

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
DEL COMUNE DI LOCARNO/TERRITORIO SUL
PIANO DI MAGADINO

CAPITOLO I
NORME INTRODUTTIVE

Art. 1
Base legale

¹Il piano regolatore (in seguito solo PR) prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).

²Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2
Scopo

¹Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:

- a) all'organizzazione razionale del territorio e provvedere allo sviluppo armonico del comune;
- b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare;
- d) allo sviluppo e al mantenimento della funzione residenziale primaria;

²Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

Art. 3 **Componenti**

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
- in scala 1:5000
 - piano del paesaggio
 - piano delle linee di volo
 - in scala 1:2000
 - piano delle zone edificabili
 - piano del traffico
 - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
 - piano indicativo dei servizi tecnologici
 - in scala 1:25000
 - carta generica delle idoneità agricole;
- b) delle norme di attuazione;
- c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano di attuazione);

Art. 4 **Campo di applicazione**

Il PR e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti.

Art. 5 **Comprensorio**

Le norme di PR sono applicabili al comprensorio comunale situato nel piano di Magadino.

Art. 6 **Ripartizione del territorio in zone**

Il territorio giurisdizionale del Comune di Locarno nel piano di Magadino è suddiviso nelle seguenti zone:

- zona agricola
- zona forestale indicativa
- territorio fuori dalle zone edificabili
- zone edificabili
- zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

- zone per il traffico
- zone dei servizi e degli impianti di interesse pubblico.

CAPITOLO II NORME EDIFICATORIE GENERALI

Art. 7

Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone

¹I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.

²Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.

Art. 8

Modifica dell'aspetto fisico del terreno

In generale lo stato fisico del terreno dei fondi non può essere alterato. Qualsiasi modifica è soggetta ad autorizzazione.

Art. 9

Aspetto estetico e inserimento

Le costruzioni devono costituire un assieme armonico inserito nell'aspetto paesaggistico e urbanistico della zona (art. 31 RE).

Restano riservate le competenze dell'Autorità cantonale.

Art. 10

Condizioni per l'edificabilità di un fondo

Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);
- b) se è urbanizzato (vedi articoli 19 e 22 LPT).

Art. 11

Requisiti di zona

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dal piano della zona, dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo gli articoli 32 e seguenti.

Art. 12 **Definizioni**

1) Definizioni contenute nelle LE

Per le definizioni:

- a) dell'indice di sfruttamento: IS
- b) dell'indice di occupazione: IO
- c) della superficie utile lorda: SUL
- d) della superficie edificabile: SEN
- e) della superficie edificata: SEd
- f) delle distanze e del modo di misurarle
- g) dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla
- h) della sistemazione del terreno
- i) di altre analoghe norme edificatorie generali

valgono le norme della legge edilizia cantonale dal 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974.

2) L'indice di edificabilità (i.e.)

Definisce il volume della costruzione. Esso è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione e la superficie edificabile del fondo.

Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona artigianale e nella zona industriale.

$I.E. = \frac{\text{Volume della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo.}}$

3) Lunghezza di facciata

La lunghezza di facciata è la misura del lato del rettangolo, parallelo al confine, che circonda l'edificio.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre m 10.00 dalla facciata considerata. Deroghe possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.

4) Molestia

Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:

- a) per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dall'arbitrarietà;
- b) per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo il giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo;

- c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 13
Distanze

1) Distanze da confine

La distanza minima di un edificio da confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.

2) Deroghe alla distanza da confine
Convenzione tra privati

Previa convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone.

Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR

Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.

3) Distanza tra edifici

La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine (cifra 1).

Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.

La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Questa disposizione vale anche per nuove costruzione su un fondo già edificato.

4) Supplemento alla distanza dai confini

Qualora una lunghezza di facciata superi i valori sottoelencati, le distanze dai confini prescritte per le diverse zone, misurate perpendicolarmente a detta lunghezza, devono essere maggiorate di 1/3 del maggior ingombro fino ai seguenti valori massimi:

Zona	Suppl. a partire da	val. massimo
R2m	m 16.00	m 6.00
R2s	m 16.00	m 6.00
R3	m 16.00	m 6.00
Ar	-----	-----

1

5) Contiguità e edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.

