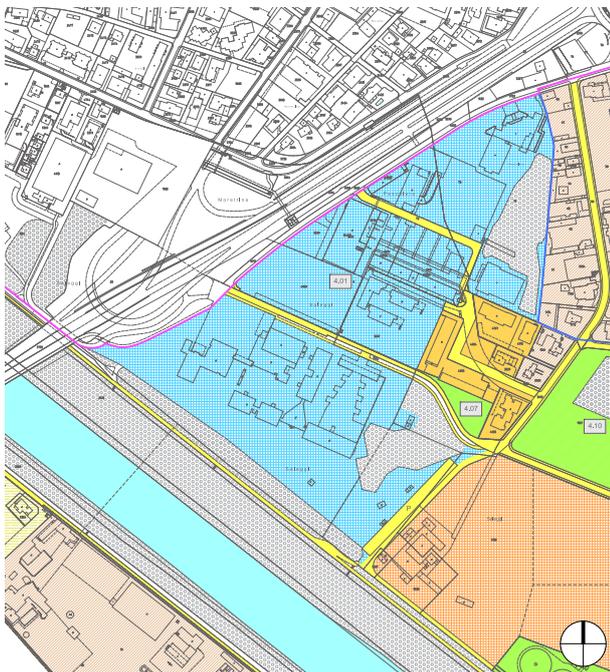
- zona residenziale dei Saleggi, all'estremità est del comparto;
- zona AP 4.07 Area di svago Saleggi, all'estremità sud del comparto residenziale dei Saleggi;
- zona AP 4.01 Zona della Peschiera, definita con Scheda grafica N. 1.

### Piano dell'urbanizzazione

Il Piano dell'urbanizzazione comprende i seguenti elementi principali:

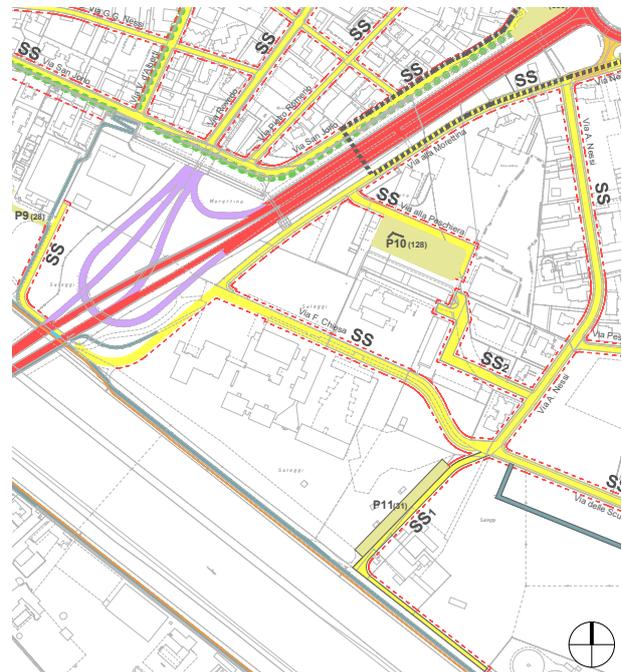
- via alla Peschiera (SS);
- via F. Chiesa (SS), quale collegamento tra via delle Scuole e via Morettina;
- strada all'interno della zona residenziale dei Saleggi (SS2) (modifica tracciato esistente);
- accesso all'impianto di depurazione (SS1);
- posteggio coperto P10 (128 stalli) in sostituzione dell'attuale posteggio aperto FEVI;
- posteggio all'aperto P11 (31 stalli) all'estremità est del comparto.

Figura 30 PIANO DI INDIRIZZO 2015 | MORETTINA-PESCHIERA (scala 1:5'000)



Piano degli insediamenti

- |   |   |
|---|---|
|  | Zona dei Saleggi  |
|  | Scheda grafica N. 1: Zona della Peschiera                 |
|  | Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico |



Piano dell'urbanizzazione

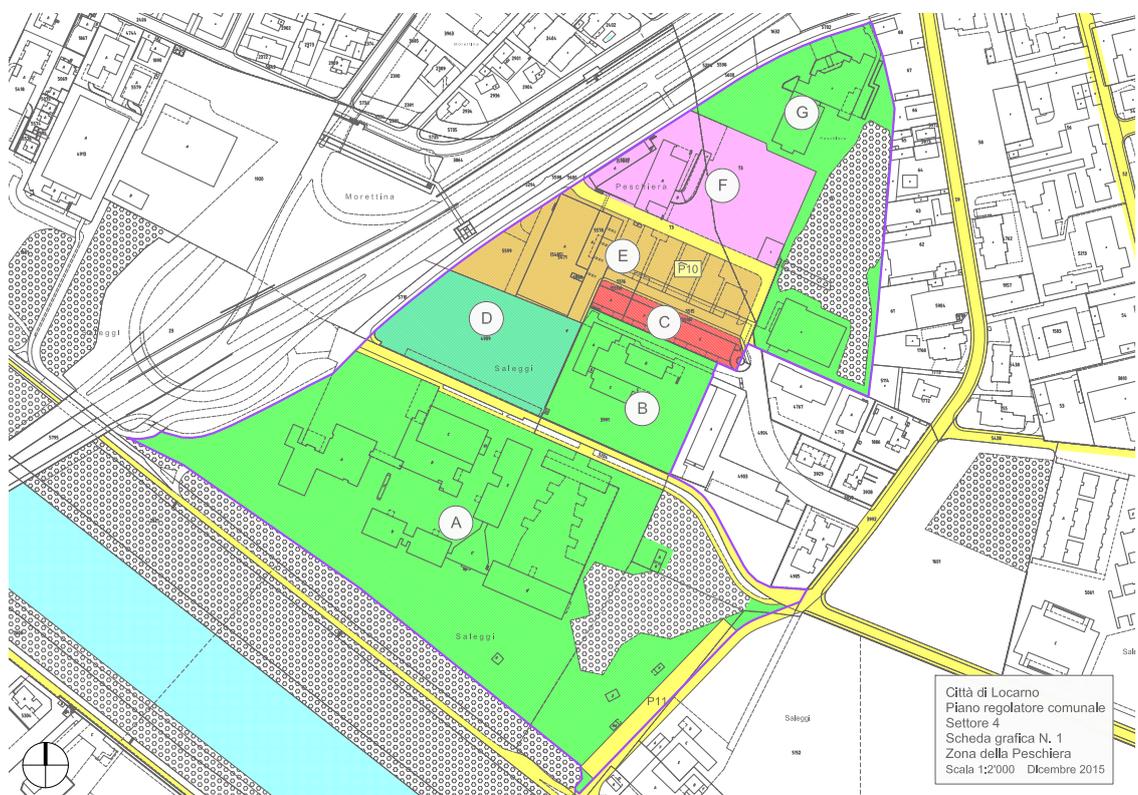
- |   |    |                       |
|---|----|-----------------------|
|  | AS | Autostrada            |
|  | SP | Strada principale     |
|  | SS | Strada di servizio    |
|  | P  | Posteggio all'aperto  |
|  | P  | Posteggio coperto     |
|  |    | Linea di arretramento |

Scheda grafica N. 1 - Zona della Peschiera

La scheda grafica N. 1 consolida i contenuti pubblici del comprato precisando contenuti e parametri diversificati per i seguenti comparti:

- A. Scuole di interesse cantonale (liceo e scuole medie) e attività ricreative (Parco Robinson)
- B. Scuola materna
- C. Residenza – alloggi a pigione sostenibile
- D. Campo sportivo
- E. Palazzetto polisportivo FEVI e posteggi di servizio
- F. Strutture di servizio di interesse pubblico
- G. Scuole di interesse cantonale (SPAI)

Figura 31 PIANO DI INDIRIZZO 2015 | Scheda grafica N.1 – Zona della Peschiera (scala 1:5'000)

**ESAME PRELIMINARE 2015**

Nell'esame preliminare del 18.10.2017, il DT ha condiviso solo parzialmente la proposta del Municipio formulando una serie di considerazioni e richieste specifiche.

Considerazioni di carattere generale

- la proposta ricalca la revisione del PR e consolida sostanzialmente i contenuti attuali;
- il DT chiede di valutare la possibilità di introdurre un obbligo di riordino fondiario per il comparto A, quale misura che concorre ad ottenere un progetto funzionale e di qualità;
- i parametri edificatori proposti sono troppo generici e indicativi. È necessario disciplinare le zone AP definendo i parametri edificatori necessari a creare le premesse per realizzare gli edifici pubblici e le attrezzature pubbliche (altezze, distanze, i.o., i.s. o i.e. e GdS).

L'esame preliminare comprende considerazioni particolari sui singoli comparti, fra cui si segnala quanto segue (vedi anche schede di sintesi e tabella in allegato 1).

#### Piano degli insediamenti

Il DT invita il Municipio a approfondire la proposta della zona residenziale ai Saleggi tenuto conto che:

- la proposta insediativa è strettamente legata al nuovo assetto viario proposto;
- spazi pubblici esistenti e oggetto di modifica vanno mantenuti a verde, eventualmente riorganizzati, in un quadro d'insieme di qualità degli spazi liberi pubblici di tutta la zona Saleggi;
- il nuovo assetto dell'asse stradale crea un angolo difficilmente percorribile dai bus di linea.

#### Piano dell'urbanizzazione

Il DT invita il Municipio ad approfondire:

- il nuovo assetto della strada nella zona residenziale dei Saleggi (angolo stretto per i bus);
- la porzione sud-est della zona della Peschiera, che presenta due aspetti potenzialmente problematici in relazione al pericolo di esondazione del lago (grado residuo):
  - la messa in sotterraneo del posteggio FEVI (approfondire i necessari accorgimenti costruttivi);
  - il previsto posteggio di servizio alle aree di svago e alla golena della Maggia (P11/31 stalli), dove la strada e il posteggio non dovranno essere rialzati rispetto all'attuale quota di terreno;
- la giustificazione del posteggio P11 "Stallone Rusca" in base al calcolo del fabbisogno.

#### Scheda grafica N.1

##### Comparti A, B e D (scuole cantonali e scuola materna)

- il DT conferma l'intenzione di rivedere l'organizzazione dell'intero comparto scolastico e chiede al Municipio di predisporre una pianificazione che tenga conto dei comparti scolastici nel loro complesso; ad esempio un vincolo di PQ permetterebbe di codificare un concetto unitario dei contenuti scolastici, tenendo conto delle sinergie tra gli edifici;
- il DT ricorda che la scuola materna (comparto B) è stata proposta dal Municipio come bene culturale di interesse locale. Si chiede quindi di richiamare l'articolo di norma sui beni culturali.

##### Comparto C (Alloggi a pigione sostenibile)

- il DT condivide la destinazione residenziale per alloggi a pigione sostenibile (esistente).

##### Comparto E (Palazzetto polisportivo FEVI)

- secondo il Calcolo del fabbisogno di posteggi del 29 luglio 2016, oggi vi sono 128 stalli su suolo pubblico, che sono ripresi nel Piano del traffico come posteggio pubblico coperto. La scheda grafica deve riprendere la dicitura di "*posteggio pubblico*" e non "*posteggio di servizio*";
- la volontà del Municipio di interrare i posteggi è condivisa e rientra nelle strategie di valorizzazione per il FEVI. Tuttavia va chiarito se si intende creare una piazza sopra il posteggio interrato oppure ampliare la zona edificabile in corrispondenza dell'attuale posteggio:

- la prima proposta è condivisa dal DT. La progettazione di questo spazio pubblico sarà determinante per la qualità di tutto il quartiere e si dovranno ripensare i collegamenti pedonali interni e quelli esterni verso il centro città e l'area di svago golenale;
- la seconda proposta non è condivisa dal DT in quanto precluderebbe la realizzazione di uno spazio pubblico aperto di qualità e comporterebbe un ampliamento della zona edificabile.

#### Comparto F (strutture di servizio di interesse pubblico)

- il DT condivide la proposta di codificare la situazione esistente, ma chiede di precisare meglio la destinazione d'uso (la destinazione generica "strutture di servizio" è insufficiente);
- I parametri di zona consentono una generica "triplicazione della volumetria esistente". Si tratta di una definizione troppo generica e non è chiaro su quali basi venga determinata la triplicazione della volumetria. I parametri di zona vanno approfonditi e chiariti;

#### Comparto G (scuole di interesse cantonale)

- il DT condivide la proposta del Municipio di codificare la situazione esistente.

### **SCELTE PIANIFICATORIE DEFINITIVE**

Gli ulteriori approfondimenti eseguiti dal Municipio dopo l'esame preliminare danno una risposta concreta alle problematiche sollevate dal DT nell'esame preliminare e perseguono la volontà di:

- consolidare i contenuti di interesse pubblico comunale e cantonale presenti nel comparto;
- promuovere lo sviluppo insediativo secondo un concetto di qualità per tutto il quartiere;
- migliorare i collegamenti di mobilità lenta e l'attrattività del trasporto pubblico.

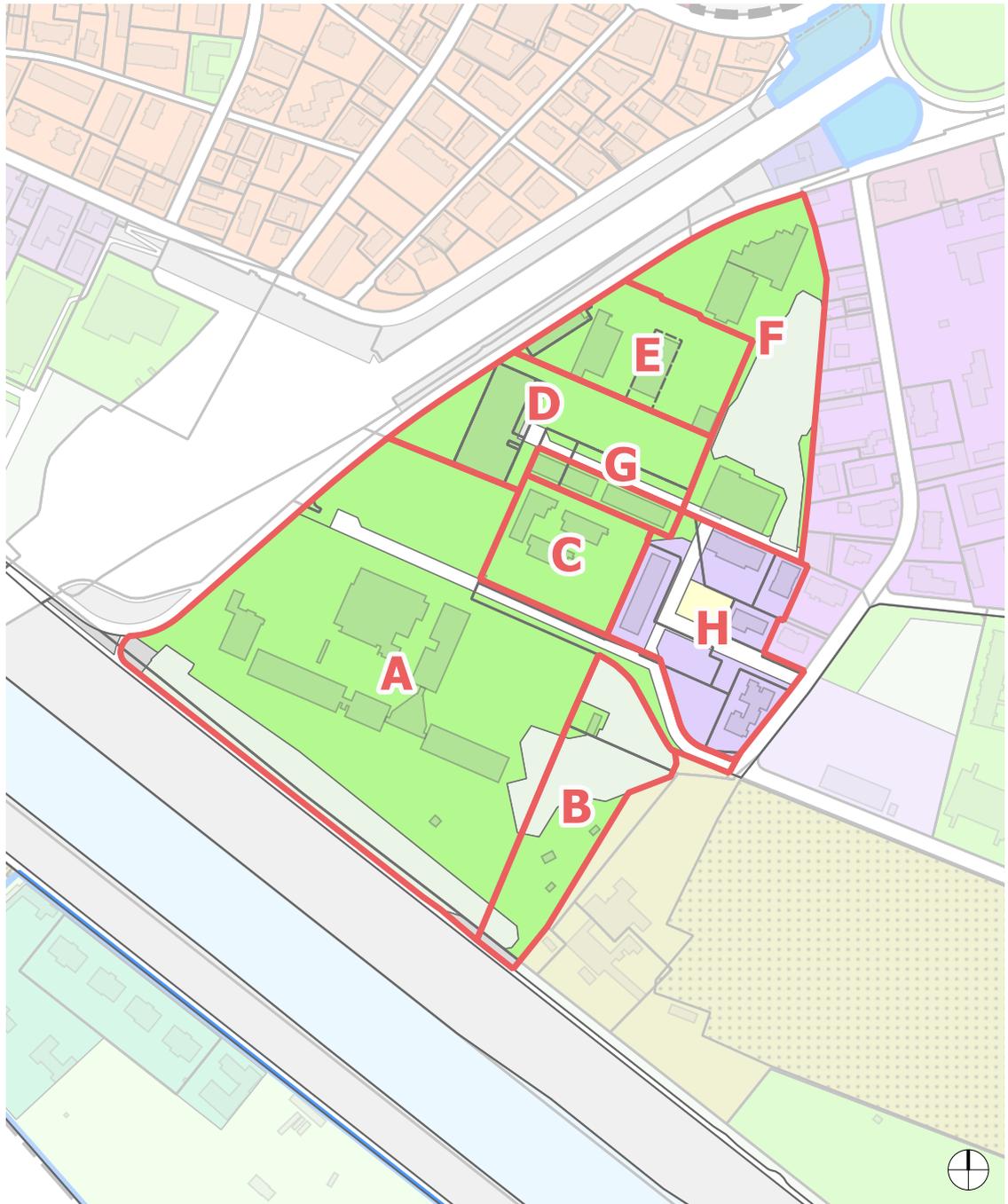
In particolare, il Municipio ha deciso quanto segue:

- **vincoli di interesse pubblico di carattere cantonale:**
  - Infrastrutture scolastiche cantonali (liceo e scuole medie):
    - si attribuisce il vincolo **AP Infrastrutture scolastiche cantonali** a tutta la superficie del mappale 4909 RFD, ad eccezione delle aree stradali e della superficie all'estremità est, assegnata al Parco Robinson);
    - si rinuncia al vincolo di PQ e si definiscono i parametri edificatori tenendo conto degli approfondimenti elaborati nel frattempo (masterplan e successivi approfondimenti);
  - Parco Robinson: si introduce
    - si introduce il vincolo **AP Parco Robinson** secondo quanto scaturito dallo studio *Inserimento urbanistico edificio parascolastico* (Buzzi, 11- 2021), in coordinamento con la domanda di dissodamento/rimboschimento allestita da Dionea SA;
  - Mappale 71 RFD:
    - si conferma il vincolo **AP Scuola professionale** per la parte nord del fondo, con parametri edificatori che fanno riferimento alla situazione attuale;
    - si attribuisce la parte sud del fondo ad un nuovo vincolo **AP Destinazione amministrativa/scolastica** (possibile nuova costruzione in sostituzione della palestra esistente), in coordinamento con domanda di dissodamento allestita da Dionea SA;
    - si attribuisce una porzione del mapp. 71 RFD ad un nuovo vincolo **AP** destinato alla realizzazione di **Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale**.

- **vincoli di interesse pubblico di carattere comunale:**
  - Scuola materna: si conferma il vincolo **AP Scuola materna** e si definiscono i parametri edificatori tenendo conto della domanda di costruzione del 2021 (due nuove Sezioni);
  - Palazzetto FEVI: si attribuisce il vincolo **AP Centro FEVI**, con contenuti più precisi (attività fieristiche e congressuali) e si definiscono i parametri edificatori confermando altresì la realizzazione dell'autorimessa interrata con relativa sistemazione della piazza;
  - Servizi comunali e PCI: si attribuisce il vincolo **AP Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale**, precisando i contenuti (destinazione amministrativa, servizi di interesse pubblico e di pronto intervento: pompieri, polizia, ambulanza, guardie di confine, protezione civile) e definendo i parametri edificatori;
- si conferma la presenza dell'edificio per alloggi a pigione sostenibile ai mapp. 515 e 516 RFD, che vengono attribuiti alla **Zona del Quartiere nuovo ZR-QN, con disposizioni particolari** (obbligo di alloggi a pigione sostenibile);
- si confermano la zona per l'abitazione all'estremità est del comparto, attribuendo i fondi destinati all'abitazione alla **Zona del Quartiere nuovo ZR-QN**, e la relativa **AP area di svago**;
- aggiornamento degli elementi del Piano di urbanizzazione – Vie di comunicazione (superficie stradali, percorrenze pedonali e ciclabili, posteggi pubblici) secondo quanto definito nello studio *Contributo specialistico traffico – Concetto di mobilità* allestito da Ing. Allievi (2021). In particolare, rispetto a quanto proposto nel Piano di indirizzo:
  - si conferma il nuovo assetto stradale nella zona residenziale del Quartiere Nuovo (due segmenti rettilinei a 90° in sostituzione della strada in curva esistente). l'interruzione del collegamento a via alla Peschiera e il nuovo posteggio di 40 stalli;
  - si trasforma via F. Chiesa in strada ciclopedonale (declassamento);
  - si rinuncia alla codifica della nuova strada d'accesso all'impianto di depurazione e del posteggio (31 stalli);
  - si aggiorna il vincolo relativo al posteggio del centro FEVI (posteggio coperto con 200 stalli).

Nei capitoli che seguono sono illustrate le scelte del Municipio per i seguenti comparti territoriali che formano il comparto 5 Peschiera-Morettina.

Figura 32 COMPARTO 5 | Suddivisione del comparto per tematiche territoriali (scala 1:5'000)



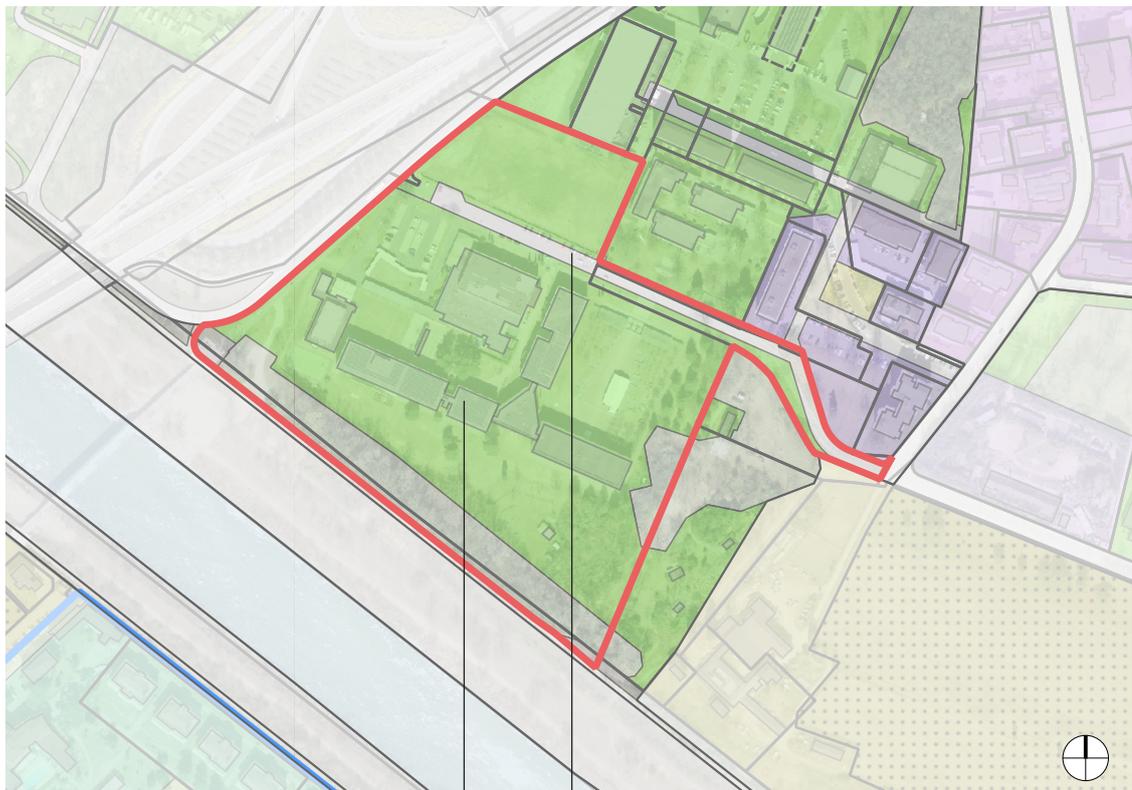
- A. Infrastrutture scolastiche cantonali (liceo e scuole medie)
- B. Parco Robinson
- C. Scuola materna
- D. Centro FEVI
- E. Servizi pubblici comunali e centro di pronto intervento
- F. Scuola professionale e servizi pubblici cantonali
- G. Comparto residenziale per alloggi a pigione sostenibile
- H. Comparto residenziale dei Saleggi

### A. Infrastrutture scolastiche cantonali (liceo e scuole medie)

Il Municipio ha deciso di:

- attribuire il vincolo **AP Infrastrutture scolastiche cantonali** al comparto che, secondo quanto scaturito dagli studi di fattibilità cantonali citati, è destinato ad accogliere le sedi del liceo cantonale, delle scuole medie e delle relative infrastrutture necessarie, ad esempio le palestre, ma anche infrastrutture idonee ad ospitare eventi sportivi pubblici;
- i parametri edificatori per la realizzazione di queste infrastrutture sono definiti tenendo conto dei risultati scaturiti dagli studi di approfondimento citati;
- questo vincolo si estende su buona parte del mappale 4909 RFD, inglobando anche la parte nord del fondo che in precedenza era attribuita alla scuola materna (vincolo AP 8.2). Fanno eccezione le superfici all'estremità est del mappale 4909 RFD, che sono riservate per il Parco Robinson (vedi B);
- declassare tutta la tratta di via F. Chiesa dall'incrocio via Nessi/via delle Scuole fino a via Morettina da strada di servizio a **strada ciclopedonale**, permettendo così di togliere dal comparto scolastico il traffico veicolare di attraversamento. Questo nuovo asse ciclopedonale, previsto con un calibro limitato all'attuale carreggiata stradale di via Chiesa, rappresenta uno dei nuovi elementi importanti della futura rete di mobilità lenta, coerentemente a quanto scaturito dai citati studi di approfondimento del comparto Peschiera-Morettina.

