M.M. no. 69 concernente l'adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale

Locarno, 22 settembre 2023

Al Consiglio Comunale di

L o c a r n o

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio, vi sottoponiamo per adozione l'adeguamento della pianificazione comunale alle prescrizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Si tratta in sostanza di un adeguamento prevalentemente di natura formale, che tutti i Comuni devono adottare, ad eccezione di alcune singole modifiche di merito, dettate per lo più da oneri stabiliti in tal senso dalla legislazione di ordine superiore nel corso degli ultimi anni.

Questa variante, attraverso la semplificazione e la razionalizzazione degli strumenti pianificatori (in particolare la creazione del Regolamento edilizio, nuovo strumento da non confondersi con l'attuale, che sarà allegato quale Regolamento tecnico), il loro adeguamento alle disposizioni della LST ed il contemporaneo allestimento dei *geodati*, riveste una fondamentale importanza innanzitutto dal profilo della chiarezza e della sistematica di documenti ai quali la legge attribuisce effetti vincolanti (valenza giuridico-pianificatoria), e pone altresì le adeguate basi sulle quali ogni futura modifica di piano regolatore verrà ad innestarsi.

Ciò vale in modo particolare per gli attuali strumenti pianificatori della Città, estremamente diversificati nella forma e nei contenuti.

Richiamando un tema che è stato recentemente portato alla vostra attenzione ed al quale avete aderito stanziando un credito per la sua attuazione, riteniamo in questo senso indispensabile il presente adeguamento anche nell'ottica di poter successivamente tradurre con maggior facilità e funzionalità nella pianificazione comunale le scelte strategiche che verranno individuate attraverso l'allestimento del Programma d'azione comunale, con prospettiva al 2040 e oltre.

1. La legge sullo sviluppo territoriale

Il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), che ha sostituito la precedente Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

In sintesi, si ricorda che gli obiettivi, perseguiti con l'adozione della nuova LST, consistevano in un alleggerimento delle procedure, in una semplificazione degli strumenti di pianificazione ed in un'uniformizzazione e razionalizzazione dei piani, delle norme e della metodologia.

Per quanto di attinenza nel contesto della presente procedura, segnaliamo succintamente quanto segue.

1.1. Geoinformazione

In primo luogo, la LST riprende i principi contenuti nella Legge federale sulla geoinformazione precedentemente entrata in vigore, che mirava ad un'armonizzazione di tutte le informazioni ufficiali relative al territorio.

In tal senso era quindi stata emanata a livello federale una serie di prescrizioni sui requisiti qualitativi e tecnici che i *geodati* di base devono rispettare (modelli dei *geodati* e modelli di rappresentazione) ed è stato istituito il catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (CRDPP).

La LST attribuisce quindi valenza giuridica ai *geodati* e sancisce la loro prevalenza rispetto al supporto cartaceo (art. 7 LST), fissando nel contempo l'obbligo per i Comuni di elaborare i Piani regolatori sotto forma di *geodati* digitali, ovvero di dati digitali georeferenziati, entro il 1° gennaio 2025 (art. 119 LST).

1.2. Adeguamento alla LST e nuovo Regolamento edilizio

Per rapporto alla precedente LALPT, l'innovazione contenuta nella LST consiste nella riduzione dei documenti pianificatori grafici ufficiali, ora limitati ad un *Piano delle zone* (suddivisione del territorio comunale in zone – fra le quali quelle per l'abitazione, per il lavoro e per gli scopi pubblici, come pure le zone di pericolo, quelle agricole, di protezione e forestali – art. 20 LST) e ad un *Piano dell'urbanizzazione* (indicazione dei vincoli della rete delle vie di comunicazione – strade, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, posteggi pubblici, … - con le relative linee di arretramento, art. 21 LST), accompagnati dallo strumento del *Regolamento edilizio* (norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare relative al *Piano delle zone* ed al *Piano dell'urbanizzazione*, art. 23 LST).

Analogamente a quanto previsto per i *geodati* (v. cap. 1.1), la LST fissa l'obbligo per i Comuni di adattare i Piani regolatori a questa nuova impostazione entro il 1° gennaio 2025 (art. 120 LST).

2. <u>Il Piano regolatore di Locarno</u>

Il Piano regolatore attualmente in vigore a Locarno, riflette in primo luogo la suddivisione del nostro territorio giurisdizionale in comparto urbano e comparto sul Piano di Magadino.

Il primo, originariamente il Piano regolatore del Comune di Locarno approvato dal Consiglio di Stato con risoluzioni n. 6244 del 7 luglio 1978 e n. 7675 del 23 dicembre 1980, è poi stato da allora oggetto di una quasi completa revisione eseguita a tappe e iniziata con il Settore 1, composto dai Piani regolatori particolareggiati del centro cittadino, approvati dal Consiglio di Stato con ris. n. 5867 del 13 luglio 1993, proseguita in seguito con i Settori 2 e 3 (Campagna – Solduno – Monti della Trinità e Ponte Brolla – Monte Brè – Cardada/Colmanicchio) approvati dal Consiglio di Stato con ris. n. 143 del 16 gennaio 1996 e conclusa con il Settore 4 (Quartiere Nuovo – Peschiera – Saleggi – Area del Delta, approvato dal Consiglio di Stato con ris. n. 3073 del 26 giugno 2001 e n. 2715 del 22 giugno 2004), dal quale però è stato

escluso il comparto sud del Delta e la parte preponderante del territorio sulla sponda destra del fiume Maggia.

Diverse varianti, fra le quali citiamo l'importante procedura di modifiche al Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico e l'adozione del nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano approvata con risoluzione governativa n. 3500 del 1° luglio 2020, hanno completato in questi ultimi anni il quadro giuridico-pianificatorio applicabile nel comparto urbano.

Per il secondo, contraddistinto dalla presenza di uno strumento di ordine superiore – il Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Piano di Magadino approvato dal Gran Consiglio il 18 dicembre 2014 – che copre una parte rilevante della sua superficie, il Consiglio di Stato ha approvato con risoluzioni n. 6736 del 18 dicembre 2019 e n. 3371 del 24 giugno 2020 una revisione completa del precedente strumento pianificatorio degli anni '80-'90.

Segnaliamo infine che per tutto il territorio giurisdizionale il vostro consesso ha adottato il 7 settembre 2020 la variante che ha istituito nei documenti pianificatori le tutele ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), procedura per la quale siamo tutt'ora in attesa della relativa approvazione governativa.

3. La variante pianificatoria

Come anticipato in entrata, la modifica è sostanzialmente da ricondurre ad un adeguamento di natura formale, accompagnato da limitate modifiche materiali del diritto in vigore.

3.1. Adeguamento formale

3.1.1. Principio

Riprendendo la descrizione della situazione pianificatoria del nostro Comune (v. cap. 2) e tenuto conto della chiara distinzione fra il comparto urbano e quello sul Piano di Magadino, nonché delle specifiche caratteristiche e peculiarità di ognuno di essi, riteniamo giustificato un approccio per singole parti di territorio, per cui la variante pianificatoria che vi sottoponiamo prevede l'adeguamento alla LST in due settori separati (rispetto ai 13 comparti / settori / piani particolareggiati attuali):

- Territorio urbano
- Territorio sul Piano di Magadino

Ognuno dei due territori disporrà quindi di un *Piano delle zone*, di un *Piano dell'urbanizzazione* e di un *Regolamento edilizio* in formato LST (v. cap. 1).

3.1.2. Principali modifiche

In sintesi, l'impostazione della variante è articolata sui seguenti principali aspetti:

- Allestimento della banca dati secondo il modello dati elaborato dal Cantone: richiamato quanto indicato in precedenza (v. cap. 1), l'allestimento dei *geodati* è, assieme all'adeguamento alla LST ed all'elaborazione del nuovo Regolamento edilizio (v. punti seguenti), una delle componenti principali di questa variante, e consentirà di disporre del Piano regolatore in forma digitale, secondo il modello dati elaborato dal Cantone, e di consentire la visualizzazione e la gestione delle sue principali componenti sull'apposito portale cantonale (*Piano delle zone* e *Piano dell'urbanizzazione*).