L'accordo con il confinante deve essere annesso alla domanda di costruzione.

Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.

6) Distanze dall'area pubblica

Linee di arretramento e di costruzione

La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.

La linea delle costruzioni (o allineamento)

Indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

Strade e piazze

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR. In loro assenza sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 4.00 dal ciglio esterni, compreso marciapiede, per le strade principali (cantonale), collettrici e di quartiere;
- m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico.

Attrezzature pubbliche

La distanza dalle aree per le attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

Boschi

Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di m 10 dal perimetro del bosco.

Sentito il preavviso dell'Autorità forestale il Municipio può concedere deroghe per costruzioni principali fino a m 7.00 per salvaguardare l'edificabilità di un fondo e m 5.00 per costruzioni accessorie.

7) Distanza per costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o a m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui.

- a confine oppure a m 3.00 da edifici principali esistenti senza aperture e da costruzioni accessorie;
- m 4.00 da edifici principali esistenti con aperture.

Le piscine devono rispettare la distanza minima di m 1.50 dal confine.

Art. 14

Modifiche di costruzioni esistenti

¹Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di PR (linea di arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente.

Nel caso di cambiamento della destinazione l'indice di sfruttamento non può in nessun caso superare quello permesso per la zona.

²Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zone (riservato l'art. 13 cf. 2).

³Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

Art. 15

Costruzioni accessorie

Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale.

L'altezza massima misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3.00, rispettivamente m. 4.00 al colmo. L'altezza a confine non può superare i m 3.00.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

La costruzione accessoria non sotterranea entra nel computo della superficie edificata.

Le piscine e bacini aperti non vengono computati e sono esclusi dal calcolo dell'indice di occupazione.

Art. 16

Rampa d'accesso

Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza della facciata di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo della metà della lunghezza di quella facciata dell'edificio.

Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

Art. 17
Piazzali di gioco

¹Per le abitazioni con più di 4 appartamenti un'area unica pari ad almeno il 20 % della SUL deve essere destinata a parco da gioco per bambini.

Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione dei aree di svago pubbliche in base all'articolo 30 RLE.

²I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per i bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15 % della SUL totale.

Art. 18
Frazionamento dei fondi

Il frazionamento dei fondi è concesso nel rispetto delle norme di PR e della legislazione cantonale in materia.

Ogni piano di frazionamento e relativo calcolo degli indici deve essere sottoposto all'approvazione del Municipio.

Art. 19
Area verde

¹Per tutte le nuove costruzioni, riattazioni e modifiche dell'aspetto fisico del terreno è obbligatoria la formazione e il mantenimento di un "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.

²Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata ma possibilmente alberata.

Essa non potrà in nessun caso servire da posteggio, deposito o simili.

³Per abitazioni di cui all'art. 35 parte dell'area verde può essere adibita a parco da gioco in casi particolari per garantire l'attuazione dell'art. 17.

⁴La superficie da destinare a area verde è specificata nelle prescrizioni delle singole zone.

⁵Nelle zone R2m e R2s la fascia di arretramento lungo il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari.

Art. 20
Costruzioni su "grandi superfici"

Non sono concesse deroghe per costruzioni su grandi superfici.

CAPITOLO III PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A. PIANO DEL PAESAGGIO

Art. 21

Territorio fuori dalle zone edificabili

¹Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.

²L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano di paesaggio.

³L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT.

⁴Eventuali nuove costruzioni devono in ogni caso rispettare le linee di volo e di avvicinamento dell'aeroporto.

Art. 22

Zona forestale

La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale e cantonale.

In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, salvo prescrizioni più restrittive delle autorità forestali competenti, valgono le norme della zona nella quale il fondo è inserito.

Art. 23

Zona di rimboscimento

Comprende la fascia di rimboscimento lungo il Riale Riarena.

E' soggetta alla legislazione forestale e cantonale.

Art. 24

Corsi d'acqua

Sui piani sono segnalati i principali corsi d'acqua.

Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione Economia delle acque del Dipartimento dell'ambiente.