Figura 33 PESCHIERA-MORETTINA –Infrastrutture scolastiche cantonali | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



AP Infrastrutture scolastiche cantonali

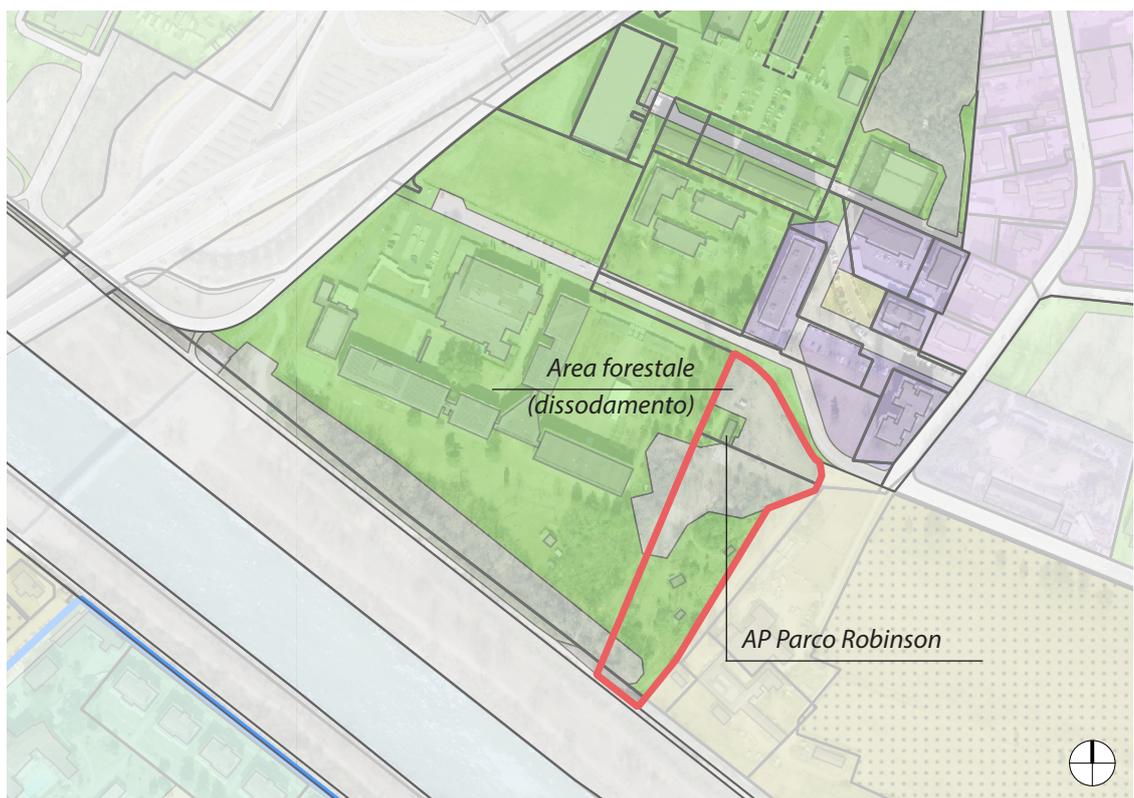
Declassamento via F. Chiesa in strada ciclopedonale

## B. Parco Robinson

Il Municipio ha deciso di:

- attribuire il vincolo **AP Parco Robinson** al comparto situato all'estremità sud-est del comparto Peschiera-Morettina (mappali 5204 e 4909 RFD), destinato ad accogliere diverse attività ricreative (Scout, colonie diurne, aule didattiche) all'aperto, ma anche all'interno di un nuovo edificio parascolastico previsto sul mappale 5204 RFD;
- l'area del Parco Robinson si estende: dalla strada ciclopedonale a nord (attuale via Chiesa) fino all'area forestale lungo l'argine della Maggia a sud, rispettivamente dal limite della zona agricola a est fino al comparto delle infrastrutture scolastiche a ovest;
- l'area del Parco Robinson comprende anche delle zone forestali, che sono state oggetto della **domanda di dissodamento** coordinata, grazie alla quale è stato possibile definire i limiti accertati del bosco che garantiscono la possibilità di realizzare il nuovo edificio parascolastico;
- i parametri edificatori per la realizzazione delle infrastrutture del Parco Robinson sono definiti tenendo conto dei risultati scaturiti dagli studi di approfondimento citati.

Figura 34 PESCHIERA-MORETTINA –Parco Robinson | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)

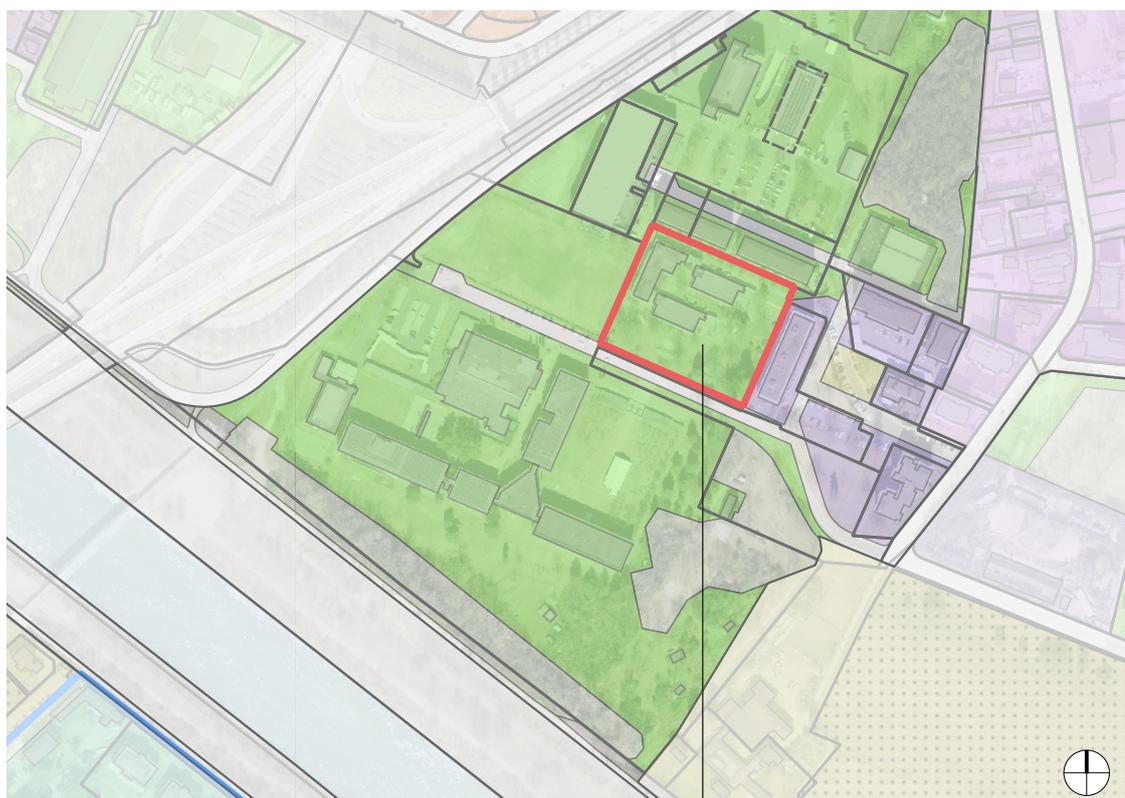


### C. Scuola materna

Il Municipio ha deciso di:

- confermare il vincolo **AP Scuola materna**, ma riducendone l'estensione al solo mappale 3991 RFD, mentre l'area del mappale 4909 RFD, oggi di proprietà cantonale ma precedentemente inclusa nel vincolo della scuola materna, è stata attribuita alla zona AP per le Infrastrutture scolastiche cantonali (vedi A);
- la scuola materna è stata oggetto di una recente domanda di costruzione per la realizzazione di due nuove sezioni, attualmente in fase di realizzazione. I parametri edificatori per questa zona sono definiti in modo tale da consentire un ulteriore limitato ampliamento della struttura.

Figura 35 PESCHIERA-MORETTINA –Scuola materna | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



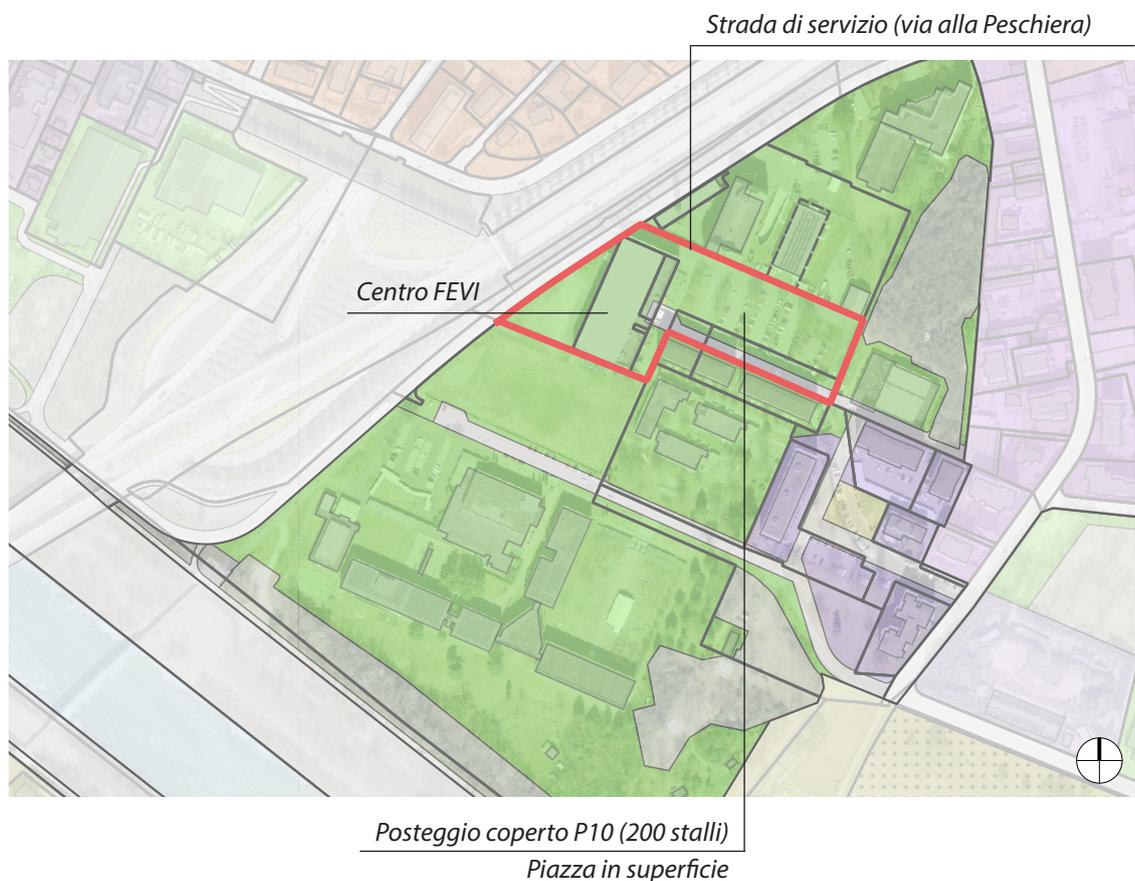
AP Scuola dell'infanzia

#### D. Centro FEVI

Il Municipio ha deciso di:

- attribuire alla zona **AP Centro FEVI** l'area dove sono presenti l'attuale Palazzetto FEVI e l'area di posteggio in superficie;
- in futuro questo comparto è destinato ad accogliere il nuovo Centro FEVI. Sono ancora da definire le modalità di realizzazione (riattamento e trasformazione oppure demolizione e ricostruzione), ma sono definiti i seguenti obiettivi di qualità da perseguire:
  - realizzazione di un nuovo centro multifunzionale per attività fieristiche e congressuali e per l'organizzazione di eventi pubblici e privati;
  - eliminazione dei posteggi in superficie e realizzazione di un nuovo posteggio coperto (autorimessa interrata) con una capienza complessiva di 200 stalli;
  - realizzazione, in corrispondenza della superficie del nuovo posteggio coperto, di un'area pubblica sistemata e arredata a piazza;
- i parametri edificatori per la realizzazione di queste infrastrutture sono definiti tenendo conto dei risultati scaturiti dagli studi di approfondimento citati (valutando anche la situazione e le quantità edificatorie attualmente presenti);
- l'accesso al nuovo Centro FEVI sarà possibile solo da nord, utilizzando via alla Peschiera, mentre verranno eliminati gli accessi esistenti da sud (da via Nessi).

Figura 36 PESCHIERA-MORETTINA – Centro FEVI | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)

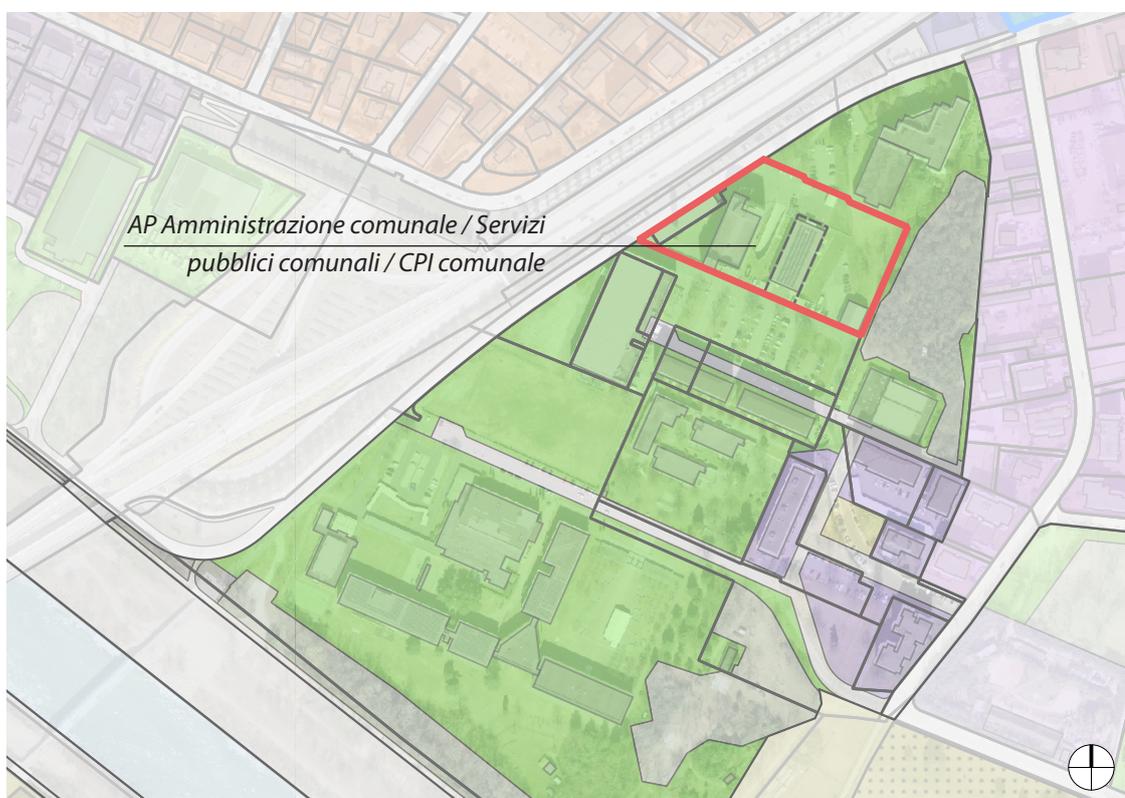


### E. Servizi pubblici comunali e centro di pronto intervento

Il Municipio ha deciso di:

- confermare e consolidare la presenza degli stabili dove sono concentrati i servizi pubblici comunali istituendo una specifica zona **AP Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza comunale**;
- per tenere conto delle possibili esigenze future, sono definiti parametri edificatori adeguati a consentire gli ampliamenti volumetrici che risulteranno necessari per la continuità e il potenziamento delle attività odierne;
- come per il Centro FEVI, in futuro anche questo comparto non sarà più accessibile da sud (da via Nessi).

Figura 37 PESCHIERA-MORETTINA Servizi pubblici comunali | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



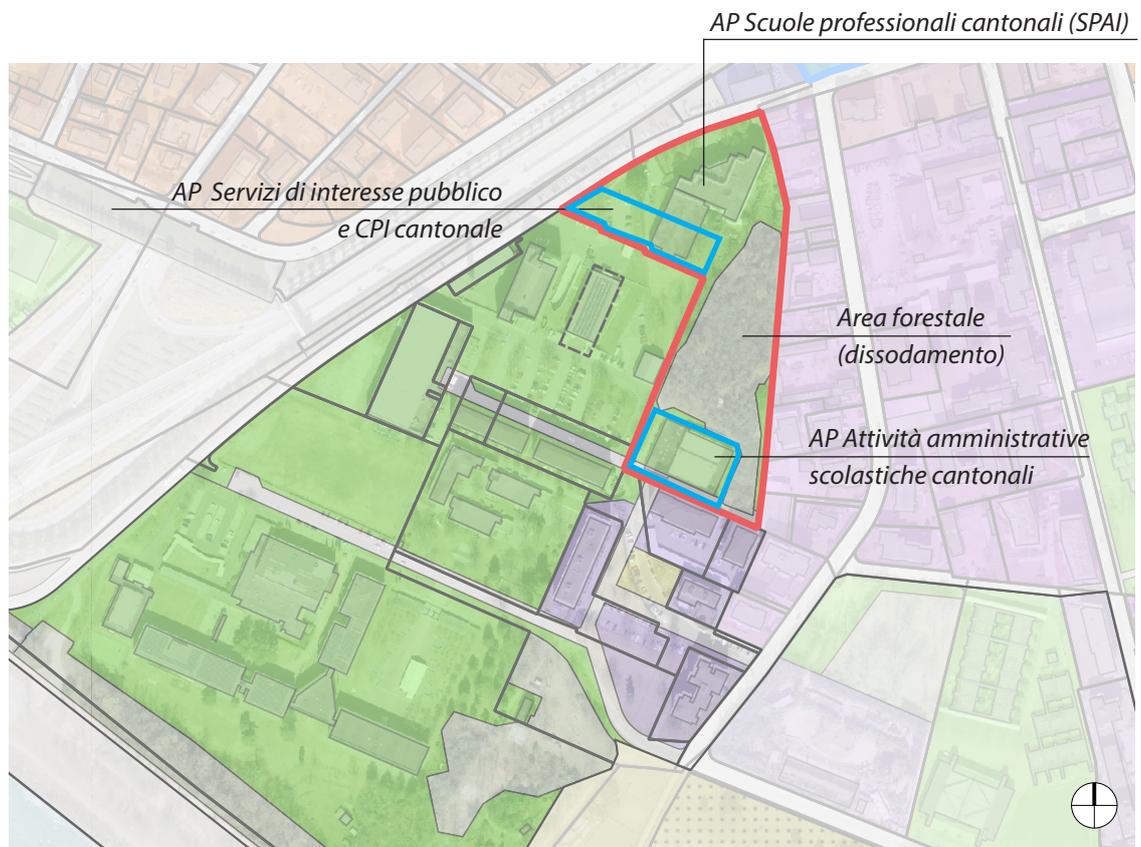
## F. Scuola professionale e servizi pubblici cantionali

Il Municipio, tenendo conto delle esigenze scaturite dagli studi di approfondimento cantonali, ha deciso di suddividere il mappale 71 RFD in tre diversi comparti con destinazioni differenti:

- l'estremità nord è attribuita alla **zona AP Scuola professionale cantonale**, dove già oggi sono presenti le infrastrutture SPAI esistenti. Dal profilo edificatorio, non si prevedono possibilità di ampliamento volumetrici per questa struttura;
- l'estremità sud, dove è presente la palestra SPAI che si prevede in futuro si spostare nel comparto delle Infrastrutture scolastiche più a sud, è attribuita alla nuova **zona AP per attività amministrative/scolastiche cantonali**, con parametri edificatori definiti in base agli studi approfondimento citati;
- una fascia di terreno compresa tra le strutture esistenti della SPAI e il confine sud del comparto di servizi comunali (vedi E) è attribuita alla nuova **zona AP Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale**, che di fatto può rappresentare il logico complemento del PCI di competenza comunale. Anche in questo caso sono definiti parametri edificatori in base agli studi approfondimento citati;

Inoltre, per consentire la delimitazione di zone con superfici adeguate per i nuovi insediamenti, sono stati definiti nuovi limiti accertati del bosco con la **domanda di dissodamento coordinata** (vedi documento allegato).

Figura 38 PESCHIERA-MORETTINA Infrastrutture scolastiche professionali cantonali | Scelte pianificatorie (1:5'000)



### G. Comparto residenziale – alloggi a pigione sostenibile

Il Municipio intende confermare la presenza degli edifici esistenti e consolidarne la caratteristica di alloggi a pigione sostenibile (mappali 5515-5516 RFD), quindi ha deciso di:

- stralciando il vincolo di zona AP
- attribuire questi fondi alla **zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN**;
- introdurre **l'obbligo di alloggi a pigione sostenibile** (disposizioni particolari di zona).

Di fatto si tratta di due fondi già completamente edificati, che non posseggono ulteriori possibilità edificatorie residue, dove sono quindi possibili solo interventi di manutenzione e riattamento senza ampliamento.

Figura 39



Zona Quartiere Nuovo

Vincolo: alloggi a pigione sostenibile

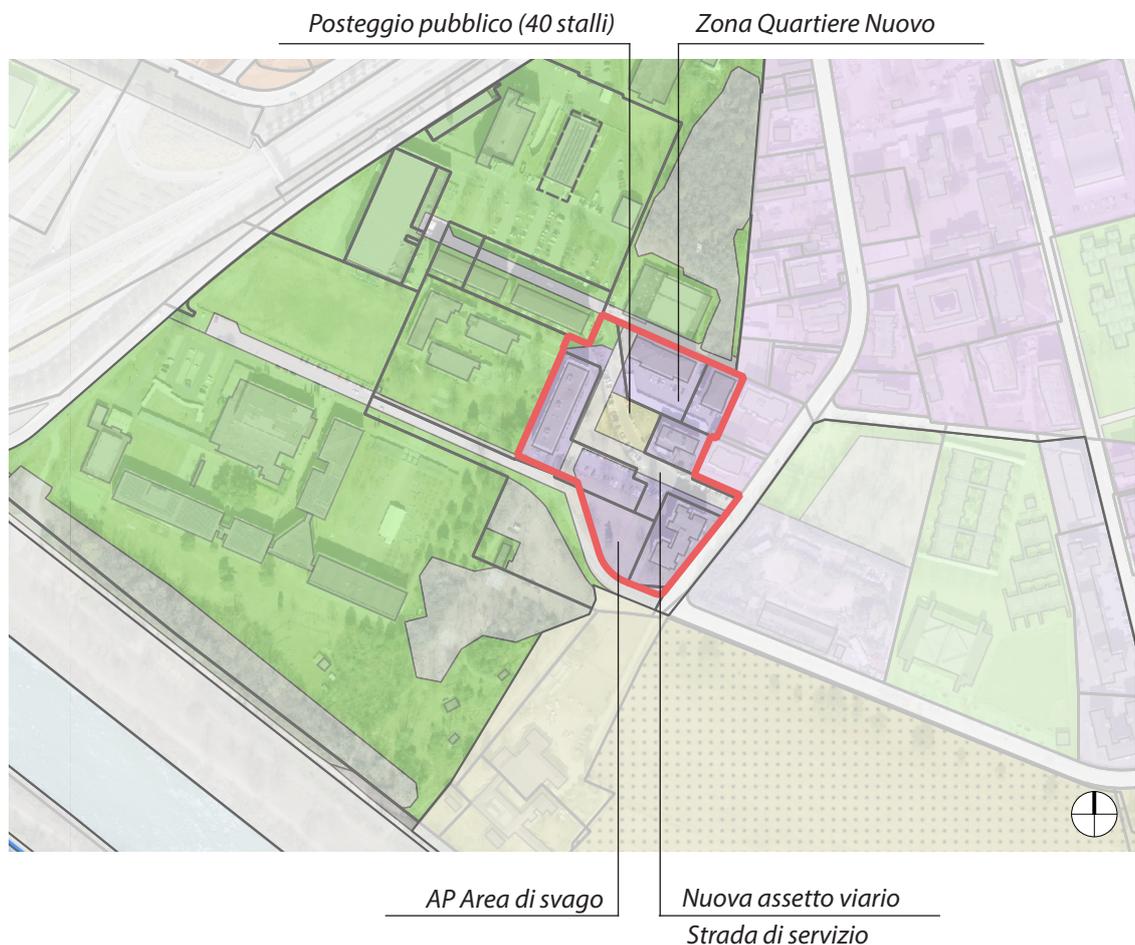
## H. Comparto residenziale dei Saleggi

Il Municipio, in modo analogo ai comparti limitrofi, ha deciso di:

- stralciare la destinazione di zona residenziale Saleggi;
- attribuire i fondi alla **zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN**. Si tratta di una modifica che comporta un aumento delle quantità edificatorie realizzabili (i.s. aumenta da 1.0 a 1.6).

Questa modifica è accompagnata da un **aggiornamento dei vincoli viari**, nella misura in cui si conferma la proposta di piano di indirizzo che prevede la modifica del tracciato stradale attuale di via Nessi (due tratte rettilinee con angolo di 90° in sostituzione della strada curvilinea esistente) e la realizzazione di un nuovo posteggio pubblico di 40 stalli.

Figura 40 PESCHIERA-MORETTINA – Comparto residenziale Saleggi | Scelte pianificatorie (scala 1:5'000)



## 4 VARIANTE DI PR

Sulla base degli approfondimenti e delle scelte pianificatorie illustrati al cap. 0, la variante di PR comporta le modifiche ai seguenti documenti vincolanti di PR:

- Piano delle zone
- Piano dell'urbanizzazione – Vie di comunicazione
- Regolamento edilizio

Nei capitoli che seguono sono descritti, per ognuno dei comparti trattati al cap. 3, gli elementi dei piani settoriali e del regolamento edilizio che sono oggetto della presente variante di PR. La rappresentazione grafica delle modifiche introdotte con la presente variante di PR è illustrata nelle planimetrie del:

- Piano delle zone cap. 4.1.6
- Piano dell'urbanizzazione cap. 4.2.6

Per garantire una maggiore comprensione degli atti:

- le figure che illustrano i piani settoriali non indicano solo gli elementi oggetto di variante di PR, ma riportano lo stato di diritto aggiornato con la variante di PR;
- In modo analogo a quanto illustrato per il Piano delle zone in vigore (vedi cap. 2.2), la visualizzazione degli elementi del Piano delle zone è suddiviso per maggiore comprensione in due piani (nel testo descrittivo sono evidenziati in [blu](#) gli elementi visualizzati nel piano N. 2).