- Eliminazione dei singoli settori di pianificazione: questa misura si riferisce al territorio urbano, nel quale la suddivisione dello stesso in 4 settori, impostazione data all'inizio degli anni '90 del secolo scorso e che rifletteva le priorità di studio per la revisione del Piano regolatore della Città del 1978, viene abbandonata, a vantaggio di una visione complessiva dell'intero comparto.
- Integrazione dei Piani regolatori particolareggiati (PRP) nel nuovo documento pianificatorio: sempre nel territorio urbano, conformemente alle indicazioni fornite dalla LST, i Piani regolatori particolareggiati del centro cittadino vengono tradotti nel nuovo documento pianificatorio attraverso la codifica di singole zone, operazione possibile per diversi di essi (PRP di Piazza Castello, del Quartiere Rusca, del Quartiere Morettina e del quadrilatero definito da via Varesi, via Franscini, via Lavizzari e via Balestra), ad eccezione del mantenimento del PRP del Centro Storico, del PRP del Centro Urbano e del Centro Tradizionale di Solduno, la cui complessità a livello grafico e normativo è tale che il loro abbandono, come dapprima verificato con i Servizi cantonali e poi condiviso nell'ambito dell'Esame preliminare, non sarebbe fattibile e nuocerebbe agli obiettivi pianificatori che si prefiggono, motivo per il quale il nuovo Regolamento edilizio rinvia espressamente alle rispettive specifiche disposizioni nel capitolo *Strumenti pianificatori particolari.*
- Adozione di una terminologia conforme alla LST: per tutto il territorio giurisdizionale, la terminologia viene adattata secondo le definizioni stabilite dalla LST e le linee guida emanate da Dipartimento del territorio.
- Armonizzazione delle varie norme generali di ogni documento pianificatorio in vigore: le norme generali vengono riprese nelle *Norme introduttive* e nelle *Norme edificatorie generali* dei nuovi Regolamenti edilizi, sulla base del modello cantonale allestito dal Dipartimento del territorio, adattato alle specificità della realtà di Locarno.
- Riassegnazione delle varie zone nella nuova struttura normativa: le singole norme di zona sono riproposte secondo la classificazione definita nella LST (*Zone per l'abitazione*, *Zone miste*, *Zone per il lavoro*, *Zone per scopi pubblic*i), con dei criteri molto specifici.
- Adeguamento alle nuove disposizioni della LST nel frattempo entrate in vigore: si tratta, ad esempio, dello stralcio dei piani di quartiere facoltativi, previsti dall'allora LALPT ma non più dalla LST.
- Inserimento nel Piano regolatore del limite boschivo accertato: per il territorio urbano, il limite boschivo ora presente nei documenti grafici riveste carattere indicativo, per cui, conformemente ai disposti della Legge cantonale sulle foreste, il limite boschivo accertato a confine con la zona edificabile, la cui procedura risale ad una ventina di anni or sono, viene formalmente inserito nel documento pianificatorio (per quanto riguarda il coordinamento delle procedure, v. anche cap. 5 Aspetti procedurali).
- Ripresa del Regolamento edilizio oggi vigente quale allegato alla nuova normativa: il Regolamento edilizio oggi vigente nel nostro Comune, da non confondere con il *Regolamento edilizio* ai sensi della LST oggetto del presente Messaggio municipale – si tratta di un documento approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 1885 del 22 settembre 1982, che racchiude una serie di disposizioni di supporto alla pianificazione ed alla polizia edilizia – è un documento utile per la gestione del territorio ed è espressamente citato quale allegato nel *Regolamento edilizio* con la nuova denominazione di *Regolamento tecnico*.

3.2. Temi specifici

Accanto all'importante lavoro di adeguamento, riassetto ed armonizzazione di ordine formale di cui si è detto sopra, vi sono alcune puntuali modifiche di natura materiale che il Municipio vi propone di adottare nell'ambito della presente procedura per i motivi che andremo ad illustrare nei singoli punti.

3.2.1. Impianti per la telefonia mobile

L'art. 30 cpv. 1 cifra 8 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST), prevede che il Regolamento edilizio stabilisca le condizioni per l'ubicazione e la costruzione delle antenne di telefonia mobile e le norme transitorie e finali del RLST specificano che i Comuni devono provvedervi entro 10 anni (art. 117 RLST; disposizione che i tribunali hanno precisato essere di carattere potestativo e non vincolante).

Il tema è stato ampiamente dibattuto nel corso degli anni ed è pure stato oggetto di una nutrita giurisprudenza e di linee guida allestite dall'Autorità cantonale, che hanno contribuito a fornire indicazioni sulle competenze ed i limiti della pianificazione territoriale di ordine comunale in quest'ambito.

In estrema sintesi, come indicato nel *Rapporto di pianificazione* al quale rinviamo per una più completa illustrazione della tematica, la protezione contro le radiazioni non ionizzanti è regolata in modo esaustivo a livello federale dalla Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) e dalle sue Ordinanze di applicazione, in particolare dall'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI), in relazione alla quale è stato adottato a livello cantonale un Regolamento di applicazione (RORNI).

Come precisato dal Tribunale federale, le competenze comunali si limitano invece alla possibilità di definire delle zone prioritarie sul territorio comunale dove posare le antenne e sono applicabili solo nel caso di antenne visibili, ma non qualora esse siano mascherate o nascoste in modo efficace.

In altri termini, è possibile disciplinare a livello comunale solo quegli impianti percettibili alla vista, ritenuto che in ogni caso tutti gli aspetti legati alla tutela della salute sono **interamente** demandati all'applicazione dell'ORNI.

Il Municipio, ha quindi risolto di proporre una regolamentazione (v. art. 20 nRE del territorio urbano e art. 40 nRE del territorio sul Piano di Magadino), nei limiti di quanto sopraesposto, già nella presente procedura, individuando degli ordini di priorità che vanno dalle *Zone lavorative* e *Zone miste* (priorità I), alle *Zone residenziali* (priorità II), a quelle di particolare valore paesaggistico come ad esempio i *nuclei* (priorità III), fino a quello ove risiedono per un tempo prolungato persone particolarmente *sensibili* (priorità IV) per il territorio urbano e dalle *Zone d'attività* (priorità I) alle *Zone residenziali* (priorità II) per il territorio sul Piano di Magadino.

3.2.2. Piani di quartiere

Con l'entrata in vigore della nuova LST, il precedente strumento del Piano di quartiere facoltativo ai sensi della LALPT è stato abrogato, motivo per il quale gli articoli che oggi vi fanno riferimento nelle normative settoriali dei Piani regolatori in vigore non vengono ripresi nel nuovo Regolamento edilizio.

Sempre rimanendo in tema di Piani di quartiere, il Municipio, pur considerando che la presente procedura è sostanzialmente contraddistinta da un adeguamento formale degli strumenti pianificatori, ha voluto approfittare dell'occasione per introdurre una normativa che

vincoli i nuovi insediamenti su superfici di una certa entità alla preventiva presentazione di un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica che il Piano regolatore mira a promuovere (art. 54 LST).

Constatati gli aspetti sensibili sollevati dalle costruzioni su grandi superfici, il Municipio è dell'opinione che, come detto, già in questa sede vada predisposta questa base legale, e ciò a maggior ragione se si pon mente al quadro giuridico nel quale essa si inserisce.

A questo tema va infatti riconosciuta una particolare valenza, tanto che esso è oggetto di una parallela trasposizione di specifiche normative al riguardo dei piani di quartiere, oggi presenti solamente nella LST, nel disegno di nuova Legge edilizia cantonale (v. Messaggio governativo n. 7823 del 3 giugno 2020 concernente la revisione totale della LE).

La proposta che vi sottoponiamo (vincolo del Piano di quartiere per superfici superiori a 5'000 mq) è contenuta nell'art. 45 nRE del territorio urbano e art. 27 nRE del territorio sul Piano di Magadino.

3.2.3. Inserimento armonioso

Il principio dell'inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni nel territorio è ancorato nella sezione della LST dedicata alle misure di valorizzazione.

Trattasi in particolare della base legale che attribuisce competenza ai Comuni per l'applicazione di questo principio nell'ambito dell'esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano la zona edificabile.

In questo senso, il Municipio, conscio della valenza che riveste per i Comuni l'attribuzione di questa competenza, avvenuta in occasione di una revisione parziale della LST di alcuni anni or sono, ritiene quindi importante, pur se questa base legale esiste nel diritto di ordine superiore, richiamarla espressamente anche nelle norme comunali per dargli ulteriore risalto e per attirare l'attenzione di coloro che sono attivi nel campo delle costruzioni (v. nuovi art. 19 nRE del territorio urbano e art. 19 nRE del territorio sul Piano di Magadino).

3.2.4. Bonus per contenuti alberghieri

Le disposizioni pianificatorie oggi in vigore, prevedono la possibilità di concedere dei bonus edificatori in talune zone per le attività alberghiere e meglio nella fascia lago del PRP del quartiere Rusca e nella Zona residenziale pedemontana e nella Zona residenziale montana del Piano regolatore della Città di Locarno per i Settori 2 e 3.

Trattasi di norme che definiscono in modo preciso l'entità del bonus che può essere concesso (indice di sfruttamento ed altezze), ma che non fissano specifiche condizioni, oltre all'utilizzo alberghiero, per la concessione di queste facilitazioni.

Il Municipio ha quindi voluto chiarire questo aspetto, proponendo una norma non solo valida su tutto il territorio urbano, che quantifichi il bonus in funzione di indici ed altezze concessi in ogni singola zona (si prevede un modello di bonus decrescente con l'aumento dell'indice di sfruttamento di zona), ma anche nella quale fossero nel contempo chiare le condizioni vincolanti per la concessione di queste facilitazioni, ovvero l'uso duraturo delle attività alberghiere (sottoscrizione di una convenzione a garanzie della durata dell'uso e iscrizione del bonus nel registro comunale delle quantità edificatorie), e le conseguenze in caso di prematuro abbandono dello stesso (retrocessione al Comune del maggior valore ricavato grazie all'ottenimento del bonus).

Il nuovo articolo (art. 59 nRE) sostituisce, laddove già esistenti, le singole disposizioni settoriali e particolareggiate e propone una visione complessiva su tutto il territorio urbano.

3.2.5. Area di svago

Il tema della messa a disposizione di un'area di svago in occasione della costruzione di nuovi edifici d'abitazione plurifamiliari è stato discusso negli scorsi anni, anche in occasione della presentazione e della risposta ad atti parlamentari, circostanza nella quale il Municipio aveva messo in luce il fatto che la disposizione allora applicabile nel nostro Comune in base alle Norme di attuazione del Piano Regolatore del 1978 era stata abrogata contestualmente alla revisione dello stesso e che il quadro normativo di ordine superiore era lacunoso quanto alla regolamentazione del relativo principio insito nella Legge edilizia cantonale.

Ora, il Municipio ha voluto approfittare dell'adeguamento del Piano regolatore del Comune di Locarno alla LST per riproporre il principio in vigore in passato, attraverso una specifica normativa (v. art. 17 nRE del territorio urbano e art. 17 nRE del territorio sul Piano di Magadino), peraltro non prevista nelle linee guida cantonali per l'allestimento del Regolamento edilizio, che regoli tutti gli aspetti relativi a questo importante tema.