Art. 25

Zona di protezione delle Bolle

¹Comprende il territorio che soggiace alle norme dell'ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino (del 30 marzo 1979), a salvaguardia dei suoi valori ambientali, naturalistici e scientifici.

²I confini del comprensorio delle Bolle di Magadino riportati dal piano che fa parte integrante dell'ordinanza cantonale sono vincolanti.

Art. 26

Zona di rispetto del paesaggio

E' la zona di golena adiacente al fiume Ticino.

In questa zona è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che siano in contrasto con gli obiettivi del piano.

A titolo eccezionale, previa approvazione delle autorità cantonale e comunali competenti, possono essere ammesse unicamente costruzioni a carattere provvisorio per lo svago o con finalità ricreative non moleste.

Art. 27

Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile

¹I perimetri di protezione delle captazioni indicate sul piano in scala 1:5'000 si riferiscono al piano di protezione allestiti dal dipartimento competente.

²Per queste zone valgono le disposizioni emanate dalla Sezione protezione acque e aria (SPAA) del Dipartimento dell'ambiente e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed ad aree di protezione delle acque sotterranee (ottobre 1977).

³Fino all'entrata in vigore dei perimetri di protezione ogni intervento a monte e a lato delle captazioni, fino a un raggio di 300 metri, è subordinata a perizia geologica.

Art. 28

Zona agricola

¹La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.

²Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.

³Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

⁴L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 29

Zona senza destinazione specifica

La zona senza destinazione specifica è quella parte di territorio fuori dalle zone edificabili per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici di utilizzazione. Essa comprende in particolare i terreni improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze delle zone edificabili, ecc.

Art. 29 bis

Zona dei servizi e degli impianti di interesse pubblico

L'ubicazione dei servizi e degli impianti di interesse pubblico quali impianti aeroportuali, impianto di depurazione, impianto di incenerimento dei rifiuti, discariche controllate e sottostazioni di trasformazione elettrica sono riportate nel piano del paesaggio. Non sono ammessi altri e ulteriori insediamenti al di fuori di queste zone. Le zone non occupate dai citati servizi e impianti di interesse pubblico devono restare a destinazione prioritaria agricola.

Art. 30

Roulottes, mobil-homes, ecc.

E' vietato l'insediamento di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.

Art. 31

Depositi

Sono vietati i depositi e le discariche di ogni genere salvo che nelle zone appositamente riservate.

B. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI

Art. 32

Finalità

La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.

Art. 33

Zona NR nuclei rurali

¹La zona NR comprende i nuclei rurali della Monda e dell'Isola Martella.

²Sono autorizzate nei limiti della cifra 3, costruzioni con destinazione residenziale primaria, agricola e aziende non moleste che hanno relazione con le attività attualmente esistenti.

³All'interno del perimetro sono concessi i seguenti interventi:

- riattamenti, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione;
- trasformazioni, ossia risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti;
- ricostruzioni, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti;
- ampliamenti, ossia l'aumento della volumetria di un edificio esistente, quando ciò si renda indispensabile per la continuazione dell'utilizzazione, limitati ai reali bisogni tecnici o funzionali;
- nuove costruzioni a titolo eccezionale per garantire il mantenimento della popolazione e delle attività attuali. Ubicazioni e volumetrie sono da concordare per ogni singolo caso con l'autorità comunale competente.

⁴Le distanze da rispettare sono quelle della LAC, in ogni caso verso un fondo aperto a m 3.00 dal confine.

⁵I nuovi interventi edilizi devono convenientemente armonizzare con la struttura edilizia e le caratteristiche ambientali esistenti.

Art. 34

Zona CCA Centro commerciale amministrativo pubblico e privato

La zona CCA è riservata alla costruzione di infrastrutture di interesse misto (pubblico e privato) nella quale sono ammessi edifici e attrezzature pubbliche quali uffici e amministrazioni pubbliche, sala di quartiere, locale di culto ecc., e edifici e attrezzature private con destinazione residenziale primaria, turistica, commerciale e aziendale non molesta. La progettazione e la successiva realizzazione devono essere concordate con l'autorità comunale e devono tener conto delle esigenze del Comune nella frazione.