## 4.1 PIANO DELLE ZONE

### 4.1.1 COMPARTO 1 – ARGINI DELLA MAGGIA E FIUME MAGGIA

#### NUOVI VINCOLI DI PR

- Zona degli spazi liberi esclusiva
- Zona di protezione delle acque di superficie
- [Zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL3 Zona golenale](#)

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Zona forestale. Si tratta delle superfici boschive indicate nella mappa castale (non accertate)
- [Zona di pericolo indicativa - Esondazione](#)
- [Zona di protezione delle acque sotterranee](#)

#### CONSIDERAZIONI SUI NUOVI VINCOLI DI PR

- **Zona degli spazi liberi esclusiva**

Si tratta delle superfici degli argini del fiume Maggia che in precedenza erano incluse in zona senza destinazione specifica.

Per queste superfici sono applicabili i disposti vigenti dell'art. 47 RE *Zona degli spazi liberi* (senza modifiche), nonché i disposti dell'art. 51 RE (zona ZPNL3 sovrapposta agli spazi liberi).

- **Zona di protezione delle acque di superficie**

Si tratta della ripresa a PR degli spazi riservati del fiume Maggia, elaborati dall'autorità cantonale in quanto responsabile per la definizione degli spazi riservati ai grandi corsi d'acqua (dati pubblicati sul portale cantonale <https://map.ti.geo.ch>).

Di conseguenza, è necessario adeguare le disposizioni dell'art. 53 RE *Zona di protezione delle acque di superficie*, che attualmente fanno riferimento esclusivamente alle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc, nella misura in cui nel PR in vigore è assente la delimitazione dello spazio riservate alle acque.

- **Zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL3 Zona golenale**

Si tratta di un vincolo di carattere naturalistico, volto a tutelare le fasce di vegetazione pregiata situate lungo le golene della Maggia. Questa zona di protezione comprende tutte le superfici degli argini della Maggia (spazi liberi e zona forestale), che svolgono anche un ruolo di distensione e svago per la popolazione, e la superficie del fiume<sup>12</sup>.

Per questa zona sono applicabili i disposti dell'art. 51 RE *Zona di protezione della natura di importanza locale* (con elenco aggiornato delle zone ZPL e nuove disposizioni particolari).

---

<sup>12</sup> Sono ripresi sostanzialmente il vincolo di Zone golenali e le relative disposizioni particolari che erano stati proposti nella precedente revisione di PR del Settore 4, ma che non erano entrati in vigore a seguito delle decisioni di non approvazione del CdS del 2001 e del 2004.

#### 4.1.2 COMPARTO 2 – SPONDA DESTRA DELLA MAGGIA

##### NUOVI VINCOLI DI PR

- Zone per scopi pubblici:
  - AP 45 Area di svago
  - AP 46 Attrezzature di servizio
  - AP 47 Campo sportivo
- Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC
- Zona degli spazi liberi esclusiva
- Zona agricola

##### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Zona agricola (SAC e altri terreni idonei all'agricoltura);
- Zona forestale (superfici boschive non accertate, ma indicate nella mappa catastale);
- Zona senza destinazione specifica alla foce della Maggia (in attesa del Decreto di protezione);
- [Zona di pericolo indicativa – Esondazione](#);
- [Zona di protezione delle acque sotterranee](#);
- [Vincoli di carattere naturalistico alla foce della Maggia \(in attesa del Decreto di protezione\)](#):
  - [Riserva naturale di importanza nazionale - RNN1 Foce della Maggia](#)
  - [Zona di protezione della naturale di importanza locale - ZPNL2 Comprensorio a lago](#)

##### CONSIDERAZIONI SUI NUOVI VINCOLI DI PR

Le nuove destinazioni di zona riguardano superfici precedentemente assegnate a zona senza destinazione specifica. Si tratta di:

- **Zone per scopi pubblici**

In continuità con il PR in vigore di Ascona, i seguenti fondi sono assegnati a:

- AP 45	Area di svago	mappale 4739 RFD	GdS II
- AP 46	Attrezzature di servizio	mappali 4737-4738-4790-4887 RFD	GdS II
- AP 47	Campo sportivo	mappali 5094-5297 RFD	GdS II

I nuovi articoli normativi riprendono i contenuti definiti dal PR di Ascona, le cui norme di attuazione non comprendono però alcuna disposizione specifica nel merito.

Con la presente variante di PR, si tiene conto delle caratteristiche esistenti e si definiscono parametri edificatori volti a preservare la situazione esistente. In particolare:

- zone AP45 e AP46:
  - non sono ammesse nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti è ammessa la manutenzione (senza ampliamenti) e la demolizione senza ricostruzione;
  - sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature
- zona AP47:

- è ammessa esclusivamente la costruzione di infrastrutture di servizio funzionali all'attività sportive, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori<sup>13</sup>:
  - indice di occupazione massimo: 5 %
  - altezza massima: 5.00 m

- **Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC**

Destinazione assegnata ai fondi edificati all'estremità ovest del comparto, in continuità con quanto previsto dal PR in vigore di Ascona: mappali 3894-3918-5641 RFD.

il nuovo *art. 39bis Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC* riprende i parametri edificatori della limitrofa zona residenziale-commerciale Rc di Ascona, segnatamente:

- indice di sfruttamento massimo 1.0
- indice di occupazione massimo: 25 %
- altezza massima alla gronda: 15.60 m
- altezza massima al colmo: 17.60 m
- abbuono dell'i.o. per le attività commerciali al piano terreno (fino a un massimo del 50% al piano terra)
- grado di sensibilità al rumore: II

Trattandosi di superfici di piccole dimensioni, considerato anche che il PR di Ascona non comprende disposizioni relative alla limitazione delle abitazioni secondarie, la zona ZM-RC è inserita nell'elenco delle zone non soggette a limitazioni delle abitazioni secondarie (art. 60 RE).

Infine, la zona ZM-RC è inserita nell'elenco delle zone con priorità I per la realizzazione di antenne per la telefonia mobile (art. 20 RE).

- **Zona degli spazi liberi esclusiva**

Si tratta di scorpori tra la pista ciclabile e le superfici d'argine (pure assegnate a spazi liberi). Per queste superfici sono applicabili i disposti vigenti dell'art. 47 RE (senza modifiche).

- **Zona agricola**

Attribuzione a zona agricola della superficie della strada agricola all'estremità est del comparto. Per queste superfici sono applicabili i disposti vigenti dell'art. 49 RE (senza modifiche).

<sup>13</sup> Sono ripresi i parametri edificatori da strutture analoghe sul territorio comunale (i.o. massimo da disposizioni vigenti della zona AP33 "Zona per attività sportive"; altezza massima da disposizioni della zona AP32 "Stadio di calcio e atletica", secondo quanto definito nella variante "Quartiere ex-Gas/ex-Macello" in formazione). Le infrastrutture esistenti presentano un i.o di ca. 4%, quindi i parametri assegnati consentono un leggero ampliamento (ca. +150 m<sup>2</sup>).

### 4.1.3 COMPARTO 3 – RIVA LAGO

#### NUOVI VINCOLI DI PR / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- Zone per scopi pubblici:
  - AP 6 Parco della Pace *(in precedenza Parco)*
  - AP 35 Porto comunale Lanca degli Stornazzi *(nuovo)*
  - AP 36 Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie *(in precedenza Bagno pubblico)*
- Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN *(nuovo)*
- Zona per il tempo libero Campeggio Delta ZTL-C *(nuovo)*

#### VINCOLI DI PR STRALCIATI

È stralciato il vincolo AP5 Campi sportivi, sostituito dalla zona per il tempo libero Campeggio.

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Zona forestale, secondo limiti accertati o secondo mappa catastale (laddove non accertati);
- Zona senza destinazione specifica alla foce della Maggia (in attesa del Decreto di protezione);
- [Zona di pericolo indicativa – Esondazione;](#)
- [Zona di protezione del paesaggio di importanza locale – ZPPL1 Comprensorio a lago;](#)
- [Zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL2 Comprensorio a lago \(in attesa del Decreto di protezione\).](#)

#### CONSIDERAZIONI SUI NUOVI VINCOLI DI PR / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- **Zona AP 6 Parco della Pace**

Si tratta di un parco urbano, inteso come area per lo svago ad uso pubblico con:

- aree verdi di medie e grandi dimensioni, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto;
- aree opportunamente attrezzate che permettono di promuovere attività di svago di carattere ricreativo, sociale, culturale, didattico e riposo;
- percorsi pedonali (accesso veicolare ammesso solo per i veicoli di servizio);

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori<sup>14</sup>:

- superficie utile lorda massima: 200 m<sup>2</sup>
- superficie edificata massima: 200 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 4.0 m
- distanza minima da confine: 5.0 m
- grado sensibilità al rumore: II

- **Zona AP 35 Porto comunale Lanca degli Stornazzi**

Si tratta delle aree del porto comunale, dove non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo impianti di servizio per il porto (GdS II).

<sup>14</sup> Oggi non sono presenti costruzioni. Per la valutazione di SUL e SE, è stato preso come riferimento la superficie del Padiglione espositivo esistente AP36 Parco delle camelie (ca. 100 m<sup>2</sup>). Altezza limitata a seguito delle richieste del DT.

- **Zona AP 36 Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie**

L'area del bagno pubblico comprende:

- aree naturali a lago e aree sistemate a verde ed arredate con alberature;
- aree attrezzate per lo svago e il ristoro;
- attrezzature e impianti per la balneazione, il ristoro e lo svago, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori<sup>15</sup>:
  - superficie utile lorda massima: 500 m<sup>2</sup>
  - superficie edificata massima: 500 m<sup>2</sup>
  - altezza massima: 4.0 m
  - distanza minima da confine: 5.0 m
  - grado sensibilità al rumore: II

L'area del Parco delle camelie comprende:

- aree verdi sistemate con aiuole rialzate e arredate con camelie;
- itinerari pedonali tra le aiuole e le strutture d'arredo del parco;
- strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco, nel rispetto dei seguenti parametri<sup>16</sup>:
  - superficie utile lorda massima: 200 m<sup>2</sup>
  - superficie edificata massima: 200 m<sup>2</sup>
  - altezza massima: 4.0 m
  - distanza minima da confine: 5.0 m
  - grado sensibilità al rumore: II

- **Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN**

La zona lavorativa ZL-CN è destinata alle attività di produzione di servizi.

Si tratta di una zona lavorativa riservata al mantenimento e al proseguimento dell'attività esistente, destinata alla riparazione e alla manutenzione dei natanti e al loro parcheggio.

Nel nuovo *art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN* sono definiti i seguenti parametri edificatori (situazione esistente):

- volume massimo 11'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima 1'600 m<sup>2</sup>
- altezza massima 8.0 m
- distanza minima da confine: 5.0 m
- grado sensibilità al rumore: II

Per caratteristiche e ubicazione vincolata, è ammessa lungo la riva del lago la realizzazione di impianti funzionali all'attività (gru a lago, attracchi natanti, ecc.)<sup>17</sup>. Questi impianti non sono da conteggiare nei parametri edificatori di zona.

La zona ZL-CN è inoltre soggetta all'obbligo di **Piano di quartiere PQ7 Cantiere nautico**, per il quale si applicano le disposizioni dell'art. 45 RE (aggiornamento cpv. 6).

<sup>15</sup> Oggi è presente, all'entrata del bagno pubblico, una costruzione comprendente ricezione, spogliatoi, buvette ecc., con annessa area aperta attrezzata per il ristoro. La costruzione esistente ha una superficie di ca. 250 m<sup>2</sup>. I valori massimi definiti per SUL e SE rappresentano il doppio della SUL esistente, consentendo la realizzazione di una costruzione di servizio di dimensioni adeguate per le attività di ristoro (altezza contenuta a un solo livello).

<sup>16</sup> Oggi è presente il Padiglione espositivo (ca. 100 m<sup>2</sup>). I valori massimi definiti per SUL e SE consentono la realizzazione di un'ulteriore costruzione di servizio di dimensioni analoghe.

<sup>17</sup> Impianti ammessi all'interno delle zone di protezione delle acque di superficie ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque e della relativa ordinanza OPAC (vedi art. 53 RE).

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla presentazione di un piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST. Nel caso particolare del PQ7 Cantiere nautico, il progetto di Piano di quartiere dovrà favorire la riorganizzazione e il riordino delle infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di valorizzare il comparto e definire in particolare:

- la riorganizzazione di "cantiere - area di svago – passeggiata" con il cantiere situato nella parte retrostante del comparto (verso via G. Respini;
- le aree lungo la riva del lago pubblicamente fruibili e accessibili dalla passeggiata a lago sia da sud che da nord.

Infine, la zona ZL-CN rientra nell'elenco delle zone con priorità I per la realizzazione di antenne per la telefonia mobile (art. 20 RE).

- **Zona per il tempo libero - Campeggio Delta ZTL-C**

Coerentemente alla LST, l'attuale area del campeggio Delta è attribuita alla Zona per il tempo libero (destinazione che sostituisce il precedente vincolo AP35 Campi sportivi).

Il nuovo art. 45ter RE *Zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C* comprende disposizioni di zona coerenti a quanto definito dalla Linea guida cantonale. In particolare:

- in questa zona sono ammessi unicamente gli edifici necessari o compatibili per l'esercizio del campeggio, fra cui in particolare: locali e installazioni amministrativi; locali per la ristorazione; impianti per il gioco e lo svago; impianti sanitari e igienici; attracco natanti;
- l'ubicazione, la dimensione e l'impianto planovolumetrico delle costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi, alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio
- sono definite le seguenti disposizioni particolari:
  - nuove edificazioni:
    - sono ammesse solo all'estremità nord del comparto, quale prolungamento dell'edificio esistente;
  - edificazioni esistenti all'estremità ovest (abitazione):
    - sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento senza ampliamento delle volumetrie esistenti;
  - altri edifici di servizio del campeggio:
    - sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione (nel caso di realizzazione di nuove edificazioni);
  - parametri edificatori complessivi<sup>18</sup>:
    - superficie utile lorda massima: 3'800 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 2'500 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 4.5 m
    - distanza minima da confine: 5.5 m
    - grado sensibilità al rumore: II
- la realizzazione di nuovi edifici e impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi della Lcamp e del relativo regolamento.

<sup>18</sup> *Le quantità edificatorie sono state definite in modo da consentire un aumento di ca. 20-25% rispetto alla situazione esistente, caratterizzata da una SUL complessiva di ca. 3'100 m<sup>2</sup> e una SE complessiva di ca. 2'050 m<sup>2</sup>. L'altezza e le distanze da confine sono state definite sulla base delle caratteristiche dell'edificazione esistente all'estremità nord del fondo, dove si ammette la possibilità di realizzare nuovi edifici (in aggiunta o in sostituzione di altri edifici esistenti).*

#### 4.1.4 COMPARTO 4 – SALEGGI

##### NUOVI VINCOLI DI PR / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- Zone per scopi pubblici:
  - AP 15.2 Scuola elementare *(confermato; nuove disposizioni)*
  - AP 34 Impianto di depurazione *(confermato; nuove disposizioni)*
  - AP 48 Orti comunali Quartiere Saleggi *(nuovo)*
- Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN *(nuovo)*
- Zona per il tempo libero – Golf Locarno ZTL-G *(nuovo)*

##### VINCOLI DI PR STRALCIATI

- Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa

##### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Zona forestale, secondo limiti accertati o secondo mappa catastale (laddove non accertati);
- Zona agricola (superfici SAC e altri terreni idonei all'agricoltura);
- [Zona di pericolo indicativa – Esondazione.](#)

##### CONSIDERAZIONI SUI NUOVI VINCOLI DI PR / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- **Zona AP15.2 Scuola elementare**  
Si conferma il vincolo della scuola elementare esistente, ma l'estensione della zona è ridotta ed è riferita al solo mappale 5061 RFD, mentre la parte più ad ovest (mappale 1601 RFD) è assegnata alla zona ZR-QN. Per la zona AP 15.2 (oggi priva di disposizioni particolari) sono definiti i seguenti parametri edificatori:
  - sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.
- **Zona AP 34 Impianto di depurazione**  
Si conferma sia il vincolo AP34 vigente, sia l'accesso esistente da via G. Canevascini. Per la zona AP34 (oggi priva di disposizioni particolari) sono definiti i seguenti parametri edificatori:
  - sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente;
  - sono in ogni caso ammessi interventi puntuali di dimensioni contenute necessari per garantire la continuità dell'attività esistente.
- **Zona AP48 Orti comunali Quartiere Saleggi**  
Si tratta di una superficie di 400 m<sup>2</sup>, situata a confine tra la zona per il tempo libero Golf e la zona agricola a nord, riservata per orti comunali che il Municipio metterà a disposizione della popolazione. Per questa zona sono riprese le disposizioni vigenti nell'analoga zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina".

- **Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN**

Destinazione di zona attribuita a quei fondi che in precedenza erano inclusi in Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa (i.s. 1.0), segnatamente ai fondi situati alle estremità est ed ovest del comparto.

Si tratta di una zona intensiva per l'abitazione, destinata in primo luogo all'abitazione, dove sono consentite costruzioni ad uso abitativo o costruzioni per attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

L'edificazione è regolata dall'art. 36 RE (definito in sede di adeguamento del PR alla LST) e valgono quindi i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 1.6
- indice di occupazione massimo: 60 %
- altezza massima: 21.00 m
- distanza minima da confine: 4.00 m
- area verde minima: 20 %
- grado di sensibilità al rumore: II

Inoltre, la zona ZR-QN al mappale 1601 RFD, puntualmente ampliata verso nord fino al limite con via Enrico Pestalozzi<sup>19</sup>, è interessata da un vincolo **Disposizioni particolari DP2** (zona sovrapposta), che comporta l'obbligo di adibire questi edifici ad alloggi a pigione sostenibile.

- **Zona per il tempo libero – Golf Locarno ZTL-G**

Coerentemente a quanto stabilito dalla LST, gli impianti sportivi privati come il Golf Locarno vanno inseriti a PR come Zona per il tempo libero (destinazione che sostituisce la precedente zona senza destinazione specifica).

Il nuovo art. 45bis *Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati Golf ZTL-G* comprende disposizioni di zona che precisano, in modo coerente alla Linea guida cantonale, quanto segue:

- sono ammessi unicamente gli edifici e gli impianti necessari per l'esercizio del golf, fra cui in particolare: locali e installazioni amministrativi; locali per la ristorazione; impianti sanitari e igienici; aree di parcheggio;
- l'ubicazione, la dimensione e l'impianto planovolumetrico delle costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi, alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio;
- sono definite le seguenti disposizioni particolari:
  - non sono ammesse nuove costruzioni;
  - per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento sostanziale delle volumetrie esistenti
- grado sensibilità al rumore: II

<sup>19</sup> Secondo il PR in vigore, la parte nord del mapp. 1601 RFD è assegnata alla zona AP15.2

#### 4.1.5 COMPARTO 5 – PESCHIERA-MORETTINA

##### VINCOLI DI PR NUOVI / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- Zone per scopi pubblici:
  - AP 8.1 Scuola materna *(modificato)*
  - AP15 Scuola professionale cantonale (SPAI) *(modificato)*
  - AP 15.1 Infrastrutture scolastiche cantonali *(modificato)*
  - AP 39 Parco Robinson *(nuovo)*
  - AP 40 Area di svago *(nuovo)*
  - AP 41 Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale *(nuovo)*
  - AP 42 Attività amministrative/scolastiche cantonali *(nuovo)*
  - AP 43 Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale *(nuovo)*
  - AP 44 Centro FEVI *(nuovo)*
- Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN *(nuovo)*
- Zone forestali - Domanda di dissodamento

##### VINCOLI DI PR STRALCIATI

- Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa

##### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- [Zona di pericolo indicativa – Esondazione.](#)

##### CONSIDERAZIONI SUI NUOVI VINCOLI DI PR / VINCOLI VIGENTI MODIFICATI

- **Zona AP 8.1 Scuola materna**

Si conferma il vincolo della scuola materna esistente, ma l'estensione della zona è ridotta ed è riferita al solo mappale 3991 RFD, mentre la parte più ad ovest (mappale 4909 RFD) è assegnata al vincolo AP 15.1.

Per questa zona sono stati definiti i seguenti parametri edificatori, tenuto conto della domanda di costruzione dell'agosto 2021 (edificazione di due nuove sezioni, disposte su un unico livello lungo il confine est) e di un possibile ulteriore sviluppo futuro:

- superficie utile lorda massima: 3'900 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 2'700 m<sup>2</sup>
- area verde minima: 40%
- altezza massima: 10.50 m
- distanza minima da confine: 5.00 m
- distanza minima tra edifici: nessuna all'interno della zona
- grado sensibilità al rumore: II

Nel merito di questi parametri si osserva che:

- la RT della domanda di costruzione indica un SUL di 2'695 m<sup>2</sup> (2'060 m<sup>2</sup> esistente + 635 m<sup>2</sup> di progetto). Sopraelevando il nuovo volume di progetto (+635 m<sup>2</sup>), si otterrebbe una SUL totale di 3'330 m<sup>2</sup>. Il valore assegnato alla SUL massima<sup>20</sup> (3'900 m<sup>3</sup>) è adeguato agli scopi;
- la RT della domanda di costruzione indica una SE di 2'483 m<sup>2</sup> (1'481 m<sup>2</sup> esistente + 1'002 m<sup>2</sup> di progetto). In caso di sopraelevazione del volume di progetto, la SE non cambia. Il valore assegnato alla SE massima (2'700 m<sup>2</sup>) è adeguato agli scopi;
- la RT della domanda di costruzione indica un'area verde dopo progetto di 4'627 m<sup>2</sup>, pari a ca. 52%. Il valore assegnato all'area verde minima (40%) è adeguato agli scopi;
- l'edificio esistente si sviluppa su un solo livello di altezza 4.35 m. Il valore assegnato all'altezza massima consente la sopraelevazione di questo edificio ed è adeguato agli scopi.

- **Zona AP 15 Scuola professionale cantonale (SPAI)**

Il vincolo AP15 in vigore comprende tutta la superficie del mappale 71 RFD (fatta eccezione delle superfici in zona forestale).

Con la presente variante di PR il vincolo AP15 è attribuito solo alla superficie del mappale 71 RFD all'estremità nord del fondo, laddove sono presenti le infrastrutture esistenti della scuola professionale, mentre le altre superfici del fondo sono state riservate per nuove edificazioni di interesse pubblico di competenza cantonale (vedi vincoli AP 41 e AP 42).

La delimitazione del vincolo AP15 è inoltre modificata in modo coerente alle modifiche della zona forestale (vedi domanda di dissodamento allegata).

Per la zona AP 15 sono definiti i seguenti parametri edificatori:

- sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento della volumetria esistente.

- **Zona AP 15.1 Infrastrutture scolastiche cantonali**

Il vincolo AP15.1 si estende su buona parte del mappale 4909 RFD, inglobando anche la parte nord del fondo che in precedenza era attribuito alla scuola materna (vincolo AP 8.2).

Questa zona è destinata ad accogliere il liceo cantonale e le scuole medie cantonali con le relative infrastrutture necessarie, tra cui anche le infrastrutture idonee ad ospitare eventi sportivi pubblici. Per questa zona sono stati definiti i seguenti parametri edificatori:

- volume massimo: 210'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 12'500 m<sup>2</sup>
- area verde minima: 40%
- altezza massima: 13.50 m
- distanza minima da confine: 25.00 m limitatamente al fronte lungo via Morettina
- distanza minima da confine: 8.00 m verso AP 44 (contiguità ammessa con accordo del Comune)
- distanza minima da confine: 4.00 m negli altri casi
- distanza minima tra edifici: 8.00 m
- grado sensibilità al rumore: II

<sup>20</sup> SUL corrispondente ad un indice di sfruttamento di ca. 0.45.

Nel merito si osserva che:

- lo studio di fattibilità indica un volume esistente di 86'700 m<sup>3</sup> e un nuovo volume previsto (comprese le demolizioni) di 142'600 m<sup>3</sup>, per un volume complessivo futuro di 205'600 m<sup>3</sup>. Il valore assegnato al volume massimo<sup>21</sup> (210'000 m<sup>3</sup>) è adeguato agli scopi;
- lo studio di fattibilità indica una SE attuale di 8'800 m<sup>2</sup> e una nuova SE prevista (comprese le demolizioni) di 11'540 m<sup>2</sup>. Il valore assegnato alla SE massima (12'500 m<sup>2</sup>) è adeguata agli scopi, con un margine di flessibilità progettuale sufficiente (considerando che non è ancora definita la necessità della settima palestra);
- il valore assegnato all'area verde minima (40%) è ritenuto uno strumento necessario per promuovere un progetto di qualità degli spazi pubblici esterni;
- lo studio di fattibilità indica un'altezza massima di 23.00 m lungo via alla Morettina e di 12.00 m per la parte retrostante. I valori assegnati all'altezza massima (25.0 m, rispettivamente 13.5 m) sono leggermente più elevati e sono giustificati:
  - dalla volontà di uniformare le quote del fronte lungo via Morettina, tenuto conto dell'altezza massima assegnata al Centro FEVI (25.0 m);
  - dalla necessità di garantire l'adeguata flessibilità progettuale
  - dalle esigenze che scaturiscono dai nuovi standard per questo genere di costruzioni.

• **Zona AP39 Parco Robinson**

La parte all'estremità est del mappale 4909 RFD del fondo, oggi inclusa nella zona AP15.1, viene attribuita, unitamente a parte del limitrofo mappale 5204 RFD, alla nuova zona per scopi pubblici AP39 Parco Robinson. Le superfici boschive su questi due fondi sono modificate in modo coerente alla domanda di dissodamento coordinata con la presente variante di PR.