3.2.6. Residenze secondarie

La regolamentazione comunale sulle residenze secondarie oggi in vigore (art. 30bis NAPR e art. 48 NAPR.PdM) copre tutte le zone edificabili del territorio giurisdizionale e permette una gestione equilibrata e differenziata della quota di superficie utile lorda destinabile alla residenza secondaria in funzione delle caratteristiche di ogni zona.

L'esistenza di questa norma fin dalla fine degli anni '80 del secolo scorso, conformemente a quanto successivamente inserito nella pianificazione direttrice cantonale, ha sicuramente permesso di operare in modo efficacie nella gestione di questa specifica destinazione e di mantenere un'adeguata distribuzione delle residenze secondarie sul nostro territorio, tant'è vero che anche dopo l'accoglimento da parte del Popolo svizzero dell'iniziativa popolare federale sulle abitazioni secondarie e della sua attuazione a mezzo la Legge sulle abitazioni secondarie (LASec) il Comune di Locarno è rimasto al di sotto della soglia (del 20%) a partire dalla quale essa si applica ai Comuni, nonostante l'importante crescita di edifici a scopo residenziale e le modalità di conteggio definite nella legge federale

Se nel Piano d'indirizzo il Municipio aveva tentato di identificare una serie di fattispecie che potessero essere suscettibili di beneficiare di una deroga alla norma, in occasione degli approfondimenti volti ad allestire la documentazione definitiva della presente variante l'Esecutivo, considerato il particolare contesto che contraddistingue la tematica, conscio di quanto appena sopra menzionato, in linea con la natura essenzialmente formale dell'adeguamento pianificatorio che vi sottoponiamo e in attesa della trattazione del tema nell'ambito del Programma d'azione comunale, si è limitato a precisare le condizioni straordinarie che consentono di tollerare un utilizzo secondario a titolo personale di una determinata unità locativa sino ad allora di natura primaria, ovvero la fattispecie di acquisizione di proprietà per successione legale.

Va da sé che in caso di affitto o alienazione dell'unità locativa, la norma (art. 60 nRE e art. 41 nRE.PdM) e le quote in essa definite tornano pienamente applicabili.

4. Esame preliminare e informazione pubblica

Il Piano d'indirizzo dell'adeguamento alla LST per il territorio urbano, trasmesso all'Autorità cantonale nel mese di aprile del 2021, è stato oggetto dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 23 settembre 2022.

Complessivamente, il lavoro di adeguamento dei documenti pianificatori alla LST e della loro razionalizzazione è stato valutato positivamente, ritenuto che, nel dettaglio, una serie di aspetti segnalata dal Dipartimento del territorio è stata approfondita e risolta con l'allestimento degli atti definitivi di variante.

Analogamente, seguendo il parere cantonale e ferma la premessa di cui al cap. 3 sulla natura formale della procedura, abbiamo voluto evidenziare maggiormente nel presente Messaggio municipale le (limitate) modifiche materiali del diritto in vigore, affrontando singolarmente ognuna di esse (v. cap. 3.2).

Come accennato in precedenza (v. cap. 2), la revisione del Piano regolatore valido per il territorio sul Piano di Magadino, è stata approvata in tempi molto recenti (risoluzioni governative n. 6736 del 18 dicembre 2019 e n. 3371 del 24 giugno 2020), allorquando peraltro il lavoro di adeguamento alla LST per il territorio urbano era già in fase avanzata e pure già sottoposto all'Autorità cantonale.

In virtù di quanto previsto dalla modifica legislativa della LST entrata in vigore il 1° gennaio 2022, qualora la procedura non riguardi una revisione di piano regolatore o una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, l'Esame preliminare è facoltativo (v. art. 25 cpv. 2 LST).

Il Municipio – richiamata la recente approvazione della revisione del PR del Piano di Magadino, considerato come di conseguenza il quadro giuridico applicabile sia rimasto da allora sostanzialmente invariato e tenuto conto della condivisione dipartimentale del lavoro svolto per il territorio urbano – ha quindi risolto di allestire il Regolamento edilizio per questo territorio rinunciando ad esperire la fase di Esame preliminare, per cui ha unificato le due procedure, sottoponendovi ambedue gli strumenti in modo congiunto in questo Messaggio municipale unico.

La consultazione pubblica, avvenuta durante il periodo dal 3 aprile al 3 maggio 2023 per il territorio urbano e dal 22 maggio al 21 giugno 2023 per il territorio sul Piano di Magadino conformemente agli art. 4, 5 e 26 LST e 6, 7 e 35 RLST, ha suscitato l'inoltro di una serie di osservazioni e prese di posizione, tutte riprese e commentate nel Rapporto di pianificazione.

Precisiamo che in alcuni casi le osservazioni vertono su aspetti di merito che concernono norme e rappresentazioni grafiche già approvate nelle relative procedure pianificatorie e quindi non possono essere tenute in considerazione nello specifico contesto dell'adeguamento alle nuove disposizioni legali.

Per contro, segnaliamo in modo particolare la dettagliata presa di posizione degli operatori di telefonia mobile in merito al nuovo articolo che introduce il cosiddetto modello a cascata.

Da ultimo, ci preme rilevare che a mente del Municipio non è questa la sede dove avviare discorsi di ampio respiro su di un nuovo modo di concepire la pianificazione del territorio su scala locale o regionale, ben sapendo quali procedure stanno prendendo avvio nell'ambito del già citato Programma d'azione comunale attraverso una procedura partecipativa e un mandato di studio in parallelo.

5. Aspetti procedurali

5.1. In generale

Le modifiche alla LST descritte in entrata (v. cap. 1), hanno comportato anche un conseguente adattamento procedurale, che vi coinvolge direttamente in qualità di organo Legislativo cui compete la decisione di adozione della variante pianificatoria.

Come sino ad ora, in allegato al presente Messaggio municipale trovate tutta la documentazione alla quale esso si riferisce, ovvero il nuovo *Regolamento edilizio*, il *Piano delle zone* ed il *Piano dell'urbanizzazione* per ognuno dei due settori (territorio urbano e territorio sul Piano di Magadino).

Tuttavia, tenuto conto della prevalenza dei *geodati* rispetto agli altri supporti, sono proprio questi ad essere oggetto di adozione, per cui la vostra decisione riguarda direttamente i dati caricati sul portale cantonale della pianificazione, ai seguenti indirizzi:

- Territorio urbano
  - https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=LOC-2023-TU&idOggettoVariante=ch2321rd001100000&idPubblicazione=1
- Territorio sul Piano di Magadino
  - https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=LOC-2023-MAG&idOggettoVariante=ch23q0ek001100000&idPubblicazione=1

I dati rimangono accessibili ai suddetti indirizzi durante tutto il periodo che intercorre dal licenziamento del presente Messaggio municipale fino alla decisione del vostro consesso, e, successivamente, anche durante la fase di formale pubblicazione ai sensi della LST, prima della loro approvazione da parte del Consiglio di Stato.

In altre parole, la documentazione allegata al Messaggio municipale ha valenza puramente indicativa, pur raffigurando in modo preciso quanto sarà oggetto di adozione da parte del vostro consesso.

5.2. Coordinamento delle procedure

Dal profilo del coordinamento delle procedure, merita in primo luogo di essere menzionata la relazione del presente adeguamento alla LST con gli approfondimenti pianificatori in corso sulla montagna di Locarno.

Come noto, è tutt'ora in vigore la *Zona di pianificazione* comunale relativa all'Iniziativa popolare comunale generica "Salva Monte Brè", istituita nel mese di ottobre 2019 quale misura di salvaguardia della pianificazione ai sensi degli articoli 57 e seguenti LST.

La *Zona di pianificazione* in oggetto ricopre il perimetro della *Zona residenziale montana* e della *Zona residenziale montana – Comparto di Cardada Colmanicchio* del Piano regolatore della Città di Locarno, Settore 3.

Va da sé che la presente variante non si esprime in alcun modo sulle richieste dell'Iniziativa, ma costituisce una semplice trasposizione delle disposizioni oggi in vigore nella nuova struttura normativa e nei nuovi piani grafici, che saranno successivamente oggetto di specifica

modifica secondo gli approfondimenti svolti da parte della vostra Commissione del Piano Regolatore.

Vi sono poi delle modifiche pianificatorie già adottate dal Legislativo (v. ad esempio la variante sui beni culturali a cui si è accennato al cap. 2), che, una volta approvate da parte del Consiglio di Stato, verranno adeguate nella nuova sistematica del Regolamento edilizio.

Inoltre, le procedure in corso non ancora sottoposte all'esame del vostro consesso, indipendentemente dal loro stato di avanzamento (v. ad esempio il completamento della pianificazione dell'attuale Settore 4 cittadino), saranno allestite in forma definitiva nel formato LST, in modo da poter essere direttamente implementate nello strumento oggetto del presente Messaggio municipale.

Infine, come pure indicato nel Rapporto di pianificazione, osserviamo che l'inserimento del limite boschivo accertato (v. cap. 3.1.2) nei documenti pianificatori (semplice ripresa del limite approvato dall'Autorità forestale cantonale), con "codifica" temporanea delle aree liberate dal vincolo forestale quale *Zona senza destinazione specifica*, avrà il suo corollario nella specifica variante pianificatoria che dovrà stabilire la concreta destinazione di ognuna di esse, tema questo che comporta una valutazione molto specifica sul singolo mappale.

6. Conclusioni

La pianificazione del territorio, a mente del Municipio, va sempre considerata come un atto politico di primaria importanza nel contesto dello sviluppo territoriale e socio-economico di un Comune.