Gli edifici devono allinearsi sulla linea di costruzione dei porticati che si affacciano sulla piazza (contiguità obbligatoria) e possono svilupparsi all'interno delle linee di costruzione stabilite dal piano.

i singoli fabbricati all'interno delle linee sopraccitate devono esser progettati contemporaneamente e formare un complesso unitario; essi possono essere realizzati a tappe.

L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 10.50.

La profondità e l'altezza minima dei porticati sono di m 3.00.

La superficie esterna alle linee di arretramento deve esser integralmente adibita a parcheggio alberato e a spazio di servizio per gli eventuali commerci situati a PT.

Non sono ammessi accessi veicolari diretti dalla piazza.

Sono ammesse coperture piane.

Art. 35

Zona R3 Residenziale intensiva

Nella zona R3 sono ammesse costruzioni residenziali primarie, turistiche, commerciali e aziende non moleste.

L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 9.50.

Sono ammesse coperture piane.

L'indice dello sfruttamento massimo è di 0.6.

L'indice di occupazione massimo è del 30 %.

Il fronte degli stabili parallelo alla strada cantonale deve essere posto sulle linee di costruzione (o allineamento) previste dal piano.

La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30 % della superficie edificabile del fondo.

La distanza minima dai confini è di m 4.00.

Art. 36

Zona R2m Residenziale media

Nella zona R2m sono ammesse le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e aziende non moleste.

L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 6.50.

Sono ammesse coperture piane.

L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.4.

L'indice di occupazione massimo è del 30 %.

La superficie minima dell'"area verde" deve essere pari al 30 % della superficie edificabile del fondo.

La distanza minima dai confini è di m 4.00.

Art. 38

Zona artigianale (Ar)

Nella zona Ar sono ammesse costruzioni per aziende artigianali non moleste o poco moleste, magazzini e costruzioni per depositi commerciali, artigianali o industriali.

Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.

Volumetria massimo fuori terra = 4.0 mc/mq.

Indice di occupazione massimo: 60 %

Altezza massima degli edifici

alla gronda: 9.50

Distanza dal confine: minimo m 5.00

Area verde minima: 15 % della superficie edificabile.

Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazioni sono da concordare con il Municipio.

Art. 38^{bis3, 4}

Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)

¹La zona ASs è destinata ad un complesso multifunzionale d'interesse regionale che favorisca le sinergie fra le seguenti possibili attività ammesse:

- commercio
- servizi del terziario
- formazione, ricerca e cultura
- tempo libero, divertimenti e intrattenimenti
- ristorazione .

Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sull'area. Le destinazioni formazione, ricerca e cultura; tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo il 35% della SUL totale

²L'edificazione della zona deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe.

Esso dovrà in ogni modo essere accompagnato da una valutazione che dimostri la sua fattibilità dal punto di vista ambientale e che permetta all'autorità decisionale, nel caso in cui il progetto sia soggetto all'OEIA, di eseguire l'EIA. Nel caso in cui risultasse che l'IS non fosse completamente sfruttabile con destinazioni incisive dal punto di vista ambientale, la rimanente parte potrà essere utilizzata con destinazioni le cui ripercussioni sono compatibili con l'ambiente.

Il progetto unitario dovrà pure essere valutato nel rispetto degli articoli 71 e 71a LALPT e dell'art. 52 LStr.

³Indice di sfruttamento massimo = IS 1.2.

Indice di occupazione massimo: 60%.

Altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00.

Distanza dal confine: minimo m 5.00.

Area verde minima: 10% della superficie edificabile.

L'orientamento degli edifici, limitatamente sul fronte dello "Stradonino" deve essere ortogonale alla linea FFS.

⁴Per un migliore inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.

⁵Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 39
Zona industriale (I)

Nella zona I sono ammesse costruzioni per aziende industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona.

Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali e industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.

Volumetria massima fuori terra = 5.0 mc/mq.

Indice di occupazione massimo: 60 %

Altezza massima degli edifici

alla gronda: 12.00

Distanza dal confine: minimo 5.00 m.