Il Parco Robinson è una zona destinata a diverse attività ricreative (Scout, colonie diurne, aule didattiche), che potranno essere svolte all'aperto, ma anche all'interno di un nuovo edificio parascolastico di supporto al Parco Robinson. Sono definiti i seguenti parametri edificatori:

- superficie utile lorda massima: 700 m<sup>2</sup>
- superficie edificata massima: 1'100 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 4.50 m alla gronda  
7.00 m al colmo
- distanza minima da confine: nessuna
- distanza minima tra edifici: nessuna
- grado sensibilità al rumore: II

Nel merito si osserva che:

- lo studio di fattibilità del Parco Robinson ha analizzato due varianti per il nuovo edificio parascolastico e la scelta è caduta sulla variante B, caratterizzata da una SUL di 680 m<sup>2</sup> e da una SE di 970 m<sup>2</sup>. I valori assegnati per la SUL massima (700 m<sup>2</sup>) e la SE massima (1'100 m<sup>2</sup>) sono adeguati agli scopi, con un sufficiente margine di flessibilità per la progettazione;
- l'area verde non è un parametro obbligatorio ai sensi della LST. In un contesto boschivo come quello di questo comparto, si giustifica la rinuncia a questo parametro.

• **Zona AP 40 Area di svago**

Si tratta di un'area di svago di pertinenza del quartiere residenziale ZR-QN (GdS II). In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo opere d'arredo e i giochi per i bambini

<sup>21</sup> Volume corrispondente ad un indice di edificabilità di ca. 3.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- **Zona AP 41 Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale**

Il vincolo AP 41 riguarda una fascia del mappale 71 RFD di ca. 20-22 m di profondità, in precedenza parte integrante della zona AP15 Scuola professionale, che risulta delimitata:

- a sud dal confine con il mappale 73 RFD;
- a nord da un limite fissato a 20.5 m dall'edificio principale della SPAI;
- a ovest da via Morettina.

Si tratta di una superficie di ca. 2'070 m<sup>2</sup> che il Cantone ha individuato per la realizzazione di un futuro insediamento destinato a servizi di interesse pubblico e di centro di pronto intervento di competenza cantonale.

Sulla base degli studi di fattibilità cantonali, sono definiti i seguenti parametri edificatori<sup>22</sup>:

- volume massimo: 15'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 1'200 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 12.50 m
- distanza minima da confine: a confine verso la zona AP 43  
a confine del limite nord di zona
- area verde: non definita<sup>23</sup>
- grado sensibilità al rumore: II

- **Zona AP 42 Attività amministrative/scolastiche cantonali**

Il vincolo AP 42 riguarda una superficie all'estremità sud del mappale 71 RFD, che in precedenza era parte integrante della zona AP15 Scuola professionale, che risulta delimitata:

- a sud e ad est (striscia tra bosco e confine est) dalla zona ZR-QN;
- a nord dal limite accertato del bosco (modificato con la domanda di dissodamento coordinata)
- a ovest dalla zona AP 44.

Si tratta di una superficie di ca. 4'640 m<sup>2</sup>, in parte risultante dal dissodamento del bosco esistente (vedi domanda di dissodamento allegata), che il Cantone ha individuato per la realizzazione di un futuro insediamento destinato ad attività amministrative/scolastiche cantonali, in sostituzione dell'attuale palestra della scuola professionale, che troverà spazio all'interno dello sviluppo previsto per le scuole cantonali (liceo e scuola media AP 15.1.)

Per questa zona sono stati definiti i seguenti parametri edificatori<sup>24</sup>:

- volume massimo: 25'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 1'600 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 16.00 m
- distanza minima da confine: 6.00 m verso la zona AP 44  
12.00 m verso la zona ZR-QN
- area verde: non definita<sup>25</sup>
- grado sensibilità al rumore: II

<sup>22</sup> Parametri definiti in base ai risultati scaturiti dagli studi di fattibilità cantonali. SE massima definita in base a volume massimo e altezza massima (Vmax / Hmax).

<sup>23</sup> L'area verde non è un parametro obbligatorio ai sensi della LST e ha poco senso in questo contesto caratterizzato anche dalla presenza di area forestale.

<sup>24</sup> Parametri definiti in base ai risultati scaturiti dagli studi di fattibilità cantonali. SE massima definita in base a volume massimo e altezza massima (Vmax / Hmax).

<sup>25</sup> L'area verde non è un parametro obbligatorio ai sensi della LST e poco giustificato in questo contesto caratterizzato anche dalla presenza di area forestale.

- **Zona AP 43 Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale**

Questa zona comprende la parte nord del mappale 73 RFD di proprietà comunale, dove sono già presenti due stabili utilizzati dall'amministrazione comunale, da servizi di interesse pubblico e dal centro servizi di pronto intervento CPI, nonché il mappale 5597 a contatto di via Morettina. La variante precisa i contenuti e definisce i seguenti parametri edificatori:

- volume massimo: 65'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 3'500 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 19.00 m
- distanza minima da confine: a confine verso mapp. 5597 e via alla Peschiera  
10.00 m negli altri casi
- distanza minima tra edifici: 20.00 m
- grado sensibilità al rumore: II

Nel merito questi parametri si osserva che:

- lo stabile CPI ha un volume esistente di 19'000 m<sup>3</sup>. Di principio si prevede la possibilità di triplicare questo volume per rispondere alle esigenze di sviluppo delle attività pubbliche comunali. Il valore assegnato al volume massimo<sup>26</sup> (65'000 m<sup>3</sup>) è adeguato agli scopi;
- lo stabile CPI ha una SE esistente di 1'000 m<sup>2</sup>. Anche in questo caso, tenuto conto delle esigenze di sviluppo insediativo, si considera la possibilità in futuro di triplicare la SE. Il valore assegnato alla SE massima (3'500 m<sup>2</sup>) è adeguata agli scopi;
- la definizione di un'area verde minima (non obbligatoria ai sensi della LST) potrebbe pregiudicare gli obiettivi previsti di sviluppo insediativo. Si rinuncia a questo parametro, ritenuto che la qualità del comparto pubblico sarà perseguita tramite un'adeguata progettazione degli spazi pubblici tra questa zona e il Centro FEVI;
- l'altezza massima, rispettivamente le distanze da confine tra edifici sono coerenti con le misure dell'edificio CPI esistente.

- **Zona AP 44 Centro FEVI**

Questa zona conferma la destinazione per la realizzazione di un nuovo centro multifunzionale, sostitutivo dell'edificio esistente (o come riattamento dell'edificio esistente), destinato ad accogliere attività congressuali e l'organizzazione di eventi pubblici e privati

Per questa zona sono stati definiti i seguenti parametri edificatori:

- volume massimo: 80'000 m<sup>3</sup>
- superficie edificata massima: 3'700 m<sup>2</sup>
- altezza massima: 25.00 m
- distanza minima da confine: a confine verso AP 15.1 e verso via alla Peschiera  
nessuno all'interno della zona AP 44  
4.00 m negli altri casi
- distanza minima tra edifici: 8.00 m verso l'esterno della zona
- vincoli particolari:
  - realizzazione di un posteggio pubblico coperto (200 stalli)<sup>27</sup>, in sostituzione dei posteggi esistenti in superficie;
  - obbligo di sistemazione a piazza della superficie sovrastante il posteggio coperto;
- grado sensibilità al rumore: II

<sup>26</sup> Volume corrispondente ad un indice di edificabilità di ca. 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>27</sup> Capacità del posteggio definita in base ai risultati scaturito dallo studio dei posteggi elaborato da Ing. Allievi.

Nel merito si osserva che:

- il volume massimo ammesso<sup>28</sup> per il nuovo edificio è coerente con il volume della struttura esistente (ca. 75'000 m<sup>3</sup>);
- discorso analogo per la SE, considerato che la SE attuale ammonta a ca. 3'260 m<sup>3</sup>;
- si rinuncia a definire l'area verde minima, nella misura in cui la qualità degli spazi pubblici sarà perseguito con l'interramento dei posteggi esistenti e la sistemazione a piazza della parte retrostante il Centro FEVI (mappale 73 RFD).

- **Zona residenziale del Quartiere Nuovo ZR-QN**

Destinazione di zona per l'abitazione attribuita ai fondi che in precedenza erano inclusi in Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa (mappali 4767-4710-3929-4903-4905) oppure in zona AP8.2 Scuola materna (mappali 5515-5516 RFD).

Si tratta di una zona intensiva per l'abitazione, destinata in primo luogo all'abitazione, dove sono consentite costruzioni ad uso abitativo oppure costruzioni per attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

L'edificazione è regolata dall'art. 36 RE (definito in sede di adeguamento del PR alla LST) e valgono quindi i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 1.6
- indice di occupazione massimo: 60 %
- altezza massima: 21.00 m
- distanza minima da confine: 4.00 m
- area verde minima: 20 %
- grado di sensibilità al rumore: II

Inoltre, la zona ZR-QN ai mappali 5515-5516 RFD è interessata da un vincolo **Disposizioni particolari DP2** (zona sovrapposta), che comporta l'obbligo di adibire questi edifici ad alloggi a pigione sostenibile.

Si tratta di due fondi già edificati, dove di fatto sono possibili solo interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente, considerato che, a seguito della modifica della superficie edificabile originaria del fondo originario, la SUL esistente supera abbondantemente la SUL massima ammessa<sup>29</sup>.

- **Zona forestale – Domanda di dissodamento**

La delimitazione di alcune zone di interesse pubblico descritte in precedenza, definita sulla base di alcuni progetti edificatori concreti, ha comportato la necessità di dissodare alcune superfici boschive per garantire il rispetto della distanza minima di 10 m dalle importanti infrastrutture pubbliche esistenti o di progetto. In particolare, si tratta bosco riguardante:

- il mappale 71 RFD, interessato dalle zone:
  - AP15 Scuola professionale cantonale (edifici esistenti)
  - AP42 Attività amministrative/scolastiche cantonali (progetto di nuova edificazione)

<sup>28</sup> Volume corrispondente ad un indice di edificabilità di ca. 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

<sup>29</sup> La SUL esistente (ca. 10'000 m<sup>2</sup>) corrisponde a i.s. 3.90 (calcolato in base a nuova SEF ridotta).

- i mappali 4909 e 5204 RFD, interessati dalle zone:
  - AP15.1 Infrastrutture scolastiche cantonali (edifici esistenti)
  - AP39 Parco Robinson (progetto di nuova edificazione)

Per far fronte a queste problematiche, Dionea SA ha elaborato la **Domanda di dissodamento** relativa al progetto di sistemazione forestale del Comparto del Settore 4 Peschiera-Morettina, che ha permesso di verificare motivi e fabbisogno del dissodamento e definire le superfici da dissodare, rispettivamente le superfici di rimboschimento compensative previste.

La domanda di dissodamento, che si richiama integralmente, è allegata al presente incarto e segue la procedura coordinata con le presenti varianti di PR.

I principali dati risultanti dalla domanda di dissodamento possono essere così riassunti:

- superfici di dissodamento:
 

- mappale 71 RFD	(proprietà cantonale)	874 m <sup>2</sup>
- mappale 4909 RFD	(proprietà cantonale)	201 m <sup>2</sup>
- mappale 5204 RFD	(proprietà comunale)	1'163 m <sup>2</sup>
- mappale 2620 RFD <sup>30</sup>	(proprietà comunale)	120 m <sup>2</sup>
<b>- Totale</b>		<b>2'358 m<sup>2</sup></b>
- superfici di rimboschimento compensativo:
 

- mappale 71 RFD	(proprietà cantonale)	240 m <sup>2</sup>
- mappale 4909 RFD	(proprietà cantonale)	789 m <sup>2</sup>
- mappale 2620 RFD	(proprietà comunale)	1'329 m <sup>2</sup>
<b>- Totale</b>		<b>2'358 m<sup>2</sup></b>
- la compensazione è quindi prevista consolidando e rafforzando l'area forestale esistente nel comparto oggetto di dissodamento (mappali 71 e 5204) e ampliando l'area forestale al mappale 2620 in corrispondenza dell'area dove si trova l'edificio Scout che verrà demolito, con un miglioramento del contesto forestale presente sulla scarpata.

Dal profilo pianificatorio si conclude che:

- le zone forestali del comparto 5 (così come le relative zone limitrofe di interesse pubblico, già descritte in precedenza) sono aggiornate come da domanda di dissodamento allegata;
- la compensazione al mappale 2620 comporta le seguenti modifiche del Paino delle zone che interessano il mappale 2620 RFD:
  - adeguamento della superficie della zona forestale e del limite accertato del bosco a contatto con le zone edificabili secondo quanto definito nella domanda di dissodamento allegata;
  - conseguente adeguamento dell'estensione della zona AP2 Area sportiva Quartiere Morettina.

<sup>30</sup> Dissodamento previsto su un fondo all'esterno del Comparto 5 Peschiera-Morettina oggetto della presente variante di PR.

#### 4.1.6 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - PIANO DELLE ZONE PZ

Nelle planimetrie che seguono è illustrato, in scala ridotta, il **Piano delle zone** aggiornato con le modifiche introdotte con le presenti varianti di PR e descritte nei capitoli precedenti.

Per garantire una maggiore comprensione degli atti, il Piano delle zone non indica solo gli elementi oggetto di variante di PR, ma riporta lo stato di diritto aggiornato con la variante di PR.

Inoltre, in modo analogo a quanto illustrato per il Piano delle zone in vigore (vedi cap. 2.2), la visualizzazione degli elementi del Piano delle zone è suddiviso per maggiore comprensione in due piani.

### Zone per scopi pubblici

	AP2	Area sportiva Quartiere Morettina
	AP5	Orti comunali Quartiere Morettina
	AP6	Parco della Pace
	AP8.1	Scuola materna
	AP15	Scuola professionale cantonale (SPAI)
	AP15.1	Infrastrutture scolastiche cantonali
	AP15.2	Scuola elementare
	AP34	Impianto di depurazione
	AP35	Porto comunale Lanca degli Stornazzi
	AP36	Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie
	AP39	Parco Robinson
	AP40	Area di svago
	AP41	Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale
	AP42	Attività amministrative/scolastiche cantonali
	AP43	Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale
	AP44	Centro FEVI
	AP45	Area di svago
	AP46	Attrezzature di servizio
	AP47	Campo sportivo
	AP48	Orti comunali Quartiere Saleggi

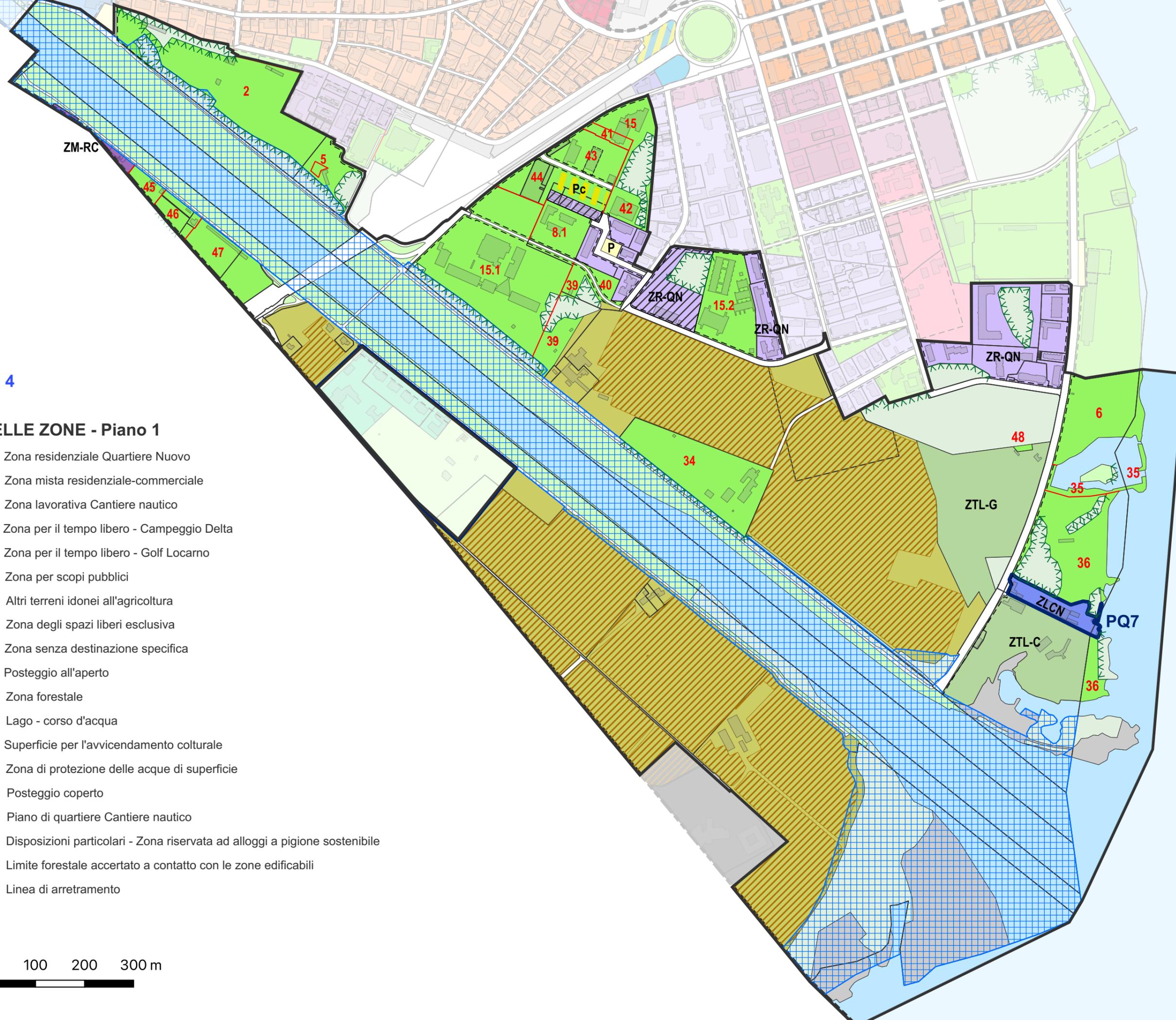
## SETTORE 4

### PIANO DELLE ZONE - Piano 1

-  ZR-QN Zona residenziale Quartiere Nuovo
-  ZM-RC Zona mista residenziale-commerciale
-  ZL-CN Zona lavorativa Cantiere nautico
-  ZTL-C Zona per il tempo libero - Campeggio Delta
-  ZTL-G Zona per il tempo libero - Golf Locarno
-  AP Zona per scopi pubblici
-  AG Altri terreni idonei all'agricoltura
-  Zona degli spazi liberi esclusiva
-  ZSDS Zona senza destinazione specifica
-  P Posteggio all'aperto
-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua
-  SAC Superficie per l'avvicendamento colturale
-  Zona di protezione delle acque di superficie
-  Pc Posteggio coperto
-  PQ7 Piano di quartiere Cantiere nautico
-  DP2 Disposizioni particolari - Zona riservata ad alloggi a pigione sostenibile
-  Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
-  Linea di arretramento



0 100 200 300 m





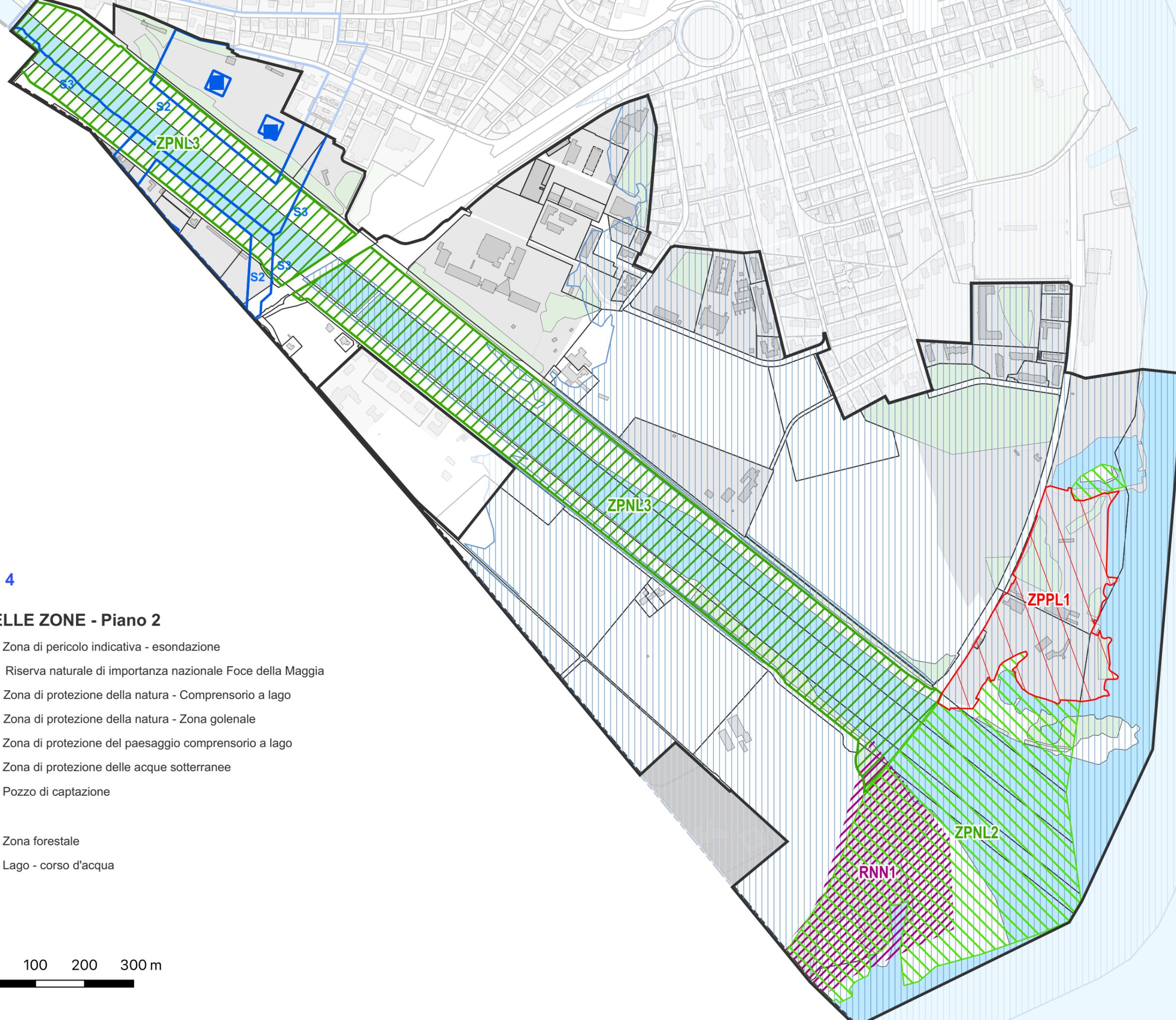
## SETTORE 4

### PIANO DELLE ZONE - Piano 2

-  Zona di pericolo indicativa - esondazione
-  RNN1 Riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia
-  ZPNL2 Zona di protezione della natura - Comprensorio a lago
-  ZPNL3 Zona di protezione della natura - Zona golenale
-  ZPPL1 Zona di protezione del paesaggio comprensorio a lago
-  Zona di protezione delle acque sotterranee
-  Pozzo di captazione
-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua



0 100 200 300 m





## 4.2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

### 4.2.1 COMPARTO 1 – ARGINI DELLA MAGGIA E FIUME MAGGIA

#### NUOVI VINCOLI DI PR

- Strada ciclopedonale SCPe. Si tratta dell'aggiunta della passerella sul fiume Maggia (esistente)

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Percorsi ciclabili di competenza cantonale
- Sentiero escursionistico del Piano cantonale PCSE

### 4.2.2 COMPARTO 2 – SPONDA DESTRA DELLA MAGGIA

#### NUOVI VINCOLI DI PR

- **Strada di servizio SS**

Funzione assegnata a tutte le strade esistenti (in precedenza assegnate alla zona senza destinazione specifica) che attraversano le zone agricole e completano la rete viaria in continuità con il PR di Ascona. In particolare, si tratta di:

- via Aerodromo (continuità con la strada di servizio di Ascona);
- via Muraccio (continuità con la strada proveniente da Ascona);
- via Delta (strada che si sviluppa a cavallo del confine con Ascona in corrispondenza della zona Albergo Delta e che prosegue verso est fino all'incrocio con via Muraccio.

Si segnala che non sono definite linee di arretramento per queste strade, in quanto esse confinano con la zona agricola.

- **Autostrada**

Funzione assegnata allo scorporo tra il campo sportivo e l'autostrada (in precedenza zona senza destinazione specifica). Si tratta di una modifica di carattere formale, in continuità con quanto definito nel PR di Ascona.

- **Strada per il trasporto pubblico STP**

Funzione è assegnata alla strada esistente che corre a lato dell'autostrada e permette di collegare velocemente via Autodromo a via Morettina. Si tratta di un bypass utilizzato esclusivamente dai mezzi di trasporto pubblico, che permette di ottimizzare il collegamento tra le sponde destra e sinistra della Maggia.

Non si tratta di un nuovo vincolo grafico, ma di una correzione del vincolo vigente (strada indicata erroneamente come pista ciclopedonale). Di conseguenza è aggiornato anche l'art. 64 RE *Strade* con l'aggiunta di questa funzione.

- **Strada ciclopedonale SCPe**

Adeguamento del vincolo alla situazione esistente, sotto il ponte autostradale e lungo la prima parte di via alla Morettina (codifica della situazione esistente, vedi comparto n. 5).

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Strada ciclopedonale lungo l'argine (anziché pista ciclopedonale)
- Percorsi ciclabili di competenza cantonale.

### 4.2.3 COMPARTO 3 – RIVA LAGO

#### NUOVI VINCOLI DI PR

- **Strada di raccolta SR**

Funzione assegnata alla tratta nord di via G. Respini, fino all'incrocio con via Lanca degli Stornazzi.

- **Porto barche Pb**

Si tratta dei seguenti vincoli:

- Pb1 Porto comunale Lanca degli Stornazzi 178 posti barca.
- Pb2 Cantiere nautico 26 posti barca.

Questa modifica comporta l'introduzione del nuovo art. 69bis RE *Porto barche*.

- **Percorso pedonale a lago**

Tracciato della passeggiata a lago (percorso naturalistico) definito nell'ambito degli studi approfondimento elaborati da Dionea SA e adattata puntualmente.

Questa modifica comporta l'aggiornamento dell'art. 65 RE *Percorsi pedonali e ciclabili*.

- **Sentieri e passi pedonali**

Si tratta dei sentieri interni alle aree pubbliche che collegano la passeggiata a lago a via Gioacchino Respini.