Si tratta di decidere la strategia che Legislativo ed Esecutivo intendono adottare per fornire le basi legali su cui fondare la futura crescita della nostra Città.

Nel caso concreto però prevale in modo chiaro la componente tecnica delle norme e delle rappresentazioni grafiche nelle quali si traduce il pensiero politico, per cui saranno le successive procedure pianificatorie a far emergere tale pensiero, innanzitutto con la pianificazione del comparto sud del Settore 4 del nostro PR, per chiudere il capitolo avviato negli anni '90, ma anche con la revisione del PR sulla riva del lago e nel comparto Gas-Macello.

Infine, con una prospettiva a medio termine, pensiamo in modo specifico all'avvio del processo che ci condurrà all'elaborazione del Programma d'azione comunale, già citato in precedenza, con un orizzonte temporale che ci condurrà al 2040 e oltre.

Visto quanto descritto nel presente MM e considerata la fondamentale importanza dell'adeguamento della pianificazione alla LST alfine di disporre finalmente di uno strumento giuridico-pianificatorio che faccia stato in maniera chiara e strutturata dello stato attuale dei documenti in vigore e che permetta di facilmente implementare ogni nuova variante, sia essa normativa e/o grafica, vi invitiamo a voler adottare il seguente dispositivo:

1. È adottato l'adeguamento della pianificazione comunale alla LST, e meglio:
    a. Territorio urbano
        i. È adottato il Regolamento edilizio
        ii. È adottato il Piano delle zone
        iii. È adottato il Piano dell'urbanizzazione
    b. Territorio sul Piano di Magadino
        i. È adottato il Regolamento edilizio
        ii. È adottato il Piano delle zone
        iii. È adottato il Piano dell'urbanizzazione

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:	Il Segretario:
ing. Alain Scherrer	avv. Marco Gerosa

Allegati:

- Regolamento edilizio – Piano delle zone (riduzione) – Piano dell'urbanizzazione (riduzione) – Rapporto di pianificazione (territorio urbano e territorio sul Piano di Magadino)

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione del Piano Regolatore

PIANO REGOLATORE

Comune di

LOCARNO

Territorio urbano

Adeguamento LST

Regolamento edilizio

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione 1
Art. 2 Base legale 1
Art. 3 Obiettivi 1
Art. 4 Componenti 1
Art. 5 Regolamento edilizio 2

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI 3

Art. 6 Definizioni 3
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento) 7
Art. 8 Distanze minime 7
Art. 9 Altezze 11
Art. 10 Costruzioni accessorie 13
Art. 11 Costruzioni sotterranee 13
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva 13
Art. 13 Opere e muri di cinta 15
Art. 14 Obbligo di manutenzione 15
Art. 15 Tinteggi 16
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale 16
Art. 17 Area di svago 16
Art. 18 Frazionamento dei fondi e trasferimento degli indici 17
Art. 19 Inserimento ordinato e armonioso 17
Art. 20 Impianti per la telefonia mobile 18

CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI 20

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE 20

Art. 21 Elementi del piano delle zone 20

Zona per l'abitazione 21
Art. 22 Zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM 21
Art. 23 Zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC 22
Art. 24 Zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC 22
Art. 25 Zona residenziale di transizione ZR-T 23
Art. 26 Zona residenziale di Solduno ZR-So 23
Art. 27 Zona residenziale Pedemontana ZR-P 24
Art. 28 Zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS 24
Art. 29 Zona residenziale Belvedere ZR-B 25
Art. 30 Zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF 26
Art. 31 Zona residenziale Quattro torri ZR-QT 26
Art. 32 Zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR 28
Art. 33 Zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT 29

Art. 34 Zona residenziale montana ZR-M ... 30
Art. 35 Zona residenziale Cardada – Colmanicchio ZR-CC ... 30
Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN ... 31
Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa ... 32
Art. 38 Zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP ... 32

Zona mista ... 34
Art. 39 Zona mista Piazza Castello ZM-PC ... 34
Art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I ... 35

Zona per il lavoro ... 36
Art. 41 Zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD ... 36
Art. 42 Zona lavorativa Piazza Castello ZL-PC ... 36
Art. 43 Zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM ... 37

Strumenti pianificatori particolari ... 38
Art. 44 Piani particolareggiati ... 38
Art. 45 Piani di quartiere ... 38

Zona per scopi pubblici ... 41
Art. 46 Zona per scopi pubblici ... 41

Zona degli spazi liberi ... 46
Art. 47 Zona degli spazi liberi ... 46

Zona di pericolo ... 47
Art. 48 Zona di pericolo indicativa ... 47

Zona agricola ... 47
Art. 49 Zona agricola ... 47

Zona forestale ... 48
Art. 50 Zona forestale ... 48

Zona di protezione ... 48
Art. 51 Zona di protezione della natura di importanza locale ... 48
Art. 52 Zona di protezione del paesaggio ... 49
Art. 53 Zona di protezione delle acque di superficie ... 49

Elementi emergenti ... 51
Art. 54 Protezione ... 51
Art. 55 Alberi meritevoli di protezione ... 51

Elementi paesaggistici ... 52
Art. 56 Punti di vista e tratte panoramiche ... 52

Altri vincoli e zone ... 53
Art. 57 Zona senza destinazione specifica ... 53
Art. 58 Protezione dalle immissioni immateriali moleste ... 53
Art. 59 Bonus per impianti e strutture di servizio di edifici con contenuti alberghieri e simili ... 54
Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie ... 55

Contenuti orientativi ... 58
Art. 61 Zona di protezione delle acque sotterranee ... 58
Art. 62 Zone e vincoli di protezione della natura ... 58

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI 59

Piano dell'urbanizzazione 59
Art. 63 Elementi 59
Art. 64 Strade 59
Art. 65 Percorsi pedonali e ciclabili 60
Art. 66 Posteggi pubblici 60
Art. 67 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi 61
Art. 68 Area ferroviaria 61
Art. 69 Porto regionale di Locarno 62

Posteggi privati 63
Art. 70 Edifici non destinati all'abitazione 63
Art. 71 Edifici destinati all'abitazione 63
Art. 72 Deroghe e contributi sostitutivi 63

Accessi 64
Art. 73 Accessi 64

CAPITOLO IV - NORME FINALI 65
Art. 74 Deroghe 65
Art. 75 Entrata in vigore 65

ALLEGATO 1 1

ALLEGATO 2 2

PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione I

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione II

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla LST), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PP	Piano particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Locarno (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Locarno.
2. Esso si applica limitatamente territorio giurisdizionale del Comune di Locarno riguardante il Territorio urbano.

Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
   a) piano delle zone,
   b) piano dell'urbanizzazione,
   c) regolamento edilizio,
   d) piano particolareggiato del Centro storico PP-CS,
   e) piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU[1],
   f) piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS)[2].
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
   a) rapporto di pianificazione

[1] Il PP CS + CU è stato approvato dal DT il 1 luglio 2020 e comprende, oltre i PP esistenti, anche i perimetri dei PP-ZCP e PP Piazza Muraccio, che dunque non vengono ripresi nel presente RE in quanto già vincolati dal nuovo strumento pianificatorio. All'interno dei perimetri dei PP varranno le disposizioni e i piani propri dei rispettivi PP; viene riportato unicamente il perimetro oggetto dei PP-CS e PP-CU.

[2] Riprende il PP del Centro tradizionale di Solduno, attualmente in vigore. Le norme e i piani relativi a tale PP restano in vigore; viene riportato unicamente il perimetro oggetto del PP-CTS.

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

A complemento del presente regolamento edilizio, fa stato, per quanto non diversamente stabilito da quest'ultimo, il Regolamento tecnico riportato in Allegato 1.

Capitolo II - Norme edificatorie generali

Art. 6 Definizioni

Costruzioni

1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Costruzioni in contiguità: la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate. Nel caso di costruzione in contiguità, la concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria[3].
8. Corpi tecnici: elementi costruttivi che servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrini degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

Parametri e indici

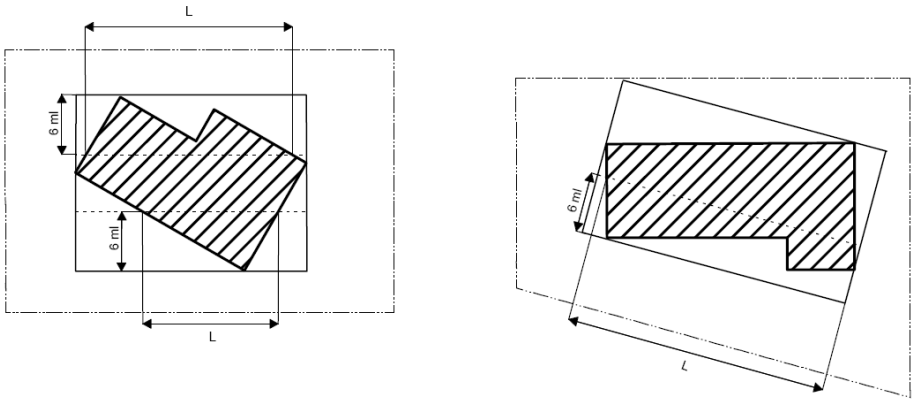
9. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE).
10. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE.

[3] Definizione non presente nelle NAPR in vigore né nella linea guida, che permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia raggirata con la realizzazione di un corpo accessorio tra i due edifici principali o con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate degli edifici principali (vedi anche lunghezza della facciata di edifici contigui; punto 13).

11. Indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).

12. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

13. Lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 6.00 m[4] dal lato del rettangolo considerato.



La lunghezza di facciata di edifici contigui, sia sullo stesso mappale sia su mappali diversi, è determinata dalla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.