Area verde minima: 10 % della superficie edificabile.

Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.

Art. 39^{bis 1}
Zona industriale d'interesse cantonale

¹Nella zona industriale di interesse cantonale sono ammesse costruzioni per aziende industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della legge per l'innovazione economica del 25 giugno 1997, compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno.

Alla zona è attribuito il grado di sensibilità (GdS) III e valgono i valori di pianificazione (VP). Nelle zone limitrofe, le immissioni generate dalle attività non devono superare i VP del GdS loro assegnato.

Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.

²Le ditte interessate all'insediamento dovranno produrre una documentazione inerente le loro caratteristiche (tipi di produzione, posti di lavoro, aspetti finanziari, sede sociale ecc.). La stessa verrà esaminata dal Municipio e dai competenti servizi cantonali per stabilirne l'idoneità.

³Volumetria massima fuori terra: 7.0 mc/mq
Indice di occupazione massimo: 60 %
Altezza massima degli edifici alla gronda: 16.00 m
Distanza minima dal confine: 5 m
Area verde minima: 10 % della superficie edificabile

⁴Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.

⁵Per provate esigenze tecniche il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe all'altezza, fino a un massimo di 20 metri, fanno eccezione i corpi tecnici.

C. PIANO DEL TRAFFICO

Art. 40 **Finalità**

Il piano del traffico determina le linee di arretramento e definisce il tracciato delle piazze, delle strade, dei posteggi e in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito.

Art. 41 **Strade**

¹Le strade previste nel PR si suddividono secondo la loro funzione in:

AS autostrade
SCP strade di collegamento principale
SR strade di raccolta
SS strade di servizio
SSr strade residenziali.

Art. 42 **Accessi**

¹Gli accessi alle AS e alle SCP sono regolati dalle seguenti disposizioni cantonali:

Grado 1: Accessi esclusi.

Grado 3: Non sono autorizzati nuovi accessi nè si permettono cambiamenti o intensificazioni dell'uso di quelli esistenti.
Gli accessi pericolosi o intralcianti devono venir risanati e tutti quelli che possono venir sostituiti senza eccessivo dispendio saranno aboliti.

Grado 4: Sono permessi accessi solo in numero limitato; di regola devono servire più fondi, essere conformi alle norme di sicurezza e non causare disturbi alla circolazione.

²Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:

- a) le entrate delle autorimesse, come pure i cancelli, le porte, le catene e le barriere devono essere arretrate di almeno m 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede;

- b) per una profondità di almeno m 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso può avere una pendenza massima del 5 %.

Art. 43

Autorimesse e posteggi

Per costruzioni, ricostruzioni e riattamenti con cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse su area privata, secondo le norme V.S.S. 640 601-607 ed in particolare:

- a) 1 posto auto per appartamento e un posto supplementare per ogni 100 mq o frazione di superficie utile lorda (SUL);
- b) 1 posto auto ogni 6 mq per ristoranti, caffè, bar, ecc. e ogni 2,5 letti per le costruzioni turistiche;
- c) 1 posto auto per ogni 40 mq SUL per le costruzioni commerciali e direzionali;
- d) 1 posto auto per ogni 3 addetti per le aziende artigiane e per le industrie;
- e) per le attrezzature sportive e di svago si fa riferimento alle norme VSS citate.

Deroghe possono venire concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile.

In questo caso il Municipio impone il versamento di un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio compreso il valore del terreno.

D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 44

Definizione

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente alle attrezzature e alle costruzioni d'interesse pubblico.

Art. 44bis²

Zona del centro sportivo intercomunale

Il comparto AP-EP in località Gerre di Sotto è destinato alla realizzazione del centro sportivo intercomunale per i Comuni di Locarno, Cugnasco, Gerra Piano e Lavertezzo.

La superficie del comparto è composta da quattro comparti: area per infrastrutture sportive, area forestale, area agricola e area per strutture di servizio.

Parte della superficie del centro sportivo sarà mantenuta come zona agricola; questa dovrà pertanto essere adibita ad utilizzazioni estensive che non implicano modifiche sostanziali del suolo e permettono una riconversione entro breve termine a terreno agricolo.