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Strada di raccolta SS (tratta terminale di via Gioacchino Respini, a sud dell'incrocio con via Lanca degli Stornazzi);
- Linee di arretramento dalle strade

### 4.2.4 COMPARTO 4 – SALEGGI

#### NUOVI VINCOLI DI PR

- **Strada di raccolta SR**

Funzione è assegnata a **via Lanca degli Stornazzi**. Si tratta di una modifica coerente con le gerarchie stradali della rete viaria, che completa l'anello di raccolta di viale al Lido, via G Respini (tratta nord), via Lanca della Stornazza e via S Balestra.

#### VINCOLI DI PR IN VIGORE CONFERMATI

- Sono confermate le seguenti funzioni stradali vigenti:
  - Strada di raccolta - via delle Scuole;
  - Strada di servizio - via G. Canevascini;
- Linee di arretramento;
- Percorsi ciclabili di competenza cantonale.

#### 4.2.5 COMPARTO 5 – PESCHIERA-MORETTINA

##### NUOVI VINCOLI DI PR

- **Strada di servizio SS**

Funzione è assegnata alle seguenti strade:

- **via alla Peschiera** (superficie oggi inclusa in zona AP15)
- **strada di servizio della zona ZR-QN**, con imbocco da via A. Nessi. Il tracciato curvilineo della strada attuale è modificato con due tratte rettilinee perpendicolari e con successivo collegamento alla strada esistente, per garantire l'accesso ai fondi edificati confinanti. Questa proposta (angolo retto) è coerente con la situazione già vincolata a PR, mentre l'interruzione<sup>31</sup> di questo collegamento conferma quanto indicato nel piano indirizzo;
- **Imbocco ovest di via F. Chiesa** da via Morettina (accesso al posteggio). La tratta rimenate di via F. Chiesa è ridotta in larghezza e declassata ad uso ciclopedonale.

- **Vincoli di posteggi pubblici**

Si tratta di nuovi vincoli assegnati a:

- **Posteggio P4 (40 stalli)** conferma del vincolo in corrispondenza del nuovo tracciato della strada di servizio della zona ZR-QN;
- **Posteggio coperto Pc19 (200 stalli)** nell'area retrostante del centro FEVI. Questo posteggio interrato sostituisce l'attuale posteggio in superficie (non vincolato a PR), comprendente 128 stalli. Il nuovo posteggio coperto permetterà anche di rilocalizzare i 60 stalli di attualmente esistenti lungo via alla Morettina. L'aumento del numero di posteggi è giustificato dal calcolo del fabbisogno presentato nello studio specifico elaborato da Ing. Allievi<sup>32</sup>.

L'introduzione del nuovo vincolo Pc19 comporta l'aggiornamento dell'art. 66 RE *Posteggi pubblici*.

- **Strada ciclopedonale SCPe**

Si tratta della superficie di via F. Chiesa (ridimensionata in larghezza), in precedenza assegnata a strada di servizio e ora declassata a pista ciclabile che attraversa il comparto delle infrastrutture scolastiche cantonali.

- **Sentieri e passi pedonali**

Si tratta delle percorrenze pedonali secondo quanto definito nello studio di approfondimento della mobilità lenta elaborato da Ing. Allievi e dall'analisi paesaggistica allestita da Dionea SA. Questi nuovi vincoli creano la base legale per la realizzazione della rete di mobilità lenta all'interno di questo comparto e il suo collegamento verso l'esterno.

- **Linee di arretramento**

Adeguamento delle linee di arretramento ai nuovi tracciati stradali e ciclopedonali.

<sup>31</sup> *L'interruzione di via alla Peschiera è necessaria per impedire il transito di veicoli tra via alla Morettina e via Angelo Nessi. Ciò è coerente con la volontà del Municipio di valorizzare l'attuale comparto del FEVI (realizzazione dell'autorimessa interrata con relativa sistemazione della piazza).*

<sup>32</sup> *Si segnala che il presente studio identifica erroneamente 77 posti pubblici al mapp. 5515 RFD.*

#### **4.2.6 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - PIANO DELL'URBANIZZAZIONE PU**

Nella planimetria che segue è illustrato, in scala ridotta, il **Piano dell'urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione aggiornato** con le modifiche introdotte con le presenti varianti di PR e descritte nei capitoli precedenti.

Per garantire una maggiore comprensione degli atti, il Piano dell'urbanizzazione non indica solo gli elementi oggetto di variante di PR, ma riporta lo stato di diritto aggiornato con la variante di PR.

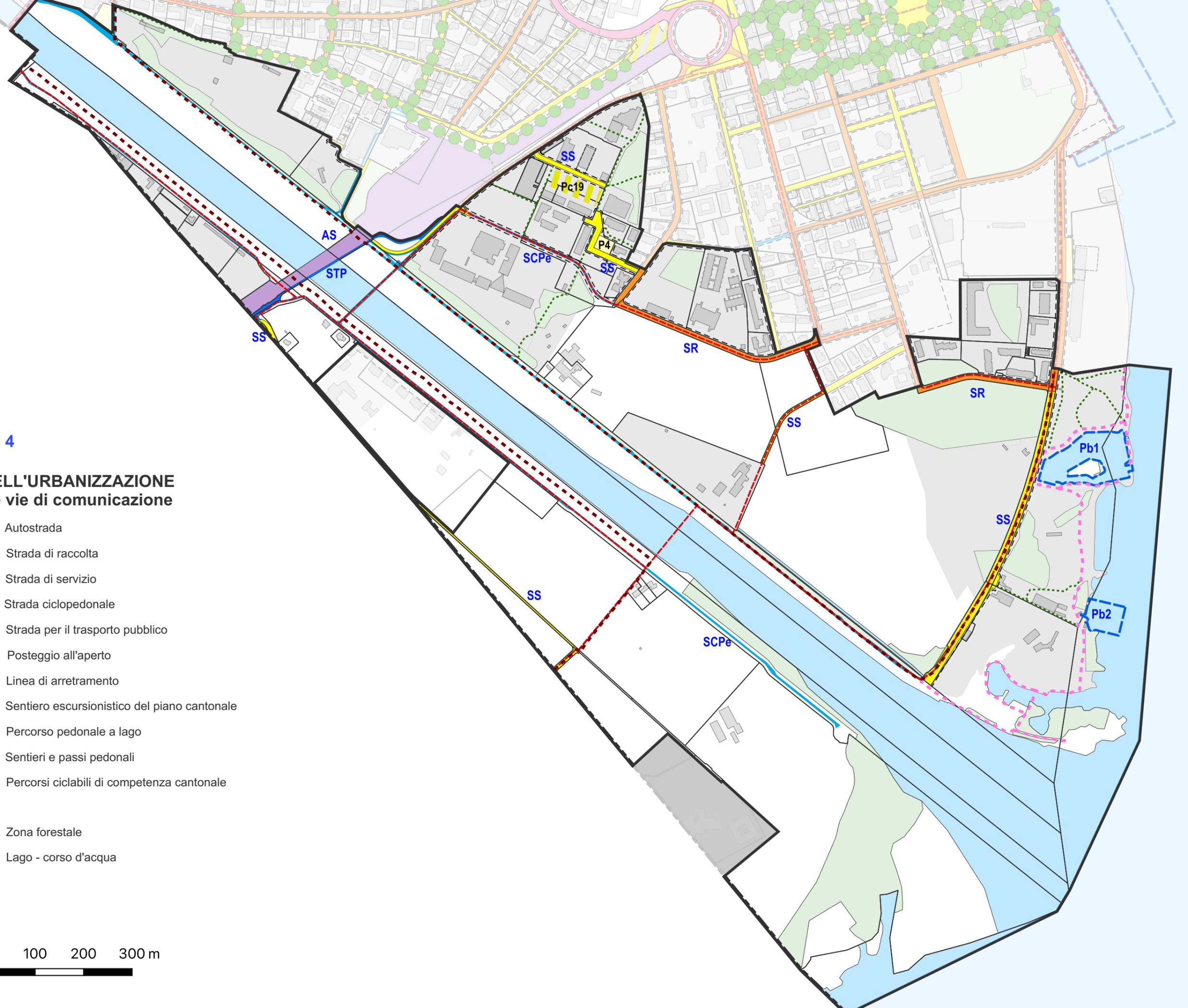
## SETTORE 4

### PIANO DELL'URBANIZZAZIONE Rete delle vie di comunicazione

-  AS Autostrada
-  SR Strada di raccolta
-  SS Strada di servizio
-  SCPe Strada ciclopedonale
-  STP Strada per il trasporto pubblico
-  P Posteggio all'aperto
-  --- Linea di arretramento
-  - - - PCSE Sentiero escursionistico del piano cantonale
-  - - - Percorso pedonale a lago
-  ... PP Sentieri e passi pedonali
-  - - - Percorsi ciclabili di competenza cantonale
  
-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua



0 100 200 300 m







**Art. 20 Impianti per la telefonia mobile**

1. All'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili con le seguenti:

<b>Priorità</b>	<b>Zona</b>
I	ZTA-AD zona turistico – alberghiera albergo Delta ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina <i>ZL-CN zona lavorativa Cantiere nautico</i> ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A/Comparto B ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A/Comparto B <i>ZM-RC zona mista residenziale-commerciale</i> Tutti le zone per scopi pubblici ad eccezione di quelli inseriti in priorità II e IV
II	ZR-QM zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QC zona residenziale Quartiere Campagna ZR-P-QC zona residenziale particolare Quartiere Camoagna ZR-T zona residenziale di transizione ZR-So zona residenziale di Solduno ZR-P zona residenziale Pedemontana ZR-PS zona residenziale Pedemontana speciale ZR-B zona residenziale Belvedere ZR-MT zona residenziale Monti della Trinità ZR-M zona residenziale montana ZR-CC zona residenziale Cardada- Colmanicchio ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo <i>ZR-Sa zona residenziale dei Saleggi</i> ZR-PCSP zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR- VF zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-QT zona residenziale Quattro Torri ZR-QR zona residenziale Quartiere Rusca Abitazioni a pigione moderata (AP 11)
III	PP-CS Centro storico di Locarno PP-CU Centro urbano di Locarno PP-CTS centro tradizionale di Solduno
IV	aree delimitate dal raggio di 50 m (misurato dal perimetro degli edifici) da: - Asilo comunale (AP 8) - Scuola materna (AP 8.1) - Casa per anziani San Carlo (AP 12) - Scuola professionale <i>cantonale</i> (AP 15) - <i>Scuola media Infrastrutture scolastiche cantonali</i> (AP 15.1) - Scuola elementare (AP 15.2) - Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale (AP 19) - Istituto "villa Erica" (AP 22) - <i>Parco Robinson (AP39)</i> - <i>Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale (AP41)</i>

- *Attività amministrative/scolastiche cantonali (AP42)*
  - *Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale (AP43)*
  - *Centro FEVI (AP44)*
- 

2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando (per esempio attraverso un diagramma di rete) la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto comunale in cui si intende posizionare il segnale.
3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

### **Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN**

1. La zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
  - a) ad uso abitativo o
  - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. *In corrispondenza dei fondi interessati dal vincolo Disposizioni particolari DP2, gli edifici devono essere adibiti ad alloggi a pigione sostenibile.*
3. Per la zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	1.6
- indice di occupazione massimo:	60 %
- altezza massima:	21.00 m
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima:	20 %
  - b) L'altezza delle nuove costruzioni è misurata dalla quota di 196.60 msm se il livello naturale del terreno si situa a una quota inferiore.
  - c) La contiguità è ammessa.
  - d) Disposizioni particolari DP2
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

### **~~Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa~~**

- ~~1. La zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:~~
  - ~~a) ad uso abitativo o~~
  - ~~b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.~~
- ~~2. Per la zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa valgono le seguenti norme particolari:~~
  - ~~a) Parametri edificatori:~~

<del>— indice di sfruttamento massimo: —</del>	<del>1.0</del>
--	----------------

<del>—</del> indice di occupazione massimo:	<del>—</del> 30 %
<del>—</del> altezza massima:	<del>—</del> 16.50 m
<del>—</del> distanza minima da confine:	<del>—</del> 6.00 m
<del>—</del> area verde minima:	<del>—</del> 30 %

~~b) La contiguità è ammessa.~~

~~3. Grado di sensibilità al rumore: II.~~

### **Art. 39bis Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC**

1. La zona mista residenziale-commerciale ZM-RC è una zona a destinazione prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali e attività per la produzione di beni a tecnologia pulita in quanto non generi un traffico supplementare notevole. Sono vietate attività moleste.
2. Per la zona mista ZM-RC valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:
 

- indice di sfruttamento massimo	1.0
- indice di occupazione massimo:	25 %
- altezza massima alla gronda:	15.60 m
- altezza massima al colmo:	17.60 m
  - b) Per le attività commerciali al piano terreno è concesso un abbuono dell'i.o. fino a un massimo del 50% al piano terra.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

### **Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN**

1. La zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN è destinata alle attività di produzione di servizi ed è riservata al mantenimento e al proseguimento dell'attività esistente.  
Le costruzioni devono essere destinate alla riparazione e manutenzione dei natanti e per il parcheggio degli stessi. Sono ammesse le attività amministrative dell'azienda e gli spazi espositivi per la vendita dei natanti  
L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Per la zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN valgono le seguenti norme particolari:
  - a) Parametri edificatori:
 

- volume massimo	11'000 m <sup>3</sup>
- superficpe edificata massima	1'600 m <sup>2</sup>
- altezza massima	8.00 m
- distanza minima da confine:	4.00 m
  - b) La contiguità non è ammessa.
3. Lungo la riva lago è ammessa la realizzazione degli impianti a destinazione e ubicazione vincolata necessari all'attività (gru a lago, attracchi natanti, ecc.), a condizione che non sia pregiudicata la continuità della passeggiata pubblica a lago. Questi impianti non sono da conteggiare nel computo dei parametri edificatori di cui al cpv. 2.
4. La zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ7.
5. Grado di sensibilità al rumore: III.

**Art. 45 Piani di quartiere**

1. Nei comparti elencati al cpv. 6, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. L'allestimento di un piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST, è altresì obbligatorio all'interno delle zone per l'abitazione per i mappali, o insieme di mappali detenuti dallo stesso proprietario, o detenuti da proprietari distinti ma facenti l'oggetto di un unico progetto, la cui superficie edificabile complessiva è superiore a 5'000 m2.
3. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 6, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
  - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
  - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
  - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
  - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
  - e) aree veicolari ridotte al minimo,
  - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
  - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
  - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
  - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.
4. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 6.
5. Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.
6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

**PQ1 Zona turistico-alberghiera "albergo Delta"**a) Requisiti qualitativi specifici:

Il piano delle zone PZ distingue i seguenti comparti del PQ:

- La zona turistico alberghiera Albergo Delta (ZTA-AD), dove sono ammesse le costruzioni
- La zona degli spazi libera esclusiva

Il PQ1 è elaborato dai proprietari privati

- b) Parametri edificatori specifici:
- Valgono i parametri edificatori dell'art. 41 RE Zona turistico alberghiera Albergo Delta ZTA-AD, rispettivamente le disposizioni dell'art. 47 RE Spazi liberi.

#### **PQ2 Isolino**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ2 è elaborato dal Municipio
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

#### **PQ3 Zona di svago a lago**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ3 è elaborato dal Municipio
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

#### **PQ4 Cinque Vie**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ4 è elaborato dal Municipio
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

#### **PQ5 Stazione S. Antonio**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ5 è elaborato dal Municipio
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

#### **PQ6 Piazza Castello**

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ6 è elaborato dal Municipio
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

#### **PQ7 Cantiere nautico**

- a) Requisiti qualitativi specifici:

Il progetto di Piano di quartiere PQ7 dovrà permettere di riorganizzare e riordinare le infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di valorizzare il comparto nel suo insieme, definendo in particolare:

- la riorganizzazione di "cantiere - area di svago - passeggiata" con il cantiere situato nella parte retrostante del comparto (verso via G. Respini)
- le aree lungo la riva del lago pubblicamente fruibili e accessibili dalla passeggiata a lago sia da sud che da nord.

- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

## ZONA PER IL TEMPO LIBERO

### Art. 45bis Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati Golf Locarno ZTL-G

1. La zona per impianti sportivi privati comprende le aree attrezzate destinate alle attività del Golf Locarno.
2. Sono ammessi unicamente gli impianti necessari per l'esercizio delle attività sopra indicate e di servizio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc.
3. Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio
4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
  - non sono ammesse nuove costruzioni
  - per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento sostanziale delle volumetrie esistenti.
5. Grado di sensibilità al rumore: II.

### Art. 45ter Zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C

1. La zona campeggio comprende le aree attrezzate destinate all'attività del Campeggio Delta.
2. Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio del campeggio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, per il gioco e lo svago, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza o di esercizio.
3. Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio,
4. Valgono le seguenti disposizioni particolari:
  - Nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente all'estremità nord del comparto, quale prolungamento dell'edificio esistente.
  - Per l'edificio esistente all'estremità ovest della zona ZTL-C sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento della volumetria esistente
  - Per gli altri edifici esistenti di servizio del campeggio, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento delle volumetrie esistenti oppure la demolizione nel caso della realizzazione di nuove edificazioni di servizio per l'esercizio del campeggio.
  - Parametri edificatori:

- superficie utile lorda massima:	3'800 m <sup>2</sup>
- superficie edificata massima:	2'500 m <sup>2</sup>
- altezza massima:	4.50 m
- distanza minima da confine:	5.50 m
5. La realizzazione di nuovi edifici ed impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 della legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 (LCamp, RL 11.3.2.2) e 2 del relativo regolamento della legge sui campeggi del 27 aprile 2004 (RLCamp, RL 11.3.2.2.1).
6. Grado di sensibilità al rumore: II

**Art. 46 Zona per scopi pubblici**

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1	Giardino pubblico	GdS II
AP2	Area sportiva Quartiere Morettina	GdS II
AP3	Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	GdS II
AP4	Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	GdS III
AP5	Orti comunali Quartiere Morettina	GdS II
AP6	Parco della Pace	GdS II
AP7	Area di svago	GdS II
AP7.1	Area di svago + Autosilo pubblico	GdS II
AP7.2	Area di svago a lago	GdS II
AP8	Asilo nido comunale	GdS II
AP8.1	Scuola materna	GdS II
AP9	Parco giochi	GdS II
AP10	Tracciato funicolare Locarno-Orselina	GdS II
AP11	Abitazioni a pigione moderata	GdS II
AP12	Casa per anziani San Carlo	GdS II
AP13	Cimitero	GdS II
AP14	Serbatoio AAP	GdS III
AP14.1	Serbatoio AAP + posteggio	GdS III
AP15	Scuola professionale cantonale (SPAI)	GdS II
AP15.1	<del>Scuola Media</del> Infrastrutture scolastiche cantonali	GdS II
AP15.2	Scuola elementare	GdS II
AP16	Case Bastoria e Cristina	GdS II
AP17	Chiesa	GdS II
AP18	Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico	GdS II
AP19	Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale	GdS II
AP20	Istituto patologico cantonale	GdS II

AP21	Istituto federale meteorologia	GdS II
AP22	Istituto "Villa Erica"	GdS II
AP23	Stazione funivia Orselina-Cardada	GdS III
AP24	Spazio musica	GdS II
AP25	Sorgenti Vattagne	GdS II
AP26	da definire	
AP27	Officina elettrica	GdS III
AP28	Oratorio	GdS II
AP29	Stazione di partenza della seggiovia	GdS III
AP30	Campi da tennis	GdS II
AP31	Edificio multiuso e parco	GdS II
AP32	Stadio di calcio e atletica	GdS II
AP33	Area per attività sportive	GdS II
AP34	Impianto di depurazione	GdS III
AP35	<del>Campi sportivi</del> Porto comunale Lanca degli Stornazzi	GdS II
AP36	Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie	GdS II
AP37	da definire	
AP39	Parco Robinson	GdS II
AP40	Area di svago	GdS II
AP41	Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale	GdS II
AP42	Attività amministrative/scolastiche cantonali	GdS II
AP43	Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale	GdS II
AP44	Centro FEVI	GdS II
AP45	Area di svago	GdS II
AP46	Attrezzature di servizio	GdS II
AP47	Campo sportivo	GdS II
AP48	Orti comunali Quartiere Saleggi	GdS II

- Le zone elencate alle cifre AP10, AP15, AP15.1, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP27, AP28, AP29, AP41, AP42, AP45, AP46, AP47 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.
- I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre AP7, AP7.1, AP8, AP9, AP11, AP12, AP13, AP14, AP15.2, AP16, AP24, AP25, AP37, AP39, AP48 sono soggetti ad espropriazione.

7. Criterio di ortogonalità delle costruzioni: per il comparto di interesse pubblico Peschiera-Morettina formato dalle zone AP8.1 - AP15.1 - AP40 - AP41 - AP42 - AP43 - AP44 è stabilito il seguente criterio generale:

- le nuove edificazioni devono essere previste con orientamento parallelo o ortogonale agli assi stradali interni del comparto (via alla Peschiera e via F. Chiesa)
- non sono ammessi fronti edificati paralleli a via alla Morettina

7.8. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:

- a) Per la zona AP1 "giardino pubblico":
  - è riservata per la realizzazione di un giardino pubblico comunale comprendente piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area.
- b) Per la zona AP2 "Area sportiva Quartiere Morettina":
  - è destinata alla realizzazione di campi sportivi e di gioco, alla ricreazione, allo svago e alle altre attività sportive che necessitano attrezzature, strutture e impianti costruiti.
- c) Per la zona AP3 "Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina":
  - è destinata alla realizzazione di impianti pubblici di traffico (rampe di accesso alla zona sportiva e alla zona residenziale), di posteggi pubblici e di strutture di servizio alla zona sportiva.
- d) Per la zona AP4 "Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina":
  - è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'Ufficio tecnico comunale, dalla Polizia comunale, dai Servizi sportivi, dall'Azienda acqua potabile e da altri servizi di interesse pubblico (magazzini, officina, lavaggio, centro ingombranti, ecocentro ecc.),
  - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
    - indice di edificabilità massimo: 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 15.00 m alla gronda
    - distanza minima da confine: 4.00 m
- e) Per la zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina":
  - nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
  - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.
- f) Per la zona AP11 "Abitazioni a pigione moderata":
  - indice di sfruttamento di 1.45
  - indice di occupazione massimo: 60 %
  - altezza massima: 15.00 m
  - distanza minima da confine: 4.00 m
  - area verde minima: 20 %
- g) Per la zona AP12 "Casa per anziani San Carlo":
  - è fissata un'altezza massima di 31.00 m per le costruzioni.