14. Area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario che, se poste sopra una costruzione interrata dispongono di uno spessore di terra di almeno 0.50 m[5], esclusi quindi scorpori di terreno; le aree verdi sui tetti non sono computabili nel calcolo dell'area verde; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.

15. Area di svago: vedi art. 17.

16. Gradi di sensibilità al rumore: i gradi attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Interventi

17. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.

[4] Valore ripreso come da Linee guida; coerentemente con l'art.7 cpv.b) NAPR Territorio urbano tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 10.00 m dalla facciata più lunga. Si mantiene il valore di 6.00 m, in accordo con le Linee guida e con le normative della maggior parte dei comuni ticinesi, per i quali tale valore si attesta attorno ai 4-6 m.

[5] Precisazione sul computo dell'area verde non presente nelle NAPR in vigore e non presente nella Linea guida cantonale. Aggiunta richiesta dal Comune, volta a permettere la realizzazione di aree verdi di qualità (profondità del suolo).

18. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.
19. Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
20. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
21. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
22. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
23. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
24. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
25. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
26. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

27. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni.
28. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
29. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche

di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.

30. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione).

31. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

Utilizzazioni

32. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.

33. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec). Un'abitazione primaria ai sensi della presente legge è un'abitazione utilizzata da almeno una persona il cui Comune di residenza è lo stesso in cui si trova l'abitazione[6].

34. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.

35. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.

36. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.

37. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).

38. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

[6] La nozione di "utilizzo" fa riferimento al criterio di domicilio. Nel caso un proprietario avesse due o più proprietà ad uso proprio all'interno del Comune, solo una di esse potrà figurare come residenza primaria.

Posteggi

39. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone.
40. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

Altre definizioni

41. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT,
42. Precario: forma di licenza in deroga, oggetto di menzione nel registro fondiario, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3.
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2.
6. Alle piscine si applica l'Art. 8 cifra VI cpv. 3.

Art. 8 Distanze minime

I. Dai confini

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a:
   - 26.00 m[7]

   le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 1/3 della misura eccedente 26.00 m, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.

3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:[8]
   a) sia ammessa dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
   b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

II. Fra edifici

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.

2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.

3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR del Territorio urbano approvato dal Consiglio di Stato il 1978 e il 1980[9] a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 7.00 m[10].

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
   a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione;
   b) in assenza di siffatte linee, è di
      - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali,
      - 3.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze

7 Coerente e si inspira all'art.7 lett.b NAPR Territorio urbano.

8 Cpv. secondo Linee guida, che sostituisce art.9 NAPR Territorio urbano.

9 Tramite ris.no. 6244 e 7675.

10 Valore coerente con art.7 cpv.d) NAPR Territorio urbano in vigore.

comunali[11],

- 2.00 m dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili[12].

2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi; per le opere e i muri di cinta fa stato l'Art. 13; edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

3. In casi particolari, segnatamente nelle zone del nucleo, il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. Per costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture (compresi posteggi coperti non chiusi lateralmente) e se la loro lunghezza non supera i 10.00 m[13], oppure ad una distanza minima di 1.50 m dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi contigui:
   - 3.00 m, se detto edificio non presenta aperture[14],
   - 4.00 m, se detto edificio presenta aperture[15].

2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
   - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
   - ad una distanza minima di 1.50 m, se detta costruzione presenta aperture[16],

3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

---

11 Tale valore riprende quanto espresso agli art.6 Settore 2-3 e art.5 Settore 4. Tale distanza è tuttavia in contrasto con la distanza minima di 4 m espressa all'art.7 lett.e) NAPR Territorio urbano. Viene mantenuta la distanza di 3 m, in accordo con quanto stabilito di regola per i comuni ticinesi.

12 Valore riportato come da art.6 NAPR Settore 2-3 e art.5 NAPR Settore 4, che viene esteso all'intero territorio comunale. Tale distanza è inferiore a quanto normalmente riportato per i percorsi pedonali, per i quali la distanza dal ciglio è solitamente di 3.00 m.

13 Valore riportato come da art.9 cpv.3 Settore 2-3 e dall'art.8 cpv.3 Settore 4 in vigore.

14 Valore riportato come da art.9 cpv.4 Settore 2-3 art.8 cpv.4 Settore 4 NAPR in vigore.

15 Distanza indicata all'art.9 Settori 2-3 e art.8 Settore 4 NAPR in vigore.

16 Valore riportato come da Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

V. Per costruzioni sotterranee

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di 1.50 m.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.
3. Le piscine devono rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
4. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

VII. Dal bosco

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo).

VIII. Per piantagioni[17]

1. Non è permesso piantare o lasciar crescere alberi di alto fusto non fruttiferi e neppure roveri, castagni, noci, se non alla distanza di 6.00 m dalle abitazioni, orti, giardini e vigne, e di 4.00 m dagli altri fabbricati e fondi coltivi.
2. Gli altri alberi da frutta, i gelsi e le piante ornamentali di mezzo fusto possono essere piantati alla distanza minima di 3.00 m dalle abitazioni, orti, giardini e vigne e di 2.00 m dagli altri fabbricati e fondi coltivi. Per i peschi basta la distanza di 2.00 m.
3. Il Municipio può procedere a delle piantagioni osservando una distanza di almeno 2.50 m dai caseggiati. Quelle esistenti potranno essere rinnovate anche se si trovano a minor distanza.
4. Le piantagioni in genere e le siepi devono essere tagliate e rimondate ogni anno, affinché siano conservate nelle distanze ed altezze previste dal presente regolamento. Il Municipio può ordinare al proprietario il taglio delle siepi o dei rami che invadono l'area pubblica.

[17] Art. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.30 RE comunale in vigore.

5. Per il resto si applicato le distanze e le norme della LAC.

Art. 9 Altezze

I. Misura

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

   L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

   Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

   Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

II. Altezze e quote massime e minime

1. Le altezze e quote massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.

2. Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare 3.50 m[18], fatta eccezione per le coperture in piode.

3. Gli attici non sono computabili nell'altezza dell'edificio, purché i volumi ottenuti rientrino negli ingombri di un ipotetico tetto a falde piane, senza cambiamenti di pendenza, con un solo colmo lineare o puntuale, come definito al cpv. 2[19].

4. I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ripari per la neve[20].

5. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:
   a) nella zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN,
      nella zona residenziale Quattro torri ZR-QT,
      nella zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP,
      nella zona mista dell'Isolino ZM-I,

[18] Art.13 cpv.1 del RE comunale in vigore e art. 11 cpv. 1 NAPR Settore 2-3 (art. 10 cpv. 1 Settore 4).

[19] Art. 11 cpv. 2 NAPR Settore 2-3 (art. 10 cpv. 2 Settore 4).

[20] Art.13 cpv.4 RE comunale in vigore.

nella zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC,
nella zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC,
nella zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF,
nella zona residenziale di transizione ZR-T,
nella zona residenziale di Solduno ZR-So,
nella zona residenziale Pedemontana ZR-P,
nella zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS,
nella zona residenziale Belvedere ZR-B,
nella zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT,
nella zona residenziale Montana ZR-M,
nella zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC,
fino a 3.0 m[21], a condizione che:

- la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 40%[22] di quella del piano tipo, e
- i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

b) Altrove, i corpi tecnici non devono presentare un'altezza superiore a 2.50 m sopra il filo della gronda o del parapetto, e non devono fuoriuscire dalle linee di un ipotetico tetto a falde, fatta eccezione quando costituiscono elementi architettonici in facciata[23].

III. Locali d'abitazione

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.40 m (2.30 m nelle zone di Bré e Cardada) in luce netta e una superficie minima di 8.00 m^2[24]; per i sottotetti fa stato l'altezza media.

Per i locali con pavimenti a differenti livelli (piani ammezzati, ecc.) e per le mansarde destinate all'abitazione, la volumetria deve essere di almeno 20.00 m^3. In tali casi l'altezza minima per i soffitti piani deve comunque essere di m 2.20 e per i locali con soffitto inclinato la volumetria minima di cui sopra (20.00 m^3) sarà calcolata tenendo conto unicamente della parte del locale che oltrepassa l'altezza di m 1.80.

Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

IV. Locali non destinati all'abitazione[25]

L'altezza minima dei locali non destinati all'abitazione (lavanderia, stenditoi, servizi

---

21 Disposizione ripresa da art.10 cpv.3 NAPR Settore 4 in vigore. Tale disposizione è ripresa solo per le zone all'interno del perimetro d'approvazione del Settore 4

22 Disposizione ripresa da art.10 cpv.3 NAPR Settore 4 in vigore.

23 Art.13 cpv.3 RE comunale in vigore.

24 L'altezza minima dei locali d'abitazione è sancita anche dall'art.35 RLE.

25 Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.6 cpv.2 RE comunale in vigore.

igienici, cucine non abitabili, corridoi e altri) è di 2.20 m.

L'altezza dei locali al piano terreno ad uso negozi, ristoranti, laboratori, ecc. sarà al minimo di 2.80 m di luce netta. Deroghe fino a 2.40 m possono essere concesse nel caso di riattamento o sistemazione di locali esistenti.

I locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione, al lavoro, o all'attività lucrativa in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato e per il 50% su un altro[26].

Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:
   - altezza massima: 3.00 m alla gronda[27], 4.00 m al colmo
2. Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie edificata non superi i 15.00 m^2[28].
3. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee[29]

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o quelle che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80%[30] della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di

26 Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.6 cpv.4 RE comunale in vigore.