Disposizioni vincolanti

Comparto 1- Area per infrastrutture sportive

DESTINAZIONI	Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica
INTERVENTI AMMESSI	sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-

Comparto 2- Area forestale

DESTINAZIONI	Bosco
INTERVENTI AMMESSI	L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della legge forestale federale del 4 ottobre 1991 e della Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998. Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale e deve essere composta da specie autoctone.
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.

Comparto 3- Area agricola

DESTINAZIONI	Agricoltura/attività sportive estensive
INTERVENTI AMMESSI	Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-

Comparto 4- Area per strutture di servizio

DESTINAZIONI	Edifici tecnici parcheggi auto e biciclette/ciclomotori
INTERVENTI AMMESSI	Costruzione nuovo edificio Posteggi per 30 posti auto Posteggio biciclette
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	Nuovo edificio: <ul style="list-style-type: none">• altezza massima 8 m;• volume massimo 5'000 m³. Posteggi: <ul style="list-style-type: none">• i posteggi dovranno essere realizzati in modo da permettere

	<p>l'infiltrazione delle acque meteoriche;</p> <ul style="list-style-type: none">• l'uso dei posteggi è riservato agli utenti del centro sportivo;• il posteggio principale è da situare sul lato ovest del centro.
--	--

E. PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 45

Definizione

Specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, e la depurazione delle acque. Il piano ha carattere indicativo.

CAPITOLO IV

SALVAGUARDIA DELLA FUNZIONE ABITATIVA PRIMARIA E ECCEZIONI

(le norme di questo capitolo sono state approvate dal Consiglio comunale nella seduta del 30 novembre 1987)

Art. 46

Principio

Le costruzioni aventi carattere residenziale devono essere utilizzate per scopi abitativi primari nelle zone R2s, CCA e NR.

Nelle zone R2m e R3 le costruzioni aventi carattere residenziale possono assumere una destinazione secondaria fino a un massimo del 30 % della SUL abitativa.

I limiti dell'edificabilità sono stabiliti dalle precedenti norme di zona (art.li 33 - 37 NAPM).

Art. 47

Eccezioni

¹Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, eccettuati i casi in cui:

- a) vi sia alienazione a terzi.
Non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità.
- b) vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.

Nei casi delle lett. a) e b) la destinazione deve essere resa conforme secondo le modalità previste dall'art. 46.

Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, 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.

²Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, nei limiti stabiliti dall'art. 46.

Art. 48
Contravvenzioni e sanzioni

¹Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.

²Ogni utilizzazione incompatibile o contraria alla destinazione di zona e non rientrante nel campo di applicazione dell'art. 47 comporta l'avvio della procedura contravvenzionale a norma degli art.li 58 LE e 119 LOC.

E' punibile il contravventore, sia esso il proprietario o l'utente dell'opera.

In tutti i casi in cui l'opera non è direttamente utilizzata dal proprietario, l'avente diritto è tenuto a mantenere la destinazione e l'utilizzazione in conformità al PR.

E' riservata l'azione penale in caso di disobbedienza.

³In caso di recidiva si dà luogo, previa diffida, alla revoca del permesso di abitabilità.

Piano regolatore e norme di attuazione approvati dal Consiglio comunale nella seduta del 15 dicembre 1986.

Approvati dal Consiglio di Stato con ris. no. 3491 del 16 maggio 1990.

¹ Variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 15 giugno 1998;
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1478 del 31 marzo 1999.

² Variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 21 dicembre 1998;
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 977 del 1° marzo 2000 e no. 3767 del 5 settembre 2000.

³ Variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 17 novembre 2003;
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 5654 del 14 dicembre 2004 e no. 2016 del 26 aprile 2005.

⁴ Variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 febbraio 2007;
Approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6739 del 19 dicembre 2007.
Annullata con sentenza del 27 dicembre 2012 del Tribunale Cantonale amministrativo con conseguente ripristino della versione secondo la decisione del Consiglio Comunale del 17 novembre 2003 e successive approvazioni (vedi punto 3)