- h) Per la zona AP7.1 "Area di svago + autosilo pubblico":
- è fissata una linea di costruzione obbligatoria posta a 5.00 m dal ciglio di Via ai Monti,
  - sono fissate delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee,
  - la quota massima della costruzione è di 397.50 msm,
  - la copertura dell'autosilo deve essere integralmente praticabile e sistemata a verde pubblico,
  - le facciate a sud (Via ai Monti) e est (recte: ovest) devono essere in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento).
  - copertura a verde praticabile,
  - gli elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) devono essere in metallo o muratura (il vetro è escluso),
- i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale":
- è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4.
- j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale":
- l'ingombro della nuova edificazione è definito dalle linee di arretramento segnate sul piano delle zone,
  - l'altezza massima deve essere pari al filo superiore del cornicione di gronda dell'edificio contiguo esistente,
  - i corpi tecnici sul tetto degli edifici possono avere un'altezza massima di 3.00 m rispetto al piano di copertura e una superficie complessiva inferiore al 50% della superficie di copertura,
  - i muri di sostegno del terreno vignato soprastante devono essere realizzati al di fuori della zona AP-EP,
  - la distanza tra le facciate del nuovo edificio e il piede dei muri di sostegno deve essere di almeno 1.20 m per garantire le vie di fuga.
- k) Per la zona AP30 "Campi da tennis":
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
  - Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.
- l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":
- Altezza massima della costruzioni: 12.00 m
  - Quota massima edificabile: 210.00 msm
  - SUL massima ammessa: 6'500 m<sup>2</sup>
  - Ubicazione vincolata
  - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)
  - I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano
- m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive":
- indice di occupazione massimo: 5 %
- n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":
- è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,
  - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni,

- interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art. 54 e segg. LST, che indichino:
    - l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi
    - la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale
  - 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,
  - 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.
- o) Per la zona AP6 "Parco della Pace":
- è destinata a parco urbano, inteso come area per lo svago ad uso pubblico dove sono ammesse esclusivamente:
    - aree verdi di medie e grandi dimensioni, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto;
    - aree opportunamente attrezzate che permettono di promuovere attività di svago di carattere ricreativo, sociale, culturale, didattico e riposo;
    - percorsi pedonali (accesso veicolare ammesso solo per i veicoli di servizio);
    - strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco;
  - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
    - superficie utile lorda massima: 200 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 200 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 4.00 m
    - distanza minima da confine: 5.00 m
- p) Per la zona AP8.1 "Scuola materna"
- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola materna;
  - sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - superficie utile lorda massima: 3'900 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 2'700 m<sup>2</sup>
    - area verde minima: 40 %
    - altezza massima: 10.50 m
    - distanza minima da confine: 5.00 m
    - distanza minima tra edifici: nessuna all'interno della zona
- q) Per la zona AP15 "Scuola professionale cantonale":
- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola professionale cantonale (SPA);
  - sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.
- r) Per la zona AP15.1 "Infrastrutture scolastiche cantonali":

- è destinata alla realizzazione del liceo cantonale e delle scuole medie cantonali con le relative infrastrutture necessarie, tra cui anche quelle idonee ad ospitare eventi sportivi pubblici;
  - sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - volume massimo: 210'000 m<sup>3</sup>
    - superficie edificata massima: 12'500 m<sup>2</sup>
    - area verde minima: 40 %
    - altezza massima: 13.50 m
    - altezza massima limitatamente al fronte lungo via Morettina: 25.00 m
    - distanza minima da confine: 8.00 m verso zona AP44
    - distanza minima tra edifici: 8.00 m
    - contiguità ammessa verso zona AP44 (con accordo del Comune)
- s) Per la zona AP15.2 "Scuole elementari":
- è destinata alle infrastrutture delle scuole comunali;
  - sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.
- t) Per la zona AP34 "Impianto di depurazione":
- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.
- u) Per la zona AP35 "Porto comunale Lanca degli Stornazzi":
- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.
- v) Per la zona AP36 "Bagno pubblico e Parco delle Camelie":
- il Bagno pubblico comprende le aree naturali a lago, le aree sistemate a verde e arredate con alberature e le aree attrezzate per la balneazione, il ristoro e lo svago. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture di servizio funzionali all'attività del bagno pubblico;
  - il Parco delle camelie comprende le aree sistemate a verde, le aiuole rialzate arredate con camelie e gli itinerari pedonali per la visita del parco. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture d'arredo e di servizio funzionali all'attività del parco;
  - per l'area del Bagno pubblico valgono i seguenti parametri edificatori:
    - superficie utile lorda massima: 500 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 500 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 4.00 m
    - distanza minima da confine: 5.00 m
  - per l'area del Parco delle Camelie valgono i seguenti parametri edificatori:
    - superficie utile lorda massima: 200 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 200 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 4.00 m
    - distanza minima da confine: 5.00 m
- w) Per la zona AP39 "Parco Robinson":

- è destinata ad accogliere le infrastrutture per le attività ricreative del Parco Robinson (Scout, colonie diurne, aule didattiche), che potranno essere svolte all'aperto e all'interno di un edificio parascolastico
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - superficie utile lorda massima: 700 m<sup>2</sup>
    - superficie edificata massima: 1'100 m<sup>2</sup>
    - altezza massima alla gronda: 4.50 m
    - altezza massima al colmo: 7.00 m
    - distanza minima da confine: nessuna
    - distanza minima tra edifici: nessuna
- x) Per la zona AP40 "Area di svago":
- nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), giochi per bambini, sistemazione a verde e arredo con alberature
- y) Per la zona AP41 "Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale":
- è destinata ad accogliere strutture ed impianti di competenza cantonale, quali servizi di interesse pubblico e un centro di pronto intervento cantonale
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - volume massimo: 15'000 m<sup>3</sup>
    - superficie edificata massima: 1'200 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 12.50 m
    - distanza minima da confine: a confine con zona AP43  
a confine con limite nord di zona
    - distanza minima tra edifici: nessuna
- z) Per la zona AP42 "Attività amministrative/scolastiche cantionali":
- è riservata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie per attività amministrative/scolastiche cantionali;
  - è ammessa la demolizione della palestra esistente e la realizzazione di nuove costruzioni
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - volume massimo: 25'000 m<sup>3</sup>
    - superficie edificata massima: 1'600 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 16.00 m
    - distanza minima da confine: 6.00 m verso zona AP44  
12.00 m verso zona ZR-QN

- aa) Per la zona AP43 "Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale":
- è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'amministrazione comunale, da servizi di interesse pubblico e dal centro di servizi di pronto intervento di competenza comunale;
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - volume massimo: 65'000 m<sup>3</sup>
    - superficie edificata massima: 3'500 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 19.00 m
    - distanza minima da confine: a confine verso mapp. 5597 RFD  
a confine verso via alla Peschiera  
a 10.00 m negli altri casi
    - distanza minima tra edifici: 20.00 m
- ab) Per la zona AP44 "Centro FEVI":
- è riservata per la realizzazione di strutture ed impianti destinati ad accogliere attività congressuali e l'organizzazione di eventi pubblici e privati;
  - sono ammessi la demolizione e la ricostruzione di un nuovo centro multifunzionale sostitutivo dell'edificio esistente, sia il riattamento dell'edificio esistente;
  - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - volume massimo: 80'000 m<sup>3</sup>
    - superficie edificata massima: 3'700 m<sup>2</sup>
    - altezza massima: 25.00 m
    - distanza minima da confine: a confine verso zona AP15.1  
a confine verso via alla Peschiera  
nessuna all'interno zona AP44  
a 4.00 m negli altri casi
    - distanza minima tra edifici: 8.00 m verso l'esterno della zona
  - nel comparto AP44 deve essere realizzato un posteggio pubblico interrato (Pc19 di 200 stalli) in sostituzione dei posteggi esistenti in superficie;
  - l'area in superficie sopra il posteggio interrato deve essere sistemata e arredata a piazza.
- ac) Per la zona AP45 "Area di svago":
- nessuna nuova costruzione ammessa;
  - per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
  - sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature

- ad) Per la zona AP46 "Attrezzature di servizio":
- nessuna nuova costruzione ammessa.
  - per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
  - sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature
- ae) Per la zona AP47 "Campo sportivo":
- è ammessa esclusivamente la costruzione di infrastrutture di servizio funzionali all'attività sportiva.
  - valgono i seguenti parametri edificatori:
    - indice di occupazione massimo: 5 %
    - altezza massima: 5.00 m
- af) Per la zona AP48 "Orti comunali Quartiere Saleggi":
- nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
  - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.

## **Art. 51      Zona di protezione della natura di importanza locale**

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:
  - ZPNL1      Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta
  - ZPNL2      Comprensorio a lago
  - ZPNL3      Zona golenale**
6. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
7. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:
  - a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette,
  - b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione,
  - c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,
  - d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.,
  - e) **inoltre** per la Zona di protezione della natura ZPNL1:
    - la zona del Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta è soggetta ad un progetto di recupero e sistemazione naturalistica elaborato dai competenti servizi comunali, tenuto conto delle funzioni turistico-ricreative dei rispettivi comparti
    - una convenzione con i singoli proprietari definisce le modalità d'intervento, le condizioni di gestione e i vincoli di apertura all'uso pubblico
  - f) **inoltre per la Zona di protezione della natura ZPNL3:**
    - **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**
    - **la zona golenale è soggetta a interventi idraulici, coordinati con progetti di sistemazione naturalistica, realizzati d'intesa tra le competenti autorità cantonali, consortili e comunali**
8. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.
9. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

**Art. 53 Zona di protezione delle acque di superficie**

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
- + 3. Nei restanti casi, In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.
- ± 4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata. Verso questi corsi d'acqua, il cui tracciato nel piano è di carattere indicativo, è stabilita su ogni lato una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interramento più 3,00 m, per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie**

1. Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:
  - a) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 25 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
    - zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC,
    - zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF,
    - zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC,
    - zona residenziale di transizione ZR-T,
    - zona residenziale di Solduno ZR-So,
    - zona residenziale Quartiere Rusca (esclusa la fascia a lago) ZR-QR,
    - zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM,
    - piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU,
  - b) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 35 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
    - zona residenziale Pedemontana ZR-P,
    - zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS,
    - zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT,
    - zona residenziale Belvedere ZR-B,
    - piano particolareggiato del Centro storico PP-CS,
  - c) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 50% della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
    - ~~— zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa,~~
    - zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN,

- zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP,
  - zona residenziale Quattro torri ZR-QT,
  - zona mista Piazza Castello ZM-PC,
  - zona mista dell'Isolino ZM-I,
  - zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) ZR-QR.
  - piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS),
- d) l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni, nelle zone seguenti:
- zona residenziale montana ZR-M,
  - zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC;
  - **zona mista residenziale commerciale ZM-RC.**

In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata.

La definizione di abitazione primaria è riportata all'Art. 6 del presente Regolamento edilizio.

10. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 (ovvero il 19.04.1988), e in contrasto con le medesime possono essere mantenute, eccettuati i casi in cui:
- vi sia alienazione a terzi (non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità);
  - vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.

In entrambi questi casi si applicano i disposti del cpv. 1.

Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie.

11. Se il proprietario ha acquisito l'unità abitativa per successione legale, la destinazione secondaria per l'utilizzo può essere mantenuta. In caso di alienazione, si applicano i disposti del cpv. 1
12. Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.

**Art. 64 Strade**

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
  - a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
  - b) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
  - c) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
  - d) strade di servizio: strade che servono i fondi,
  - e) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
  - f) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
  - g) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
  - h) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia,
  - i) sulle strade di cui ai cpv. b), c), d), ed e) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti. Sono riservate contrarie misure di polizia.
13. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
14. In corrispondenza delle strade comunali con calibro inferiore o uguale a 3.50 m, il Municipio si riserva la possibilità di negoziare bonalmente con i proprietari la possibilità di realizzare puntuali slarghi per facilitare il traffico veicolare.
15. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

**Art. 65 Percorsi pedonali e ciclabili**

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
  - a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;
  - b) i percorsi ciclabili locali;
  - c) **i percorsi pedonali a lago (passeggiata a lago).**
16. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

**Art. 66 Posteggi pubblici**

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

- posteggi all'aperto,
- posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposito Regolamento comunale.

17. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P2	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
P3	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
<b>P4</b>	<b>Posteggio all'aperto</b>	<b>40 posti-auto</b>
Pc5	Posteggio coperto	357 posti-auto
Pc6	Posteggio coperto	140 posti-auto
P7	Posteggio all'aperto	33 posti-auto
P8	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
Pc9	Posteggio coperto	30 posti-auto
P10	Posteggio all'aperto	44 posti-auto
P11	Posteggio all'aperto	18 posti-auto
P12	Posteggio all'aperto	46 posti-auto
P13	Posteggio all'aperto	17 posti-auto
Pc14	Posteggio coperto	75 posti-auto
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto
<b>Pc19</b>	<b>Posteggio coperto</b>	<b>200 posti-auto</b>

**Art. 69bis Porto barche**

1. Il porto barche Pb comprende l'area riservata per il parcheggio delle imbarcazioni (porto d'interesse locale). Le aree riservate per il parcheggio delle imbarcazioni e le capienze approssimative sono le seguenti:

Pb1	Porto comunale Lanca degli Stornazzi	178 posti barca
Pb2	Porto Cantiere nautico	14 posti barca

#### 4.4 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST. Lo scopo del Programma di urbanizzazione è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti;
- il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

Nel caso della variante di PR in oggetto si osserva che:

- la presente variante di PR relativa al Settore 4 non contempla l'ampliamento di nuove zone edificabili (nuovi azzonamenti);
- la modifica delle destinazioni ammesse e/o dei parametri edificatori formulata con la presente variante di PR non richiede la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere di urbanizzazione esistenti per garantire l'edificabilità di questi fondi.

Pertanto, per la presente variante di PR non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione. Un possibile aggiornamento di questo strumento potrà essere valutato nell'ambito di un'eventuale procedura di aggiornamento (o revisione) dell'intero PR; le cui modalità e tempistiche dovranno essere decise dal Municipio (per esempio in funzione di quanto scaturirà dalla procedura di mandati di studio in parallelo per l'allestimento del PAC di Locarno).

#### 4.5 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR.

Nella tabella che segue sono riassunti i principali nuovi costi generati dalla variante di PR a carico del Comune. Non si entra nel merito dei costi per la realizzazione delle opere di competenza cantonale.

Tabella 1 Investimenti variante di PR

DESCRIZIONE	COSTO A CARICO DEL COMUNE (Fr.)
<b>Opere di competenza cantonale</b>	
<u>COMPARTO 5 PESCHIERA-MORETTINA</u> Infrastrutture scolastiche e/o di interesse cantonale (AP15 – AP15.1 – AP41 – AP42). Costi interamente a carico del Cantone	-
<b>Opere di competenza comunale</b>	
<u>COMPARTO 1 ARGINI DELLA MAGGIA</u> Nessun nuovo costo generato dalla variante di PR (opere esistenti)	-
<u>COMPARTO 2 SPONDA DESTRA DELLA MAGGIA</u> Nessun nuovo costo generato dalla variante di PR (opere esistenti)	-
<u>COMPARTO 3 RIVA LAGO</u> Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie (AP36) nuova struttura di servizio (ca. 700 Fr./m <sup>3</sup> )	~ 700'000
Passaggiata a lago inclusa nel perimetro della presente variante di PR <i>Commento:</i> <i>Lo studio di fattibilità allestito da Dionea (settembre 2021 identifica un costo totale indicativo compreso tra 760'000 e 1'000'000 di Fr)</i>	~ 450'000
<u>COMPARTO 4 SALEGGI</u> Realizzazione orti comunali (AP48) al mapp. 21 RFD (ca. 50 Fr/m <sup>2</sup> )	~ 20'000
<u>COMPARTO 5 PESCHIERA-MORETTINA</u> Scuola materna (AP 8.1): in realizzazione, quindi non considerata	
Parco Robinson (AP39)	~ 1'500'000
Area di svago al mapp. 4903 RFD (AP40), in parte già esistente (ca. 75 Fr/m <sup>2</sup> )	~ 185'000
Ampliamento amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro di servizi di pronto intervento di competenza comunale (AP43)	~ 28'000'000
Comparto FEVI (AP44) - Rifacimento edificio FEVI (ca. 25'000'000) - Autorimessa 200 stalli + piazza (ca. 12'000'000) - Rifugio PCi (ca. 2'000'000)	~ 39'000'000
Nuove percorrenze pedonali nel comparto Peschiera-Morettina (150 Fr/m <sup>2</sup> , comprendente indennizzi e costi di realizzazione)	~ 145'000
Opere forestali: dissodamento area boschiva con relativo rimboschimento (vedi istanza di dissodamento allestita da Dionea SA, marzo 2024)	~ 52'000
<b>TOTALE (INDICATIVO)</b>	<b>~ 70.0 mio</b>

La possibilità di aggiornare il programma di realizzazione del PR è rinviata a una fase ulteriore, per esempio nell'ambito di un'eventuale procedura di aggiornamento (o revisione) dell'intero PR (vedi capitolo precedente).

## **5 VERIFICHE GENERALI**

### **5.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE**

#### **5.1.1 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)**

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21.06.2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

La presente variante di PR relativa alla pianificazione del Settore 4 (parte non approvata), concerne essenzialmente delle modifiche di contenuti e parametri all'interno di zone già edificabili (cambi di destinazione, precisazione e/o adeguamento dei parametri edificatori vigenti, ecc.) Di conseguenza, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore. A complemento di ciò sono formulate le seguenti considerazioni:

- le zone per il tempo libero "Campeggio Delta" e "Golf Locarno" sono zone speciali ai sensi dell'art. 18 LPT (la cui ubicazione è vincolata), che non sono da considerarsi quale aumento della zona edificabile e la cui codifica non necessita di essere compensata attraverso una riduzione di zona edificabile di superficie equivalente;
- la zona lavorativa Cantiere nautico è una zona a ubicazione e destinazione vincolata, che codifica la situazione esistente senza possibilità di ampliamenti volumetrici. Anche in questo caso si tratta di una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT, la cui codifica non necessita di essere compensata attraverso una riduzione di zona edificabile di superficie equivalente;
- per il comparto in sponda destra della Maggia, che si relaziona al territorio di Ascona, si è provveduto a codificare la situazione esistente. In particolare, ad eccezione degli scorpori di mappali assegnati alla zona ZM-RC, si tratta di vincoli di interesse pubblico esistenti che sono assimilabili ad una zona speciale ai sensi della LPT.

Il presente documento rispetta pertanto integralmente i disposti della LPT.

#### **5.1.2 LEGGE CANTONALE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)**

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il piano regolatore deve tenere conto. Si segnala in particolare:

- l'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile;
- il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore;

- la forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST<sup>34</sup>.

La presente variante di PR:

- tiene conto di questi disposti introducendo vincoli a favore del paesaggio (valorizzazione del comparto riva lago, implementazione della maglia di mobilità lenta, inserimento di vincoli relativi all'area verde minima, ecc.).
- valuta la necessità di richiedere un prelievo del plus valore (vedi cap. 5.5);
- è strutturata nel formato LST (geodati). I vincoli oggetto di variante di PR sono inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

## 5.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini.

La presente variante ha influenza unicamente all'interno del territorio di Locarno e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni. La sola eccezione è circoscritta al comparto in sponda destra che si relaziona al territorio di Ascona, i cui vincoli inseriti nella presente variante di PR sono stati coordinati con quanto in vigore nel PR di Ascona (per ulteriori dettagli, vedi cap. 3.2 e 0).

## 5.3 VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DI PR

La Città di Locarno, provvedendo alla verifica del dimensionamento delle zone edificabili, ha dato seguito a quanto richiesto dalla scheda R6 del PD. Tale documento è stato trasmesso nel mese di agosto 2022 all'Autorità cantonale per verifica della plausibilità ai sensi della scheda R6 (ad oggi il Comune non ha ottenuto nessun riscontro in merito).

La presente variante di PR:

- Interessa diversi vincoli di interesse pubblico (AP) dove vengono precisate destinazioni e parametri edificatori.
  - ➔ Si tratta di zone di interesse pubblico all'interno delle quali possono trovare spazio impieghi e funzioni pubbliche, la cui necessità e giustificazione non risponde necessariamente al dimensionamento del PR (aspetto peraltro già confermato dal DT). Di conseguenza, si considera che queste modifiche non hanno nessuna incidenza sul dimensionamento del PR.
- Contempla delle modifiche (cambio di destinazione) che non hanno un'incidenza sulla contenibilità del PR, in quanto riguarda zone già edificate dove non sono possibili ampliamenti volumetrici rispetto allo stato esistente (contenibilità delle riserve a 15 anni nulla). In particolare, si tratta dell'attribuzione:
  - puntuale di alcuni scorpori alla zona mista Residenziale-Commerciale ZM-RC
  - Attribuzione del comparto Cantiere nautico alla zona lavorativa

---

<sup>34</sup> *Gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali, organizzazione dei dati digitali in modo da produrre la stampa del piano delle zone e del piano dell'urbanizzazione e allestimento del regolamento edilizio.*

- Contempla delle modifiche (cambio di destinazione) che possono avere un'incidenza sulla contenibilità del PR. In particolare, si tratta dell'attribuzione:
  - alla zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN di alcuni fondi precedentemente inclusi in zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa, con conseguente modifica dell'i.s. da 1.0 a 1.6;

Per i fondi oggetto di queste modifiche è stata eseguita una verifica di come si modifica la contenibilità delle riserve edificabili a 15 anni calcolata ai sensi della scheda R6. I risultati scaturiti da questa verifica possono essere così riassunti:

Tabella 2 *Contenibilità delle riserve edificabili dei fondi oggetto di variante di PR (zone ZR-QN)*

	Abitanti	Posti di lavoro	Totale
PR in vigore	77	30	106
PR in formazione (presente variante)	136	53	189
<b>Differenza generata da variante di PR</b>	<b>+ 59</b>	<b>+ 23</b>	<b>+ 83</b>

L'aumento teorico di contenibilità delle riserve a 15 anni non risulta problematico in quanto si tratta di valori contenuti rispetto alla dimensione dell'intero Comune:

- sia in termini assoluti (+83 unità insediative residue su un totale di 5'111);
- che in termini relativi (+0.2% rispetto alla dimensione dell'intero comune).

Da ultimo si precisa che tale adeguamento riguarda comparti urbani, già ampiamente edificati e ubicati nel centro cittadino.

Per tutte queste ragioni, si può concludere che questo aspetto è conforme ai disposti di ordine superiore e che non sono necessari ulteriori approfondimenti.

## 5.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PR non comporta aumenti di zona edificabile, ma unicamente una modifica dei contenuti ammessi all'interno dei diversi comparti (ad eccezione della puntuale codifica della situazione esistente in corrispondenza della in sponda destra che si relaziona al territorio di Ascona, vedi cap. 3.2 e 0).

Dunque, non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Sono inoltre formulate le seguenti considerazioni:

- per quanto concerne il dissodamento, con relativo compenso, si rinvia all'allegato 1;
- per quanto concerne la zona di protezione delle acque di superficie (SRCA Fiume Maggia) si rinvia a quanto indicato al cap. 4.1.1.

Per tutte le altre considerazioni puntuali si rinvia direttamente a quanto indicato ai cap. 0 e 4.

## 5.5 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

L'articolo 96 della LST decreta che la *"Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi"*. L'art. 98f RLST precisa gli altri enti pubblici esenti dal contributo, tra cui figurano anche le parrocchie.

Nel caso in esame la valutazione della presenza di un vantaggio rilevante:

- non concerne i cambi di destinazione e/o la precisazione dei parametri edificatori che interessano i vincoli di interesse pubblico Comunali o Cantionali (AP)
- potrebbe entrare in linea di conto nel caso dei fondi attribuiti:
  - alla zona residenziale del Quartiere Nuovo (con relativo aumento dell'i.s. fissato a 1.6);  
Eccezione: I mappali interessati dal vincolo di disposizioni particolari, all'interno del quale vige l'obbligo di realizzare degli alloggi a pigione moderata, rispondono ad un interesse pubblico e come tali potrebbero essere assimilati alla zona AP. In questi casi, si potrebbe considerare che questi fondi non sottostiano al prelievo del plusvalore
  - alla zona mista residenziale commerciale (ZM-RC);
  - alle zone per il Tempo libero "Campeggio" e "Golf Locarno"

### Commento

In sintesi, sulla base dei nuovi disposti normativi proposti in questa sede, vi potrebbero pertanto essere alcuni mappali per i quali un contributo di plusvalore potrebbe entrare in linea di conto.

Quest'aspetto potrà essere chiarito ulteriormente nell'ambito della procedura di approvazione, sulla base delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato, ma non ha ripercussioni sull'approvazione della variante di PR.

Infatti si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato, tramite stima peritale, dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati tra la situazione odierna (PR in vigore) e quella futura (dopo approvazione della variante di PR).

## 5.6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- **Realizzazione di infrastrutture pubbliche**

- La presente variante di PR pone le basi pianificatorie necessarie per perseguire l'ammmodernamento, lo sviluppo, la valorizzazione e la sinergia di diverse infrastrutture pubbliche e scolastiche sia cantonali che comunali (vedi in particolare comparto Peschiera-morettina). Tale sviluppo persegue un chiaro interesse pubblico.

- **Valorizzazione della riva lago**

- La presente variante di PR promuove il carattere pubblico dell'intera area riva lago, tenendo conto delle necessità di sviluppo di ogni singolo comparto secondo le proprie specificità e assicurando nel contempo una trama unitaria tra i vari comparti che garantisca la fruibilità pubblica della riva lago.
- La passeggiata a lago rientra fra gli interventi necessari a garantire la fruizione pubblica della riva e riveste quindi un chiaro interesse pubblico. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto contenuto nello studio di fattibilità allestito da Dionea SA.

- **Valorizzazione del paesaggio**

La presente pianificazione persegue l'obiettivo di tutela e valorizzazione del paesaggio in senso lato. Nello specifico, oltre a quanto già formulato per il comparto riva lago, si segnalano i seguenti elementi principali:

- realizzazione di un'autorimessa interrata con conseguente attuazione di una piazza pubblica in corrispondenza del comparto retrostante il FEVI;
- inserimento di vincoli normativi a favore di un'area verde minima;
- ripresa e codifica della zona di protezione delle acque di superficie (SRCA Maggia);
- istituzione della zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL3 Zona golenale (vincolo di carattere naturalistico, volto a tutelare le fasce di vegetazione pregiata situate sulle golene della Maggia).

- **Alloggi a pigione sostenibile**

- La presente variante di PR definisce due comparti all'interno dei quali vi è l'obbligo di realizzare degli alloggi a pigione sostenibile. Per quanto concerne i mapp. 5515-5516 RFD si tratta della codifica di una situazione esistente quindi non vi è nessun pregiudizio per i privati. Per quanto concerne il mapp. 1601 RFD (proprietà cantonale) si tratta di un nuovo vincolo giustificato dall'interesse pubblico che risponde ad una domanda della popolazione. Inoltre, si tratta di un mappale ubicato in posizione strategica, a prossimità di servizi e di infrastrutture pubbliche di cui si prevede lo sviluppo.
- La definizione di questi vincoli non prescinde dall'opportunità di approfondire questo tema nell'ambito di una strategia comunale più ampia e strutturata. Tuttavia, si tratta di mappali (talvolta proprietà pubblica) il cui sviluppo deve perseguire un interesse pubblico.

- **Impatto sui privati**

La presente variante riguarda principalmente vincoli di interesse pubblico, ma concerne anche dei mappali privati i cui interessi sono debitamente presi in considerazione. Segnatamente:

- l'interesse pubblico legato alla nuova attribuzione alla zona residenziale del Quartiere Nuovo (coerenza con il disegno e contesto urbano circostante) è rispecchia l'interesse privato (aumento dell'i.s.);
- la codifica di alcuni diritti di passo attraverso sedimi sia pubblici che privati. Ciò risponde a un chiaro interesse pubblico: l'implementazione, la valorizzazione e la messa in sicurezza della maglia di mobilità lenta. L'interesse privato è comunque debitamente considerato in quanto tali collegamenti non pregiudicano le attività o l'utilizzo dei fondi;
- per quanto concerne il campeggio Delta e il Golf Locarno si rimanda a quanto indicato al punto seguente.

- **Codifica delle zone speciali**

- Il campeggio Delta è una realtà esistente da anni che risponde alla domanda di una parte della popolazione in un contesto caratterizzato da una forte vocazione turistica. Ad oggi, il campeggio non beneficia di consolidamento pianificatorio, ciò che di fatto limita in modo importante gli interventi ammessi. La sua codifica, con relativa definizione delle possibilità di sviluppo e valorizzazione, risponde quindi sia ad un interesse pubblico (consolidamento della vocazione turistica, possibilità di riordino e razionalizzazione delle infrastrutture) che privato (adeguata base pianificatoria). In questa logica, l'inserimento del vincolo a favore della realizzazione della passeggiata a lago risponde ad un chiaro interesse pubblico debitamente argomentato nello studio di fattibilità allestito da Dionea SA senza portare pregiudizio all'attività del campeggio.
- La codifica del golf risponde a quanto formulato dal DT che, nell'ambito dell'esame preliminare, ha richiesto al Municipio di determinarsi sulla questione. Si tratta di un'infrastruttura esistente, che risponde alla domanda di una parte della popolazione. L'interesse pubblico della sua codifica è quindi coerente con l'interesse privato.