27 Valore riportato come da art.8 NAPR del Territorio urbano.

28 Art. 9 cpv. NAPR Settore 2-3.

29 Disposizione non presente nelle NAPR in vigore. Ripresa formulazione come da Linea guida cantonale, già confermata da recenti decisioni di approvazione del Consiglio di Stato.

30 Valore ripreso coerentemente con art. 10 NAPR Settore 2-3.

un terrapieno di altezza fino a 1.50 m dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 m.

3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 1.50[31] m dal terreno naturale e mediante muri di controriva di un'altezza massima corrispondente al filo di gronda della costruzione e un'estensione laterale massima di 2.00 m oltre l'ingombro della facciata[32]. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se gli edifici o gli altri muri di sostegno distano dai primi meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.

4. In casi particolari, giustificati da esigenze tecniche o costruttive, e segnatamente in presenza di terreni con pendenza superiore al 35%[33] (misurata nella sezione del terreno naturale allestita dal geometra ufficiale e comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3.00 m verso monte e 3.00 m verso valle), il Municipio può concedere una deroga alla misura massima di cui ai precedenti cpv. 2 e 3, autorizzando un'altezza massima del terrapieno fino a 3.00 m dal terreno naturale e la formazione di muri di sostegno. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio.

5. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'Art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.

6. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti[34]. il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 3.

7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.50 m[35] da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi.

8. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie, da posteggi e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

---

31 Il valore è riportato dall'art.12 delle NAPR Settore 2-3.

32 Art.12 cpv. 4 Settore 2-3.

33 Art.28 RE comunale in vigore.

34 Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non presente nella linea guida.

35 Come da art.12 Settori 2-3.

Art. 13 Opere e muri di cinta

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, i fondi possono essere delimitati:
   a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m[36] dal terreno sistemato, oppure
   b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 1.50 m[37] misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 3.00 m[38].
2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).
4. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.
5. Nelle zone per il lavoro sono ammesse altezze superiori a seconda dell'attività della fabbrica. Le relative autorizzazioni sono concesse dal Municipio caso per caso[39].
6. Nella zona residenziale montana ZR-M e nella zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC sono autorizzate solo recinzioni tipo steccato o simili, aventi un'altezza massima di 0.90 m[40].

Art. 14 Obbligo di manutenzione[41]

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.

---

36 Valore riportato come da art.25 cpv.2 RE comunale in vigore.

37 Valore riportato come da art.26 RE comunale in vigore.

38 Art.26 RE comunale in vigore.

39 Cpv. riportato come da art.25 cpv.3 RE comunale in vigore.

40 Cpv. riportato come da art.25 cpv.4 RE comunale in vigore.

41 Art. secondo Linee guida, che sostituisce art.31 RE comunale in vigore.

2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 3).

3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

Art. 15 Tinteggi[42]

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.

2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale[43]

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un inserimento armonioso nel paesaggio.

2. In particolare:
   a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso
   b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala
   c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

Art. 17 Area di svago

1. I proprietari di stabili di abitazione con più di quattro appartamenti devono allestire sulla proprietà privata sufficienti aree di svago da mantenere durevolmente a tale scopo, pari almeno al 15%[44] della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:
   - aree soleggiate, di facile accessibilità e protette dal traffico,
   - alberatura, attrezzature (giochi, panchine,...) e forma dell'area di svago

[42] Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

[43] Art. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore che tuttavia non vieta tali edifici.

[44] Valore riportato come da art.11 NAPR Territorio urbano.

idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti.

3. Il 50% dell'area di svago destinata a giochi per bambini può essere conglobata nell'area di verde privato[45].

4. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione.

5. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.

6. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo che il Comune sopporterebbe per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.

Art. 18 Frazionamento dei fondi e trasferimento degli indici[46]

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti norme in particolare per quanto riguarda il calcolo degli indici di sfruttamento e di occupazione.

2. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si in-tende eseguire. Lo stesso deve contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti ed essere accompagnato dal calcolo degli indici e da eventuali proposte di traslazione di indici tra i mappali oggetto della mutazione. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.

3. I travasi di indici vanno iscritti nel registro degli indici.

Art. 19 Inserimento ordinato e armonioso[47]

1. In conformità all'art. 109 LST, 100 e 107 RLST ogni intervento edilizio all'interno della zona edificabile deve rispettare il principio di inserimento ordinato e armonioso.

---

45 Art.11 NAPR Territorio urbano.

46 Disposizione non presente nella Linea guida, formulazione ripresa da art.10 NAPR Territorio urbano ed implementa coerentemente a quanto indicato per il Settore Piano di Magadino.

47 Disposizione non presente nella Linea guida, ma integrato in quanto richiamo alle disposizioni di ordine superiore.

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:

Priorità	*Zona*
I	*ZTA-AD zona turistico – alberghiera albergo Delta* *ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello* *ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina* *ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A/Comparto B* *ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A/Comparto B* *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* *ZR-Sa zona residenziale dei Saleggi* *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 (AP 15)* - *Scuola media (AP 15.1)* - *Scuola elementare (AP 15.2)* - *Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale (AP 19)* - *Istituto "villa Erica" (AP 22)*

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.

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 21 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.
4. Il piano delle zone è costituto dai seguenti documenti:
   a) PZ1
   b) PZ2

Zona per l'abitazione

Art. 22 Zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM[48]

1. La zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM 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 Quartiere Morettina ZR-QM valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	1.2	
- indice di occupazione massimo:	60	%
- quota massima:	219.00	msm
- distanza minima da confine:	4.00	m
- area verde minima:	40	%

   b) La contiguità è ammessa.
3. Le attività commerciali, per uffici e di servizio sono ammesse unicamente al piano terreno.
4. Il terreno deve essere sistemato alla quota di riferimento di 204.00 msm[49].
5. La formazione di nuovi posteggi coperti o di autorimesse è ammessa solo nel sottosuolo[50].
6. Le nuove rampe devono essere contenute entro i limiti edificabili definiti dalle linee di arretramento[51].
7. Grado di sensibilità al rumore: II[52]

48 Si tratta della zona residenziale indicata all'art.5 delle NAPRP Quartiere Morettina. Questa zona ammette costruzioni destinate in primo luogo alla residenza, e ammette costruzioni ad uso commerciale, per uffici e di servizi, limitatamente al piano terreno. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

49 Vedi art.6 cpv.3 NAPRP Quartiere Morettina.

50 Vedi art.9 cpv.1 NAPRP Quartiere Morettina.

51 Art.9 cpv.3 NAPRP Quartiere Morettina.

52 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Art. 23 Zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC[53]

1. La zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC 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 Quartiere Campagna ZR-QC valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.5
      - indice di occupazione: 60 %
      - altezza massima: 21.00 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 20 %
   b) La contiguità è ammessa.
2. Grado di sensibilità al rumore: II[54].

Art. 24 Zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC[55]

1. La zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC 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 particolare Quartiere Campagna ZRP-QC valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori[56]:
      - SUL massima ammessa: 1'840 m^2
      - altezza massima: 13.50 m
   b) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[57].

---

53 Riprende la zona del quartiere Campagna (art.13 cpv. a Settori 2-3). Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

54 Valore stabilito dalla norma in vigore (art.13 cpv.a Settori 2-3).

55 Riprende la zona del quartiere Campagna – area soggetta a ordinamento speciale (art.13 cpv.c Settori 2-3). Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

56 Valore stabilito dalla norma in vigore (art.13 cpv.a Settori 2-3). Per il comparto in oggetto il PR non definisce ulteriori parametri edificatori (quali per esempio: i.o, distanza da confine, area verde).

57 Valore stabilito dalla norma in vigore (art.13 cpv.c Settori 2-3).

Art. 25 Zona residenziale di transizione ZR-T[58]

1. La zona residenziale di transizione ZR-T è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. Per la zona residenziale di transizione ZR-T valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.2
      - indice di occupazione massimo: 60 %
      - altezza massima: 15.00 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 20 %
   b) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[59].

Art. 26 Zona residenziale di Solduno ZR-So[60]

1. La zona residenziale di Solduno ZR-So è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. Per la zona residenziale di Solduno ZR-So valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.0
      - indice di occupazione massimo: 50 %
      - altezza massima: 13.50 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 25 %
   b) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[61].

---

58 Riprende la zona di transizione indicata all'art.14 Settori 2-3. Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

59 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

60 Riprende la zona di Solduno indicata all'art.15 Settori 2-3. Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

61 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Art. 27 Zona residenziale Pedemontana ZR-P[62]

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

- indice di sfruttamento massimo:	0.6	
- indice di occupazione massimo:	40	%
- altezza massima:	8.50	m
	9.50	m per terreni con pendenza superiore al 50%
- distanza minima da confine:	3.00	m
- area verde minima:	30	%

   b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[63].
   c) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[64].

Art. 28 Zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS[65]

1. La zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS 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 Pedemontana speciale ZR-PS valgono le seguenti norme particolari:

---

62 Riprende la zona residenziale Pedemontana indicata all'art.16 Settori 2-3. Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali non moleste, turistiche e alberghiere. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

63 Art. 16a cpv. 6 NAPR Settore 2-3.

64 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona

65 Riprende la zona residenziale Pedemontana – comparto pedemontano speciale indicato all'art.16, cpv.8 NAPR Settori 2-3. Riprende parametri e destinazione uguali alla zona residenziale Pedemontana Settori 2-3, ad eccezione dell'indice di sfruttamento. Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali non moleste, turistiche e alberghiere. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.8	
- indice di occupazione massimo:	40	%
- altezza massima:	8.50	m
	9.50	m per terreni con pendenza superiore al 50%
- distanza minima da confine:	3.00	m
- area verde minima:	30	%

b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[66].

c) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[67].