- **Salvaguardia del bosco**

- La presente variante è compatibile con il rispetto e la salvaguardia del bosco. Infatti, quale compenso al dissodamento definitivo, è previsto un rimboschimento di una superficie equivalente (vedi istanza di dissodamento allestita da Dionea SA).

- **Norme di ordine superiore**

- La presente variante non prevede nessun aumento delle zone edificabili e non comporta un aumento significativo delle riserve edificatorie. Aspetti conformi alle normative di ordine superiore, in particolare ai disposti della LPT (vedi cap. 5.1) e della scheda R6 del PD (vedi cap. 5.3).

In sintesi, si ritiene dunque che la presente variante di PR ponderi opportunamente gli interessi e che l'aggiornamento del PR possa essere effettuato come dal presente documento.

## 6 CONCLUSIONI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta.

La variante di PR segue la procedura ordinaria:

- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

## **ALLEGATO 1**

### **SINTESI PIANO DI INDIRIZZO E ESAME PRELIMINARE**

---

Schede riassuntive (versione semplificata)

Tabella con ulteriori elementi di sintesi dell'esame preliminare  
(considerazioni del DT e del Municipio)

# PIANO REGOLATORE

Comune di  
**LOCARNO**



## **VARIANTE DI PR - SETTORE 4**

Sintesi del piano di indirizzo  
e dell'esame preliminare

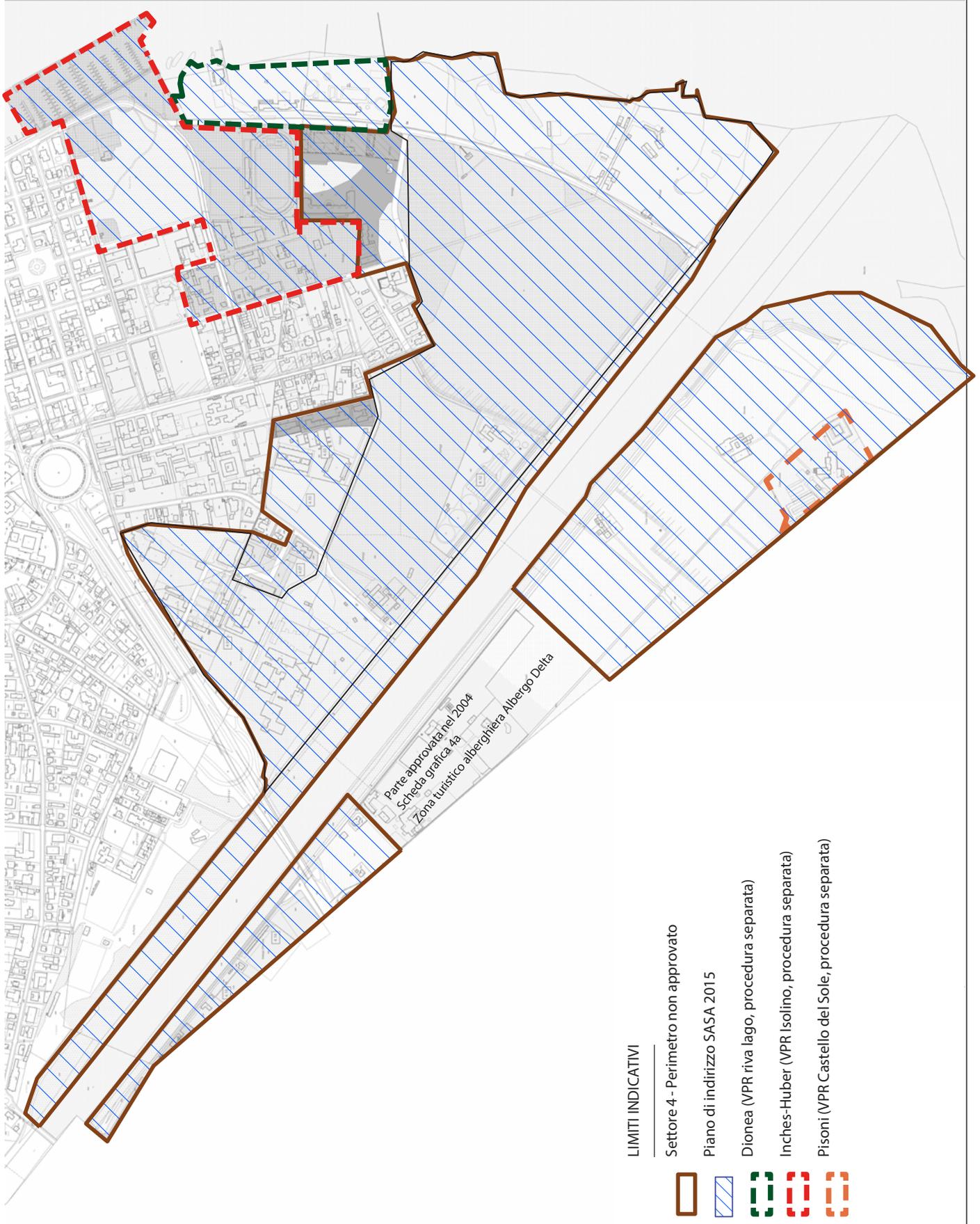
**SCHEDA**

Marzo 2024 – Versione semplificata che accompagna il rapporto di pianificazione

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

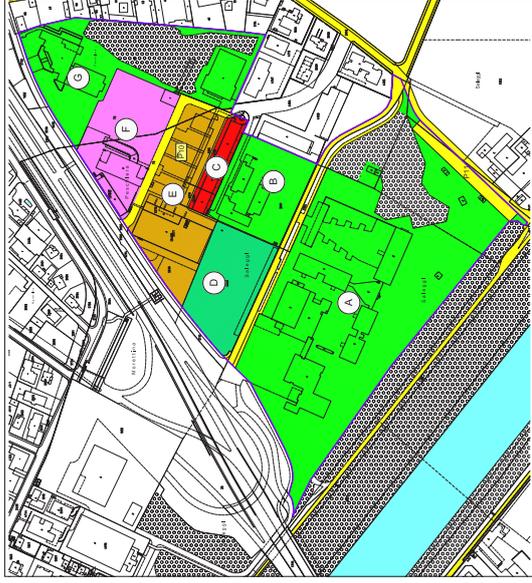
Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio  
+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
**IDEA**



**SETTORE 4**  
**SCHEDA GRAFICA N. 1 "ZONA DELLA PESCHIERA"**  
**SINTESI**

Piano di indirizzo 2015 (SASA)



Suddivisione in comparti di studio



**LST**  
 AP15 Scuola professionale

- SASA**
- Strutture di servizio di interesse pubblico (parametri: triplicazione del volume esistente; h: 21 m). DT: da precisare destinazione e parametri

**LST**  
 AP15 Scuola professionale

- SASA**
- Palazzetto polisportivo FEVI (h: 21m)
  - Nella parte retrostante
    - sistemazione a piazza da chiarire(- spazio libero, condiviso dal DT)
    - Posteggio di servizio P10 con 128 stalli (DT: P pubblico condiviso)
  - Via alla Peschiera nuova strada di servizio mentre,
  - Strada di servizio in vigore lungo residenza a pignone sostenibile stralciata e interruzione del collegamento con via A. Nessi per evitare transito

**LST**  
 AP15:1 Scuola media

- SASA**
- Scuole di interesse cantonale (LiLoc e SM) e attività ricreative (Parco Robinson) (h: 21 m)
  - P11 (31 stalli), con nuova strada di servizio per accesso IDA

**LST**  
 AP15 Scuola professionale

- SASA**
- Scuole di interesse professionale (SPA1) (parametri: h 21 m)

**LST**  
 AP8:1 Scuola materna

- SASA**
- Residenza - pignone sostenibile (parametri: 10'000 SUL, coerente con SUL costruita; d tra edifici: 8 m, h: 21 m)

**LST**  
 AP8:1 Scuola materna

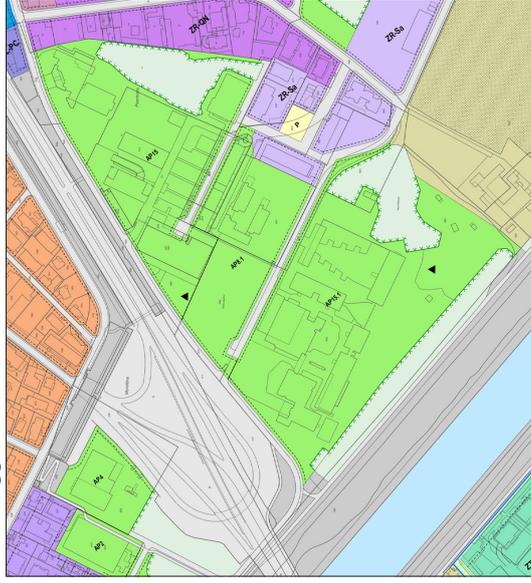
- SASA**
- Scuola materna (parametro: h 10.50 m)
  - In parallelo:
    - Istituzione tutela d'interesse locale BCL (in fase di approvazione)

**LST**  
 Zona residenziale Saleggi (ZR-Sa; i.s. 1), con vincolo di P. pubblico

- SASA**
- AP-CP 4.07 Area di svago ai Saleggi
  - Zona dei Saleggi (mapp. 4903, 4767, 4710, 3929, 4904 e 4905). Con modifica di poco conto (approvata in ottobre 2004) i mapp. 1886, 3928 et 4710 parz. sono stati attribuiti alla Zona dei Saleggi secondo il PR in vigore (formato LALPT). Questa zona, nell'ambito dell'adeguamento alla LST, è rinominata Quartiere Nuovo (i.s. 1.6).
  - Mantenimento via A. Nessi come da PR in vigore (angolo retto)

*Commento: nell'ambito dell'adeguamento alla LST, la zona residenziale Quartiere Nuovo (ZR-ON) raggruppa le precedenti Zona del Quartiere Nuovo (art.12 cpvca Settore 4) e la Zona dei Saleggi (art.13 Settore 4)*

LST (atti aggiornati)



## SETTORE 4

### SPONDA DESTRA

#### SINTESI

LST (atti aggiornati)

**LST**  
Territorio senza destinazione specifica

**SASA**

- Zona dei Saleggi di Ascona (senza precisare parametri). DT: riprendere perimetro, contenuti e parametri della zona RC del PR di Ascona approvato nel 2015

**LST**  
Territorio senza destinazione specifica

**SASA**

- AP 4.15 Zona di protezione della captazione del Comune di Ascona

**LST**  
Territorio senza destinazione specifica

**SASA**

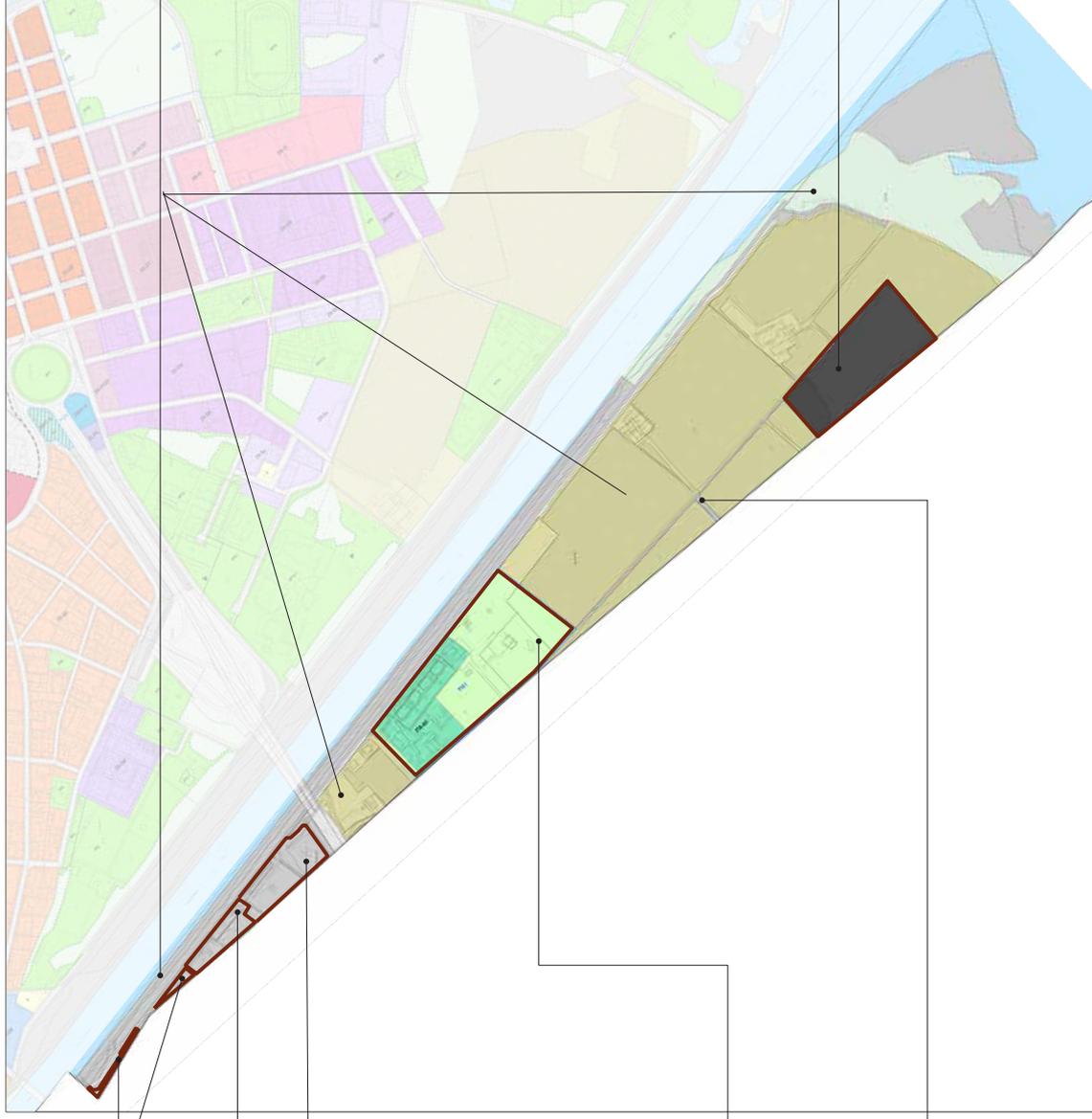
- AP 4.14 Centro sportivo del Comune di Ascona

**LST**

- Zona turistico alberghiera albergo Delta (con PQ1)
- Approvata dal CdS nel 2004, PQ approvato nel 2007

**LST**

- Via Delta e via Muraccio (che non figuravano nel PR del '78) sono state assegnate al territorio senza destinazione specifica (in quanto connessioni esistenti con funzione di accesso all'hotel queste ultime non possono essere considerate né zona agricola né strade agricole).



**LST**  
Territorio senza destinazione specifica

Zona agricola  
Zona forestale

**ALTRI ASPETTI**

- Integrazione e ripresa dello spazio riservato ai corsi d'acqua (SRCA - Fiume Maggia); allestito dall'Autorità cantonale
- Codifica dei vincoli di mobilità lenta lungo la Maggia (aspetto coerente con quanto indicato nel piano di indirizzo SASA 2015) e già risolto nell'ambito della LST

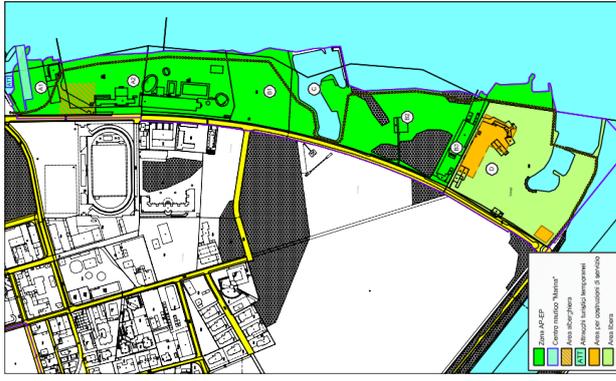
**LST**  
Vuoto pianificatorio (aspetto confermato dal DT nell'esame preliminare relativo all'adeguamento del PR alla LST (23.09.2022)

**SASA**

- Scheda 4B Zona turistico alberghiera / Albergo Castello del Sole

**SETTORE 4**  
**RIVA LAGO - CORRISPONDE ALLA SCHEDA GRAFICA N. 5 "ZONA RIVA LAGO" (PARZIALE)**  
**SINTESI**

Piano di indirizzo 2015 (SASA)



**VPR**

- VPR Comparto Porto regionale Locamo - Centro Balneare regionale, in corso con procedura separata (Dionea)
- Da non considerare nella presente VPR

**LST**  
 AP6 Parco

**SASA**

- Parco della Pace - Parco dello svago ad uso pubblico - Attrezzature di svago (parametro: h 6 m). DT: destinazione non chiara con altezza max. eccessiva; perimetro da integrare nel PQ, il cui perimetro è da definire

LST (atti aggiornati)



**LST**  
 AP36 Bagno pubblico e TSDS (riva)

**SASA**

- Bagno pubblico comunale - Area per lo svago e il ristoro - Attrezzature e impianti per la balneazione e lo svago - Parco delle Camelle - Delta
- Area di svago ad uso pubblico non attrezzata (parametro: h 6 m). DT: destinazione non chiara con altezza max. eccessiva

**LST**  
 AP35 Campi sportivi, bosco e TSDS (riva e parte della strada d'accesso)

**SASA**

- Campeggio Delta - Zona per campeggio, con definizione aree per costruzioni (h 9 m, d dalla riva 10 m). DT non favorevole ai 9 m
- PQ facoltativo (DT: non conforme a LST, chiede mantenimento di PQ obbligatorio il cui perimetro è da definire - vedi pagina seguente); convenzione per accessibilità riva pubblica



**ALTRI ASPETTI**

**Passaggiata a lago**

- Il piano di indirizzo indica una passeggiata a lago che attraversa tutto il settore. Il DT chiede di precisare quest'aspetto garantendone la fattibilità e valutando le differenti situazioni (certi tratti aperti con ritmo stagionale?)
- Nell'ambito della variante relativa al porto regionale PRL e al centro balneare regionale CBR (Dionea) è stato elaborato un approfondimento in merito alla passeggiata a lago per l'insieme della riva (studio di fattibilità settembre 2021).
- Percezioni da codificare / vincolare nell'ambito della presente variante di PR (coerentemente con quanto già ripreso/vincolato nella variante di PR CBL-PRL)

**LST**  
 AP6-36 (Parco-Bagno pubblico) e TSDS (riva, molo)

**SASA**

- Lanca degli Stornazzi - Porto comunale

**LST**

Via Gioacchino Respini: nella parte del Settore 4 non approvata, coerentemente con quanto figura nel PR del '78, è codificata quale strada di servizio. La tratta a monte, parte del Settore 4 approvata, è invece definita quale strada di raccolta

**SASA**

- Strada di servizio (DT indica, in termini generali, che le strade di raccolta non sono state correttamente riprese nel piano di indirizzo)

**LST**  
 AP36 Bagno pubblico

**SASA**

- Cantiere nautico (parametro: h 9 m). DT: favorevole alla codifica della AP, ma vincolata solo per attività e spazi attuali e chiede vincolo di PQ

**SETTORE 4**  
**RIVA LAGO - CORRISPONDE ALLA SCHEDA GRAFICA N.5 "ZONA RIVA LAGO" (PARZIALE)**  
**SINTESI**

Piano di indirizzo 2015 (SASA)



LST (atti aggiornati)



**PERIMETRI OGGETTI DI PQ**

**LST**

**PQ3** "zona di svago a lago" in corrispondenza dell'AP 7.2 (comparto canottieri e lido), a nord del Parco della Pace, PQ elaborato dal Municipio.

Corrisponde al perimetro della VPR. Comparto Porto regionale Locamo - Centro Balneare regionale, in corso con procedura separata (Dionea)

**SASA**

**PQ** su tutto il comparto

**DT**

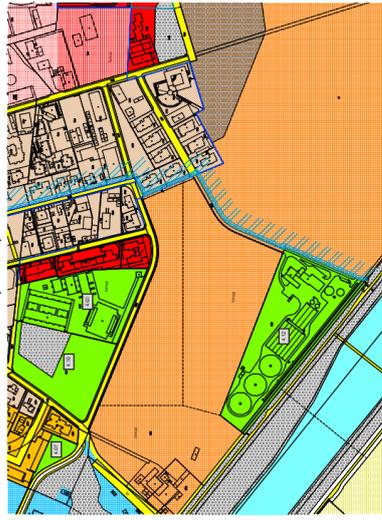
Precisare perimetri e vincoli, chiedendo di integrare tutto il comparto Riva Lago in un PQ, coerentemente con l'idea di parco attrezzato (con l'idea di area prevalentemente a carattere pubblico)

**SETTORE 4**  
**SCHEDA GRAFICA N. 3 "ZONA DEI SALEGGI"**  
**SINTESI**

Piano di indirizzamento 2015 (SASA)



Piano di indirizzamento 2015 (SASA) - Piano insediamenti



LST (atti aggiornati)



**PREMESSA**

- Lo stato giuridico della superficie di circa 31'000 mq, attribuita dal PR 1978 alla ZE e che non è mai stata edificata, è determinante per verificare la sostenibilità delle scelte operate dal Municipio. Al fine di chiarire questo aspetto, il Municipio ha commissionato una perizia giuridica (Studio Ceregnetti 2011)
- Tale perizia conclude che "Visto che il PR 1978 non è mai stato riapprovato ai sensi dell'art. 35 LPT, la zona edificabile R5 non è più valida"

**SASA**

- Riorganizzazione del comparto con definizione di due aree (A1 e A2) destinate alla residenza estensiva di qualità, attrattività di servizio connesse con l'abitazione. A1: 14'900 mq, A2: 11'850 con i.s di 0,6.
- Altre proposte: area di svago attrezzata (B), zona speciale per orti e giardini di famiglia (C), zona agricola (D).

**Esame preliminare**

- Richiamando la citata perizia giuridica il DT conclude che la zona edificabile proposta nella scheda grafica n. 3 si configura, quindi, a tutti gli effetti come un **ampliamento della zona edificabile**
- Considerato come il Municipio di Locarno sia partito dal presupposto erroneo che i 31'000 mq di zona edificabile R5 del PR '78 fossero consolidati, non ha proposto alcuna superficie di compensazione e non ha aggiornato il calcolo della contenzibilità per tutto il Comune. A titolo informativo, per rispondere alle esigenze della scheda R6 del PR, il Municipio si provvede alla verifica del dimensionamento del PR in vigore (trasmesso al DT per verifica di plausibilità in agosto 2022)
- Si ricorda che, nell'ambito dell'esame preliminare relativo all'adeguamento del PR alla LST (23.09.2022) il DT ha ribadito che la zona residenziale dei saleggi (ZR-Sa), nonché gli assi stradali riportati nella LST, sono da considerare quali superfici agricole / forestali (**zona edificabile non in vigore**). **Di conseguenza nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST questa zona edificabile non è stata confermata**

**Osservazioni**

- Presso atto di quanto ribadito dal DT, coerentemente con lo stato di diritto riportato nella LST, nell'ambito della presente variante di PR (Settore-4) si **rinuncia alla codifica di queste zone edificabili** (che, secondo quanto ribadito dal DT andrebbero compensate con una riduzione di zona edificabile di superficie equivalente)
- Eventuali riflessioni in merito sono rimandate a più lungo termine, anche in funzione del risultato della verifica del dimensionamento del PR in vigore
- Come pure **richiesto dal DT**, occorrerà precisare l'intenzione pianificatoria in merito al campo di Golf (codificato nella LST quale territorio senza destinazione specifica).