Art. 29 Zona residenziale Belvedere ZR-B[68]

1. La zona residenziale Belvedere ZR-B 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 Belvedere ZR-B valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.8	
- indice di occupazione massimo:	40	%
- altezza massima:	10.50	m
- distanza minima da confine:	3.00	m
- area verde minima:	30	%

   b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[69].

   c) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[70].

---

66 Art. 16a cpv. 6 NAPR Settore 2-3.

67 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

68 Riprende il comparto Belvedere indicato all'art.16 cpv.9 NAPR Settori 2-3. Riprende parametri e destinazione uguali alla zona residenziale Pedemontana Settori 2-3, ad eccezione dell'indice di sfruttamento e dell'altezza massima. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva. Questa zona ammette, oltre alle funzioni della zona residenziale Quartiere Campagna (art. 21), anche magazzini e depositi. I contenuti, anche in considerazione dei progetti realizzati negli ultimi decenni, sono in primo luogo destinati all'abitazione e, per questa ragione, questa zona è considerata come zona residenziale (abitativa intensiva), con possibilità di mantenere i magazzini e i depositi esistenti.

69 Art. 16a cpv. 6 NAPR Settore 2-3.

70 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Art. 30 Zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF[71]

1. La zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF 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.
   c) i magazzini e i depositi esistenti possono essere mantenuti.
2. Per la zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.7
      - indice di occupazione: 60 %
      - altezza massima: 21.00 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 20 %
   b) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[72].

Art. 31 Zona residenziale Quattro torri ZR-QT[73]

1. La zona residenziale Quattro torri ZR-QT 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. La zona residenziale Quattro torri ZR-QT è suddivisa in due aree edificabili così come indicato all'allegato 2:
   a) Comparto A: le aree edificabili esterne, nelle quali le costruzioni commerciali sono consentite unicamente al piano terreno e al primo piano,
   b) Comparto B: le aree edificabili interne.

---

71 Riprende la Zona del Quartiere Campagna - comparto di via Vallemaggia e via Franzoni, indicata all'art.13 lett.b Settori 2-3 e accompagnata da una scheda grafica N°1. Tale scheda viene integrata nei nuovi Piani e viene dunque stralciata dalla documentazione.

72 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

73 Riprende la Zona soggetta a Piano Particolareggiato indicata all'art.14 NAPR Settore 4, nonché le disposizioni previste dalle NAPRP Quartiere Vie e relativi piani. Questa zona ammette costruzioni residenziali, turistiche, direzionali, commerciali ed aziendali poco moleste (art. 3). Essa non sarà più riportata come PP, ma manterrà una scheda grafica separata e allegata al presente RE, mentre la parte normativa viene integrata nel presente articolo. Di fatto, i contenuti sviluppati nei tre isolati del PP evidenziano il contenuto prevalentemente abitativo della zona (proporzione SUL abitativa: comparto Migros 56%; comparti a sud, rispettivamente 90% e 86%). Si tratta quindi di una zona residenziale (abitativa intensiva).
Si considera che le costruzioni turistiche, direzionali e commerciali contemplate dall'art. 3 delle NAPRP rientrano nella attività di produzione di servizi (descritte all'art. 6 cpv. 34 del presente regolamento) ammesse nella zona abitativa intensiva.

3. Per la zona residenziale Quattro torri ZR-QT valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.90
      - indice di occupazione massimo: 50 %
      - altezza massima per il comparto A: 33.00 m
      - altezza massima per il comparto B: 10.00 m
      - altezza minima per il comparto A: 27.00 m
   b) la contiguità è ammessa[74].
4. La formazione dei posteggi e delle autorimesse all'aperto è ammessa solo all'interno del comparto B.
5. Gli accessi veicolari sono possibili soltanto nelle aree indicate nella scheda grafica in allegato 2.
6. Le aree indicate nella scheda grafica in allegato 2 come "aree verdi private non edificabili" devono rimanere accessibili agli utenti delle costruzioni; in particolare non possono essere utilizzate quali posteggi, deposito o altro.
7. L'edificazione dei fondi è definita dalle linee di arretramento e dalle linee di costruzione indicate nella scheda grafica in allegato 2.
8. Per le aree indicate nella scheda grafica in allegato 2 come "aree verdi aperte all'uso pubblico" valgono le disposizioni seguenti:
   a) Quest'area deve rimanere aperta all'uso pubblico; a tal fine sarà sistemata dal Comune. La sistemazione può anche essere affidata ai privati mediante convenzione approvata dal Consiglio comunale,
   b) La sistemazione consiste in pavimentazioni, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, aiuole, panchine e arredi da giardino, impianti di illuminazione,
   c) Le spese per la sistemazione iniziale e per i successivi investimenti sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria spetta al Comune,
   d) La partecipazione dei privati ammonta al massimo a 250.- al m^2 sul costo della sistemazione iniziale, indicizzati al 1.1.1988,
   e) Il Comune ha diritto all'accensione di un'ipoteca legale a garanzia del pagamento della partecipazione di cui sopra,

4. Grado di sensibilità al rumore: II[75].

[74] Non specificato nelle NAPRP Quartiere Vie (la contiguità è riferita a ciò che succede all'interno delle aree edificabili definite dalla scheda grafica presentata in allegato 2).

[75] Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Art. 32 Zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR[76]

1. La zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR 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 del comparto con disposizioni particolari DP1 è auspicata la costruzione di strutture turistiche alberghiere[77].

3. Per la zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 2.60
      - indice di occupazione massimo: 60 %[78]
      - quota massima: 219.00 msm
      - distanza minima da confine: 3.00 m[79]
   b) Il 40% di ogni particella deve rimanere libera e aperta all'uso pubblico e a tal fine sistemato. In particolare queste superfici non possono essere utilizzate come deposito o altro. Nel caso in cui le costruzioni non prevedono un uso commerciale aperto al pubblico (negozi, ristoranti, bar, ecc.), la superficie non edificabile può essere sistemata a verde, accessibile agli utenti degli edifici.

      La sistemazione delle superfici private aperte all'uso pubblico site tra i confini stradali e le linee di arretramento o di costruzione sarà regolata da piani di realizzazione elaborati dal Comune e consisterà in particolare in pavimentazioni, percorsi pedonali o ciclabili, alberature, aiuole e altri arredi urbani. A tal fine saranno sistemate dal Comune; la sistemazione può essere affidata ai privati mediante convenzione. Le spese di sistemazione iniziale sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria incombe al Comune[80].
   c) È ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato[81].
   d) La formazione di nuovi posteggi o autorimesse è ammessa[82]:

---

76 Riprende la zona edificabile indicata all'art.3 NAPRP Quartiere Rusca. Viene riportata come unica zona base per l'intera superficie edificabile del PP Quartiere Rusca. Questa zona ammette costruzioni residenziali, commerciali, per uffici, di servizio e turistiche alberghiere, nonché attività produttive nel comparto 1. I contenuti, anche in considerazione dei progetti realizzati negli ultimi decenni, restano prevalentemente destinati all'abitazione e, per questa ragione, questa zona è considerata come zona residenziale (abitativa intensiva).
Si considera che le costruzioni commerciali e turistiche alberghiere contemplate dall'art. 3 delle NAPRP rientrano nella attività di produzione di servizi (descritte all'art. 6 cpv. 34 del presente regolamento) ammesse nella zona abitativa intensiva.

77 Art. 3 cpv. 3 NAPRP Quartiere Rusca.

78 Valore riportato come da art.9 NAPRP Quartiere Rusca.

79 Art.4 cpv.4 PP Quartiere Rusca.

80 Disposizioni riportate come da art.9 NAPRP Quartiere Rusca.

81 Art.7 cpv.2 PP Quartiere Rusca.

82 Art.11 cpv.1 NAPRP Quartiere Rusca.

- In superficie, fino ad un massimo di un terzo dell'area libera da costruzioni,
- Nel sottosuolo.

e) Le nuove rampe di accesso ai posteggi sotterranei possono essere costruite soltanto con accesso dalle seguenti strade: Via Simone da Locarno, Via Ciseri, Via Luini, Via Orelli, Via Bramantino, Via Franscini e Via Ballerini. Deve comunque restare garantito l'accesso diretto ad ogni particella[83].

f) Le nuove rampe devono essere contenute entro i limiti edificabili definiti dalle linee di costruzione o di arretramento[84].

g) Le costruzioni esistenti in contrasto con le indicazioni dei piani (in particolare con le linee di arretramento o di costruzione) possono essere riparate e mantenute, esclusi lavori di trasformazione o ampliamento sostanziali[85].

h) La contiguità è ammessa[86].

4. Grado di sensibilità al rumore: II[87].

Art. 33 Zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT[88]

1. La zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT 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 Monti della Trinità ZR-MT valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:

-	indice di sfruttamento massimo:	0.6	
-	indice di occupazione massimo:	30	%
-	altezza massima:	8.50	m
		9.50	m per terreni con pendenza superiore al 50%
-	distanza minima da confine:	3.00	m
-	area verde minima:	35	%

   b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[89].

---

83 Art.11 cpv.3 NAPRP Quartiere Rusca

84 Art.11 cpv.1 NAPRP Quartiere Rusca

85 Art.8 NAPRP Quartiere Rusca, la cui ripresa è pure condivisa dal Dipartimento del Territorio (vedi sintesi esame preliminare).

86 Non specificato nel PP Quartiere Rusca

87 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona

88 Riprende il comparto Monti della Trinità indicato all'art.16 cpv.10, 11 e 12 NAPR Settori 2-3. Riprende parametri e destinazione uguali alla zona residenziale Pedemontana Settori 2-3, ad eccezione dell'indice di occupazione e dei vincoli legati al panorama. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

89 Art. 16a cpv. 6 NAPR Settore 2-3.

c) lungo le tratte contrassegnate sul Piano delle zone, alfine di salvaguardare la visibilità del panorama:
   - il Municipio può vincolare l'ubicazione degli edifici, degli impianti e della vegetazione d'alto fusto,
   - l'altezza massima delle cinte è di 1.00 m.

d) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[90].