**LST**

Territorio senza destinazione specifica (lungo fiume)  
 Codifica dei vincoli di mobilità lenta lungo la Maggia (aspetto coerente con quanto indicato nel piano di indirizzamento SASA 2015) e già risolto nell'ambito della LST.  
 Nessuna modifica pianificatoria necessaria nell'ambito della presente variante

**LST**

- AP-CP 15.2 Scuola elementare
- Zona residenziale dei Saleggi (ZR-Sa), sostituisce la zona del Quartiere Nuovo R5 - art. 23 delle NAPR del territorio urbano (i.s. 1). Tale zona era in vigore per la parte non approvata del Settore 4 (parte sud del settore) e viene rinominata

**SASA**

- AP-CP 4.03 Scuole elementari
- AP-CP 4.10 Alloggi pignone sostenibili (altri Enti), parametri della zona del Quartiere Nuovo (i.s. 1,6)
- Zona del Quartiere Nuovo (i.s. 1,6)

**LST**

- Zona residenziale dei Saleggi (ZR-Sa), sostituisce la zona del Quartiere Nuovo R5 - art. 23 delle NAPR del territorio urbano (i.s. 1). Tale zona era in vigore per la parte non approvata del Settore 4 (parte sud del settore) e viene rinominata

**SASA**

- Zona del Quartiere Nuovo (i.s. 1,6) con area per insediamenti alberghieri (possibilità di bonus) P12 (150) - posteggi privati ad uso pubblico, DT: da giustificare



**LST**

- AP34 Impianto di depurazione

**SASA**

- AP-CP 4.12 Impianto consortile di depurazione delle acque luride (IDA)
- Modifica dell'accesso: proposto da monte lungo la Maggia, rinuncia dell'attuale accesso da via G. Canevascini

**Commento complementare (accesso)**

- La proposta di nuovo accesso era legata alla prospettata riorganizzazione della zona edificabile R5 del PR '78, che non viene però confermata (v. osservazioni a lato); il concetto di nuova accessibilità non è più giustificato.
- Di conseguenza, nell'ambito della LST, ritenuto che di principio le zone per scopi pubblici devono essere accessibili attraverso una strada pubblica e, appurato che non sono previsti interventi (ampliamenti) della carreggiata attuale, coerentemente con quanto discusso con l'Autorità cantonale si è deciso di codificare la strada quale strada di servizio

Considerazioni DT

Considerazioni e decisioni del Municipio

<b>Gradi di sensibilità al rumore (GdS)</b>	
<p>Il rispetto dei valori di pianificazione deve essere garantito prima che la zona sia resa edificabile. Nel caso ciò non sia possibile, negli atti di PR vanno definite le misure necessarie.</p> <p>Il DT esprime un dubbio sul rispetto del VP relativo alla Zona per il Campeggio (Delta), ubicato a prossimità del cantiere nautico. Il DT chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimostrare, attraverso una perizia specialistica, come sia garantito il rispetto del suddetto valore in tutte le aree di nuova delimitazione.</li> <li>- Assegnare i GdS all'insieme delle zone (non presente nel piano di indirizzo).</li> <li>- Aggiornare la relazione tecnica (Brugnoli &amp; Gottardi è incompleta). Lo studio va presentato comprensivo della situazione attuale e prevista all'orizzonte 2030 e con i relativi TGM e carichi fonici.</li> </ul>	<p>In generale, si considera che la presente variante non definisca delle "nuove zone edificabili".</p> <p>Nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sia il Campeggio che il cantiere nautico (di cui non è previsto l'ampliamento) sono esistenti, eventuali misure di natura fonica dovranno essere determinate nell'ambito di future procedure edilizie.</li> <li>- I GdS per le singole zone saranno definiti.</li> <li>- Tale relazione tecnica risulta superata, in parte perché questi aspetti sono già confluiti nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (comprensivo di piano dell'urbanizzazione) e in parte a seguito dell'evoluzione del contenuto della presente variante di PR (zona mista Isolino-ex Macello e CBR trattate con procedure separate, rinuncia alla codifica della zona edificabile in località Saleggi, ecc.).</li> </ul>
<b>Rete viaria e gerarchia stradale</b>	
<p>Il DT chiede di rivedere l'assegnazione delle gerarchie stradali del PU, che deve essere conforme all'apposita linea guida. In particolare il DT segnala tre imprecisioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse strade di raccolta non figurano nel PU.</li> <li>- Via alla Peschiera: incongruenza tra PU e piano degli insediamenti.</li> <li>- Largo F. Zorzi deve essere assegnato alla categoria "strada ad uso del trasporto pubblico".</li> </ul>	<p>In generale, il PU è stato allestito nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (conformemente all'apposita linea guida). Nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel PU (LST), le strade di raccolta sono state debitamente definite. Con la presente variante di PR il Municipio ha ulteriormente approfondito la gerarchia stradale e ha deciso di assegnare via Lanca degli Stornazzi a strada di raccolta, completando così l'anello formato da viale Al Lido, via G. Respini (tratta nord) e via S. Balestra</li> <li>- Via alla Peschiera: interruzione</li> <li>- Largo F. Zorzi: non incluso nel perimetro della presente variante.</li> </ul> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto contenuto nel rapporto di pianificazione</p>
<b>Trasporto pubblico</b>	
<p>Il DT chiede di adattare il PU considerando la Misura TP1 PALoc 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adattamento del ponte esistente sulla Maggia, con realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale.</li> <li>- Realizzazione di nuove fermate TP e corsie preferenziali.</li> </ul> <p>Il DT segnala inoltre che il PALoc 3 prevede l'implementazione di diverse misure di TP (prolungamento linee, nuove linee, modifica tracciati). Aspetti che devono essere integrati nella tavola complementare relativa al trasporto pubblico.</p> <p>Il DT indica che via alla Morettina sarà interessata dal potenziamento del trasporto pubblico; ciò che cambierà la funzione della strada. Rispettivamente il transito del TP su gomma sarà spostato da via alla Peschiera a via F. Chiesa.</p>	<p>In generale:</p> <p>La tavola complementare TP non costituisce un atto vincolante /obbligatorio ai sensi della LST (la riorganizzazione delle linee, fermate bus nel campo stradale, ecc. non necessitano di una base legale a PR). Quest'ultima, non presente nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, non sarà quindi allestita nell'ambito della presente variante.</p> <p>Nel dettaglio si procede ad integrare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la nuova passerella ciclopedonale sulla Maggia (strada ciclopedonale).</li> <li>- gli elementi relativi a via alla Peschiera e di via F. Zorzi coordinando questi aspetti con quanto scaturito dallo studio del comparto Peschiera.</li> </ul> <p>Via alla Morettina non è oggetto della presente variante di PR.</p>
<b>Mobilità lenta</b>	
<p>Il DT chiede che nel PU e nella tavola complementare (ML) siano ripresi i percorsi definiti nell'ambito del PALoc 3 (come ad esempio la passerella sul fiume Maggia).</p> <p>Il DT ricorda che nel PU vanno definiti i percorsi pedonali, i sentieri escursionistici del piano cantonale, i percorsi ciclabili locali e quelli di competenza cantonale.</p>	<p>Il PU è stato allestito nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, conformemente all'apposita linea guida. Vedi anche commento precedente.</p>
<b>Posteggi pubblici</b>	
<p>Il DT rileva che il PU è incompleto e chiede di aggiornare il catasto dei posteggi pubblici (esistenti, autorizzato o no, anche quelli lungo le strade).</p>	<p>Il PU è stato allestito nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, dove sono integrati anche i posteggi pubblici vincolati a PR con la relativa capacità teorica.</p>

## Considerazioni DT

## Considerazioni e decisioni del Municipio

<p>Il DT chiede di aggiornare il calcolo del fabbisogno dei posteggi considerando il trasporto pubblico previsto nel PALoc 3 (giustificazione necessaria per l'iscrizione di vincoli di P pubblici).</p>	<p>Sia nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST che nella presente variante di PR, ci si basa sullo studio relativo al catasto dei posteggi e il calcolo del fabbisogno allestito dallo Studio Allievi (Settore 4 settembre 2018; insieme del territorio comunale marzo 2019), che risponde a quanto richiesto dal DT.</p>
<p>Il DT fa inoltre diverse considerazioni sui vincoli di P pubblico previsti nel PU. Quelli inclusi nel perimetro di questa variante sono: P10 (FEVI), P11 (nuovo, adiacente al Parco Robinson), P12 (via Lanca degli Stornazzi)</p>	<p>In coerenza con quanto indicato si ricorda che il Municipio, nell'ambito della presente variante, ha rinunciato alla codifica del P11 (non più attuale) e del P12 (integrato in altra procedura pianificatoria "comparto Gas ex-Macello"). Nell'ambito della presente variante (Settore 4, non approvato) il vincolo di P pubblico (retrostante il FEVI) è definito / giustificato sulla base dello studio citato. I posteggi pubblici su strada non necessitano di essere consolidati / vincolati nel PR.</p>
<p><b>Pericoli alluvionali</b></p>	
<p>Il DT indica che il Comune di Locarno è soggetto a quattro tipi di pericoli idrologici (esondazione del lago Verbano, alluvionamento del torrente Ramogna, flussi detritici inerenti ai riali minori, alluvionamento del fiume Maggia). Poiché le zone soggette a pericolo naturale interessano più settori, il DT ritiene opportuno codificare il tema riguardante le zone di pericolo in un unico articolo normativo, valevole per tutto il territorio comunale.</p>	<p>La tematica delle zone di pericolo, e relativo disciplinamento normativo, è stata trattata nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST<sup>1</sup>.</p>
<p><b>Bosco</b></p>	
<p>Il DT segnala che il limite del bosco a contatto con la zona edificabile che concerne parte del Settore 4 è stato esposto nel 2017. Una volta cresciuto in giudicato andrà integrato.</p>	<p>Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST è stato integrato il limite del bosco accertato aggiornato per l'insieme del territorio comunale. In quest'ambito sono state considerate le puntuali osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare relativo all'adeguamento del PR alla LST.</p>
<p><b>Protezione della natura</b></p>	
<p>Il DT propone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Codificare le aree lungo le fasce di vegetazione tra il margine insommergiabile e la Maggia come zona di protezione natura</li> <li>- Assegnare il boschetto delta (lato sud-ovest della Lanca) come bosco ripariale</li> <li>- Istituire la protezione del Parco della Pace</li> <li>- Le alberature a lago dovranno essere tutelate come vegetazione ripariale</li> </ul>	<p>Quanto indicato dal DT è in parte già stato integrato nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (dove sono definiti i vincoli di protezione della natura e del paesaggio in vigore: RRN1 Foce della Maggia, ZPNL 2 Comprensorio a Lago, ZPPL1 Comprensorio a Lago).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nell'ambito dell'esame preliminare relativo all'adeguamento del PR alla LST il DT ha segnalato che i vincoli di protezione della natura e del paesaggio in corrispondenza del delta della Maggia sono affrontati nell'ambito del decreto di protezione che sarà allestito dal Cantone. La procedura di adozione del citato decreto cantonale non è ancora conclusa, non occorre quindi riprendere nel PR quest'elemento (da integrare a titolo orientativo una volta che la procedura sarà conclusa).</li> <li>- Con la presente variante di PR si è provveduto ad istituire la zona di protezione della natura di importanza locale ZPNL3 Zona golennale. Si tratta di un vincolo di carattere naturalistico, volto a tutelare le fasce di vegetazione pregiata situate sulle golene della Maggia. Questa zona di protezione si estende a tutte le superfici degli argini della Maggia (spazi liberi e zona forestale), compresa la superficie del fiume.</li> <li>- Per quanto riguarda le alberature a lago (e la protezione del Parco della Pace), la richiesta è eccessiva. Si tratta di alberature all'interno di zone AP-CP, il cui rischio di taglio è limitato.</li> </ul> <p>Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto formulato nel rapporto di pianificazione.</p>
<p><b>Zona agricola</b></p>	
<p>Il DT chiede che le aree SAC del PD vengano riprese, le strade agricole sono da integrare nella zona agricola.</p>	<p>Le zone SAC sono state integrate nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST. Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, via Delta e via Muraccio (che non figuravano nel PR del '78) sono state assegnate al territorio senza destinazione specifica (in quanto connessioni esistenti con funzione di accesso all'hotel queste ultime non possono essere considerate né zona agricola né strade agricole). Queste ultime, coerentemente con la loro funzione, sono codificate quali strade di servizio (codifica della situazione esistente). Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto formulato nel rapporto di pianificazione.</p>

<sup>1</sup> Nello specifico, nel PR occorre riprendere, a titolo orientativo, eventuali zone di pericolo (suddivise per grado di pericolo). Le zone di pericolo possono essere indicate a PR solo dopo che i piani delle zone di pericolo (PZP) sono stati approvati secondo la specifica procedura (L.TPNat.) il Territorio urbano di Locarno non è interessato da PZP approvati: nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST sono quindi riprese le zone di pericolo indicative.

**Considerazioni DT****Considerazioni e decisioni del Municipio**

<b>Protezione delle acque</b>	
IL DT segnala che AP-CP14 (Centro sportivo comune di Ascona) e 4.15 (Zona di protezione della Capitazione del Comune di Ascona) sono toccate dalle zone di protezione delle acque sotterranee (S1, S2, S3). Le delimitazioni delle zone di protezione delle acque sotterranee devono essere riportate nel piano delle zone, con un rimando ai vincoli esistenti.	Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST le zone di protezione delle acque sotterranee S1, S2, S3 sono integrate.
<b>Smaltimento delle acque e rete distribuzione dell'energia (PGA, PGS)</b>	
Il DT chiede di riprendere le reti citate nel PR.	Richiesta non più attuale. Con la recente modifica della LST si è chiarito che il PU stabilisce i vincoli della rete delle vie di comunicazione. La modifica della LST chiarisce che i piani delle reti di approvvigionamento e smaltimento non devono più essere inserite nelle banche dati del PR.
<b>Spazi riservati alle acque OPAC</b>	
Il DT indica la procedura in corso di determinazione dello SRCA della Maggia. In principio il DT identifica tre punti di conflitto: <ul style="list-style-type: none"><li>- Nuova strada di servizio d'accesso a dell'IDA</li><li>- Percorsi ciclabili a ridosso della Maggia</li><li>- Area Campeggio Delta</li></ul>	Si procede a integrare lo SRCA Maggia. Per quanto concerne i conflitti preliminarmente identificati dal DT, si osserva che: <ul style="list-style-type: none"><li>- la nuova strada di accesso all'IDA (da monte) non è stata confermata;</li><li>- lo SRCA tocca solo in modo puntuale e marginale il campeggio (estremità sud-est del comparto, dove non sono presenti manufatti);</li><li>- per i percorsi ciclabili, si tratta di elementi esistenti, che possono essere mantenuti.</li></ul> In ogni modo, in caso di procedure edilizie andranno rispettati i disposti dell'OPAC. Si ritiene quindi che non siano necessarie ulteriori misure pianificatorie.
<b>Norme di attuazione</b>	
Il DT chiede di chiarire i perimetri soggetti a PQ e quali sono i criteri qualitativi (in particolare per la scheda grafica n°5 Riva Lago)	Si rinvia a quanto indicato nel rapporto di pianificazione
<b>Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale (plusvalore)</b>	
Il DT chiede di elaborare una stima di massima, se ritenuto opportuno.	Si precisa che non vi è l'obbligo di procedere a tale stima prima dell'azione del PR da parte del Consiglio comunale. Si procede tuttavia a trattare il tema in termini generali, pe ulteriori dettagli si rinvia a quanto formulato nel piano di indirizzo.



## **ALLEGATO 2**

### **SINTESI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA**

Tabella

Commento delle osservazioni della popolazione e considerazioni del Municipio

**Considerazioni generali**

Il piano d’indirizzo della variante di PR in oggetto è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio per esame preliminare il 4 gennaio 2016 e il 22 agosto 2016. Il DT ha eseguito l’esame preliminare della variante di PR in data 18 ottobre 2017.

Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 8 febbraio 2023 al 10 marzo 2023 (serata di informazione pubblica del 14 febbraio 2023), sono state trasmesse al Municipio di Locarno 6 corrispondenze contenenti osservazioni da parte di privati o Enti pubblici e para-pubblici. Esse sono sintetizzate e commentate di seguito.

**Osservazioni della popolazione**

**Considerazioni e decisioni del Municipio**

**Consorzio depurazione acque del Verbano (CDV)**

Postula il mantenimento dell’attuale accesso (via Guglielmo Canevascini), che rappresenta un elemento infrastrutturale fondamentale per il corretto funzionamento dell’impianto e che nel 2020 è stato oggetto di sistemazione (posa del manto stradale asfalto).

Si condivide quanto indicato e si conferma il collegamento esistente (codificato quale strada di servizio nell’ambito dell’adeguamento del PR alla LST, adottato dal Consiglio comunale in data 19.02.2024).

**Scuola di Golf**

Ritiene che il Golf dovrebbe essere codificato e consolidato a livello pianificatorio.

A seguito degli approfondimenti effettuati, si conferma la codifica del Golf (zona per il tempo libero). Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto indicato nel rapporto di pianificazione.

**Terreni alla Maggia**

1. Ribadiscono l’interesse e l’opportunità di confermare i fondi 5999 e 5998 RFD quale zona edificabile (R5 nel PR del '78); non condividono la rinuncia di questo azzonamento (conferma della zona agricola).

1. Gli atti pianificatori sono chiari ed esaustivi sul tema. Il DT ha espresso parere negativo in merito all’assegnazione alla zona edificabile (comparti A1 e A2), in virtù dello statuto giuridico di quest’area (attribuita dal PR '78 alla zona edificabile, ma mai edificata). La perizia giuridica commissionata dal Municipio nel 2011 ha concluso che "visto che il PR 1978 non è mai stato riapprovato ai sensi dell’art. 35 LPT la zona edificabile R5 non è più valida".

**Osservazioni della popolazione****Considerazioni e decisioni del Municipio**

	<p>Pertanto, la zona edificabile dei Saleggi rappresenta un ampliamento della zona edificabile, non conforme alle leggi di ordine superiore.</p> <p>Di conseguenza, nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST (adottata dal Consiglio comunale il 19.02.2024) queste superfici sono state assegnate alla zona agricola.</p> <p>Per ulteriori dettagli, si rinvia a quanto contenuto negli atti relativi alla variante di adeguamento del PR alla LST e a quanto ribadito dal DT nell'esame preliminare relativo al Settore 4 (18.10.2017) e nell'esame preliminare concernente all'adeguamento del PR alla LST (23.09.2022).</p>
<b>Camping Delta Immobiliare SA</b>	
<p>1. Ritiene che la passeggiata a lago sia problematica (anche perché implicherebbe dei sacrifici economici per il campeggio) e chiede che venga realizzata con tracciato "migliore" e adeguato allo scopo di raggiungere la foce del fiume Maggia costeggiando l'argine, evitando le situazioni conflittuali e permettendo (limitando) la fruizione della stessa nella stagione morta.</p> <p>2. Ritiene che non via sia ragione di limitare l'altezza massima a 9m (inferiore rispetto a quanto consentito per il centro balneare e per le altre attività alberghiere) e che l'ingombro prospettato sia ingiustificatamente ridotto.</p>	<p>1. La passeggiata pubblica all'interno dell'intero comparto riva lago, incluso il campeggio, riveste un interesse pubblico prioritario. Per ulteriori dettagli e giustificazioni si rinvia allo studio di fattibilità appositamente allestito (Dionea, settembre 2021).</p> <p>2. Si precisa che l'altezza di 9 m, proposta nel piano di indirizzo, è stata ritenuta eccessiva dal DT. Per quanto riguarda l'ingombro, e più in generale i parametri fissati, si rinvia a quanto indicato e argomentato nel rapporto di pianificazione.</p> <p>Per quanto riguarda il confronto con altre attività alberghiere, è evidente che non sia possibile riferirsi a ciò per giustificare una maggiore altezza degli edifici del campeggio che vive, per propria natura/funzione e per ubicazione, di un contesto significativamente diverso.</p>

**Osservazioni della popolazione****Considerazioni e decisioni del Municipio**

3. Contesta il vincolo di PQ, ritenuto privo di senso e inutilmente penalizzante.

3. Dopo i dovuti approfondimenti, il Municipio ha deciso di rinunciare al vincolo di PQ, nella misura in cui le disposizioni di zona specificano che *“la realizzazione di nuovi edifici e impianti è subordinata all’allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 Lcamp e dell’art. 2 RLcamp”* sono sufficienti a garantire uno sviluppo ordinato e armonioso dell’infrastruttura esistente.

In conclusione, si ricorda che l’indirizzo pianificatorio che prevede la codifica del campeggio (con possibilità di puntuali sviluppi) è interessante anche per il campeggio che, allo stato attuale, come riconosciuto dall’osservante stesso, è confrontato con *“problematiche legate all’essenza di disposizioni pianificatorie in grado di disciplinare lo sviluppo”*.

**I Verdi di Locarno**

1. Sottolineano il rispetto delle SAC, eventualmente da compensare.

1. Osservazione generale e poco chiara, la presente variante di PR non prevede la riduzione di superfici agricole (SAC).

2. Ritengono non chiara la necessità di edificare nuove strutture alberghiere.

2. Verosimilmente questa osservazione si riferisce ai contenuti promossi all’interno del comparto del porto regionale e del centro balneare regionale (oggetto di una procedura pianificatoria a sé stante). A titolo informativo, si ricorda che il DT ha riconosciuto l’interesse del “contenuto alberghiero” quale completamento del centro balneare. Per eventuali complementi, si rinvia a quanto formulato al pto. 1 delle osservazioni formulate dal Partito socialista.

3. Ritengono che i 350 posteggi previsti per il comparto Peschiera-Morettina sia eccessivo (investendo nel TP, si potrebbe investire nell’arredo e alberature anche nella futura piazza retrostante il FEVI). Non vedono la necessità di ulteriori posteggi nell’area di svago e Golena della Maggia.

3. Non è chiaro da dove sia ricavato questo dato (350 stalli). Per ulteriori dettagli si rinvia allo studio specialistico sul fabbisogno di posteggi allestito dallo Studio Allievi.

**Osservazioni della popolazione**

**Considerazioni e decisioni del Municipio**

<p>4. Ritengono che lungo via alla Morettina debba essere definito il 30 km/h (questo finché non ci sarà una ciclopista continua dalla passerella sulla Maggia alla Rotonda).</p> <p>5. Ritengono che il PQ della zona Campeggio Delta, nell'ambito della passeggiata a lago, debba prevedere un accesso pedonale pubblico lungo il fiume Maggia (sponda sinistra).</p> <p>6. Considerazioni in merito al perimetro PQ3 (centro Balneare).</p> <p>7. Ritengono non giustificata la necessità di prevedere un'altezza massima di 9 m per il Campeggio Delta.</p> <p>8. Si esprimono a sfavore della "perdita" del campo da calcio dietro il FEVI, che permette lo svago libero e non strutturato.</p>	<p>4. Si prenda atto di questa richiesta, che non necessita di essere vincolata nel PR e che, se ritenuta opportuna dal Municipio, può essere implementata.</p> <p>5. Si rinvia allo studio di fattibilità allestito (Dionea, settembre 2021).</p> <p>6. Vedi punto 2 (oggetto di altra procedura pianificatoria).</p> <p>7. L'altezza di 9 m, proposta nel piano di indirizzo, è stata ritenuta eccessiva anche dal DT. I parametri edificatori del campeggio sono stati rivisti e per ulteriori dettagli si rinvia a quanto contenuto nel rapporto di pianificazione.</p> <p>8. La necessità di rinnovare, ampliare e razionalizzare le infrastrutture scolastiche cantonali riveste un interesse pubblico. La possibilità di permettere la pratica sportiva non strutturata potrà essere valutata, per esempio, nell'ambito dello sviluppo dei progetti scolastici, non nell'ambito della presente variante di PR.</p>
--	---

**Partito Socialista – Sezione di Locarno**

<p>1. Tra i temi che necessiterebbero di essere chiariti segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La strategia relativa agli insediamenti alberghieri;</li> <li>- Le residenze secondarie, la cui percentuale ammessa in zona residenziale, indipendentemente dal quartiere, dovrebbe essere limitata al 20%.</li> </ul>	<p>1. Vengono formulate le seguenti considerazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verosimilmente questa osservazione si riferisce principalmente ai contenuti promossi all'interno del comparto del centro balneare regionale (oggetto di una procedura pianificatoria a sé stante). A titolo informativo, il DT ha riconosciuto l'interesse del "contenuto alberghiero".</li> </ul> <p>Per il comparto tra via alla Lanca degli Stornazzi e via alla Posta, il piano di indirizzo definiva un'area per insediamenti alberghieri con possibilità di bonus del 20% all'i.s. Quest'aspetto è "confluito" nel lavoro di adeguamento del PR alla LST (dove sono definite le possibilità di bonus per</p>
---	---

**Osservazioni della popolazione**

**Considerazioni e decisioni del Municipio**

<p>2. Salutano positivamente la volontà del Municipio di consolidare nel PR la passeggiata a lago, il cui tracciato deve essere continuo e duraturo su tutto l’arco dell’anno. Incoraggiano a insistere sulla ricerca di soluzioni, anche parziali, come nel caso dell’apertura invernale della riva presso il CBR.</p> <p>3. Espongono diversi elementi in merito al “limite della Città”. Invitano il Municipio ad avviare uno studio urbanistico e paesaggistico orientato alla nuova definizione del limite sud del Quartiere Rusca e con esso alla trasformazione, seppur secondo principi di essenzialità, dei terreni del delta verso la concretizzazione del Parco urbano del delta. Suggestiscono di porre quest’obbiettivo all’interno dei lavori relativi all’allestimento del PAC.</p> <p>4. FEVI: non si capisce su quali basi il Municipio abbia scartato l’ipotesi dell’ammodernamento della struttura esistente (rispetto ad una ricostruzione).</p> <p>5. Peschiera-Moretina: anche in relazione al fatto che lo studio relativo all’evoluzione del FEVI sia stato condotto separatamente, ritengono che si sia persa l’occasione di sviluppare una visione unitaria e sinergica. Invitano la Città a cogliere l’occasione per maturare insieme al Cantone una visione progettuale condivisa, per esempio tramite un mandato di studi in parallelo.</p>	<p>impianti e strutture alberghiere a scala comunale). Non è quindi necessario trattare quest’aspetto nell’ambito della presente variante di PR.</p> <p>- La quota del 20% a scala comunale è il valore a cui fa riferimento la LASEC, ciò che non impedisce di avere un disciplinamento specifico per i diversi comparti del territorio comunale. Si tratta in ogni modo di un aspetto trattato nell’ambito dell’adeguamento del PR alla LST che è stato adottato dal Consiglio comunale il 19.02.2024.</p> <p>2. Elemento condiviso, si rimanda a quanto contenuto nello studio di fattibilità (Dionea SA, settembre 2021).</p> <p>3. Si condivide l’interesse della tematica sollevata che, in assenza di una visione concreta, non può essere consolidata a priori nell’ambito della presente variante di PR. È altresì condivisa l’opportunità di integrare questo tema fra gli obiettivi del PAC.</p> <p>4. Si rinvia al relativo studio di fattibilità attualmente in corso, così come alle altre relative decisioni municipali in merito.</p> <p>5. Si tratta di un’osservazione che riveste un carattere anche politico. Dal profilo progettuale e pianificatorio, i vari approfondimenti effettuati rispondono appunto alla necessità di sviluppare una visione di insieme. I diversi approfondimenti sono stati coordinati tra loro, sia dal profilo urbanistico che da quello istituzionale valutando e favorendo le sinergie e la razionalizzazione delle</p>
--	--

**Osservazioni della popolazione**

Qualora questo scenario non sia percorribile, si invita il Municipio a sviluppare i progetti per i nuovi edifici tramite ricorsi di architettura SIA 142.

6. Per il padiglione nel Parco Robinson, esortano il Municipio a bandire un concorso di architettura aperto o a invito rivolto esclusivamente a progettisti giovani.

**Considerazioni e decisioni del Municipio**

infrastrutture. Da ultimo, si ricorda che i vari contenuti (pubblici) saranno successivamente oggetto di specifici concorsi di progettazione (le cui modalità restano di competenza del Municipio nel rispetto delle normative vigenti), dove vi sarà il margine di manovra per trovare la soluzione progettuale più soddisfacente.

6. Aspetto non di natura pianificatoria; fermo restando che il ricorso alla più adeguata procedura di concorso resta di competenza del Municipio.