Art. 34 Zona residenziale montana ZR-M[91]

1. La zona residenziale montana ZR-M 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 montana ZR-M valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 0.4
      - indice di occupazione massimo: 30 %
      - altezza massima: 8.50 m
        9.50 m per terreni con pendenza superiore al 50%
      - distanza minima da confine: 3.00 m
      - area verde minima: 35 %
   b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[92].
   c) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[93].

Art. 35 Zona residenziale Cardada – Colmanicchio ZR-CC[94]

1. La zona residenziale Cardada – Colmanicchio ZR-CC è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o

---

90 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

91 Riprende la Zona residenziale montana indicata all'art.17 Settori 2-3. Questa zona è destinata alla residenza, alle attività turistiche e alberghiere e a piccole attività commerciali non moleste. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

92 Art. 17a cpv. 7 NAPR Settore 2-3.

93 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

94 Riprende il comparto Cardada – Colmanicchio indicato all'art.16 Settori 2-3. Questa zona è destinata alla residenza, alle attività turistiche e alberghiere e a piccole attività commerciali non moleste. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

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 Cardada-Colmanicchio ZR-CC valgono le seguenti norme particolari:

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.4
- indice di occupazione massimo: 30 %
- altezza massima: 7.50 m
- distanza minima da confine: 3.00 m
- area verde minima: 35 %

b) Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore[95].

c) Nell'area interessata dalla presenza del vincolo di Punti di vista e tratte panoramiche la quota massima dei fabbricati e della vegetazione d'alto fusto non deve sporgere oltre 1.00 m dal terreno pubblico a monte.

d) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[96].

Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN[97]

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. 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[98].

---

95 Art. 16a cpv. 6 NAPR Settore 2-3.

96 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

97 Riprende la zona del Quartiere Nuovo indicata all'art.12 cpv.a Settore 4 e la zona dei Saleggi indicata all'art.13 Settore 4. Questa zona ammette la residenza, uffici, attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

98 Disposizione ripresa come da art.20 RE comunale in vigore.

c) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[99].

Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa[100]

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:
      - 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 %[101]
   b) La contiguità è ammessa.
3. Grado di sensibilità al rumore: II[102].

Art. 38 Zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP[103]

1. La zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP 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 Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 1.9
      - indice di occupazione massimo: 60 %

---

99 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

100 Riprende la zona del Quartiere Nuovo R5, indicata all'art.23 delle NAPR del Territorio urbano. Sono ammesse costruzioni residenziali, turistiche, direzionali, commerciali e per aziende artigianali non moleste. Nei Piani viene riportata tale zona in quanto rientra nel perimetro di non approvazione della revisione del settore 4, per cui valgono le disposizioni delle NAPR del Territorio urbano. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

101 Come previsto dall'art.12 delle NAPR del Territorio urbano.

102 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

103 Riprende i comparti di Piazza Castello e Schindler/Panorama indicati all'art.12 lett.b Settore 4. Questa zona ammette costruzioni destinate alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive. Per i parametri non indicati all'art.12 lett.b delle NAPR Settore 4 vengono ripresi i parametri generali della Zona del Quartiere Nuovo (art.12 lett.a NAPR Settore 4) indicati all'0 del presente RE nella corrispondente Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa. Si tratta di una zona per l'abitazione intensiva.

- quota massima: 219.00 msm
- distanza minima da confine: 4.00 m
- area verde minima: 20 %

b) Nel comparto di Piazza Castello le facciate principali devono essere orientate rispetto alla Piazza stessa.

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

d) La contiguità è ammessa.

3. Grado di sensibilità al rumore: II[104].

[104] Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Zona mista

Art. 39 Zona mista Piazza Castello ZM-PC[105]

1. La zona mista Piazza Castello ZM-PC è destinata:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo per quanto riguarda l'aspetto architettonico.
2. Per la zona mista Piazza Castello ZM-PC valgono le seguenti norme particolari:
   a) La zona mista Piazza Castello ZM-PC è suddivisa nei due comparti A e B, come indicato nel Piano delle zone.
   b) Parametri edificatori:
      - quota massima comparto A: 221.00 msm
      - quota massima comparto B: 270.00 msm
      - quota minima comparto A: 209.85 msm
      - quota minima comparto B: 221.00 msm
   c) L'edificazione all'interno della zona mista Piazza Castello ZM-PC deve avvenire tramite un Piano di quartiere obbligatorio[106].
   d) La superficie utile lorda massima realizzabile, compreso un piano sotterraneo a destinazione commerciale o produttiva, è di:
      - per il comparto A: 6'000 m^2
      - per il comparto B: 25'250 m^2
   e) I posteggi a servizio devono essere realizzati all'interno di un autosilo sotterraneo.
   f) La contiguità è ammessa[107].
3. Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.
4. Grado di sensibilità al rumore: III[108].

---

105 Si tratta della zona di ricostruzione urbana indicata all'art.7 delle NAPRP Piazza Castello. Questa zona ammette costruzioni commerciali, residenziali, turistiche di tipo alberghiero, per uffici e attività produttive non moleste, nonché per attrezzature pubbliche compatibili con altre destinazioni. Si tratta di una zona mista.

106 Nel PP Piazza Castello (art.7) è menzionato il vincolo di PQ, ma non è indicato se obbligatorio. Secondo nuova LST, il PQ è sempre obbligatorio.

107 Non specificato dal PP Piazza Castello.

108 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I[109]

1. La zona mista dell'Isolino ZM-I è destinata:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo per quanto riguarda l'aspetto architettonico.
2. La zona mista dell'Isolino ZM-I è suddivisa in due comparti, denominati "comparto ZM-IA" e "comparto ZM-IB"[110].
3. Le attività produttive sono ammesse unicamente all'interno del comparto A.
4. Per la zona mista dell'Isolino ZM-I valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo
        Comparto A: 1.6
        Comparto B: 2.5
      - SUL massima destinata alla residenza
        per alloggi a pigione moderata
        Comparto A: 27'500 m^2
        Comparto B: 5'000 m^2
      - indice di occupazione massimo: 60 %
      - altezza massima: 21.00 m
      - quota massima: 219.00 msm
   b) Nella Zona mista dell'Isolino ZM-I sono previste delle linee d'arretramento e di costruzione.
   c) La zona mista dell'Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.
   d) La contiguità è ammessa.
5. Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.
6. Grado di sensibilità al rumore: III[111].

---

109 Riprende la Zona dell'Isolino indicata all'art.16 delle NAPR Settore 4 e nella scheda grafica n°2 allegata a tali NAPR. Le prescrizioni normative e le indicazioni grafiche della scheda grafica vengono riprese all'interno del nuovo RE. Questa zona ammette:
- Per il comparto A: attività di servizio, produttive e residenza
- Per il comparto B: attività culturali, ricreative, di servizio e residenza

La Zona dell'Isolino è dunque una zona mista nel suo complesso.

110 Il comparto A riprende il comparto B3 della scheda grafica, mentre il comparto B riprende il comparto B4.

111 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Zona per il lavoro

Art. 41 Zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD[112]

1. All'interno della zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD sono ammesse solo le costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero.
2. Per la zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - SUL massima ammessa: 25'000 m^2
      - indice di occupazione massimo: 40 %
      - altezza massima: 12.80 m
   b) La contiguità è ammessa[113]
3. La zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ1.
4. Nella zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD sono previste delle linee di arretramento entro le quali è possibile l'edificazione.
5. Grado di sensibilità al rumore: II[114].

Art. 42 Zona lavorativa Piazza Castello ZL-PC[115]

1. La zona lavorativa Piazza Castello ZL-PC è destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. La zona lavorativa Piazza Castello ZL-PC è riservata al mantenimento e al proseguimento dell'attività esistente.
3. Non sono ammessi cambiamenti di destinazione. Modifiche sostanziali della volumetria degli edifici esistenti sono ammesse solo per necessità tecniche o d'esercizio.
4. Grado di sensibilità al rumore: III[116].

---

112 Riprende Zona turistico-alberghiera indicata all'art.19 Settore 4, unicamente per il perimetro della scheda 4A (approvata). La scheda grafica viene integrata nel nuovo RE. Questa zona ammette costruzioni e impianti per l'esercizio di attività turistiche di tipo alberghiero. Si tratta di una zona per la produzione di servizi non intensiva.

113 Disposizione non prevista dalla scheda grafica in vigore.

114 Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

115 Riprende l'area edificabile speciale esistente indicata all'art.5 delle NAPRP Piazza Castello. Si tratta di una zona per il lavoro non intensiva.

116 Valore non stabilito dalla norma in vigore. Definizione del GdS II come richiesto dal DT nell'ambito dell'esame preliminare

Art. 43 Zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM[117]

1. La zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM è destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

2. Per la zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM valgono le seguenti norme particolari:

   a) Parametri edificatori:

   - indice di edificabilità massimo (per le attività produttive): 6.00 m^3/m^2
   - altezza massima: 15.00 m
   - distanza minima da confine: secondo linee di arretramento[118]

3. Nella zona ZA-QM si applicano anche le disposizioni settoriali vigenti per il settore di protezione delle acque sotterranee Au e, ove presente, per la zona di protezione delle acque sotterranee. In particolare, le disposizioni settoriali sono quelle previste dalla LPAc, dall'OPAc e dalle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAFP 2004), oltre che dall'Art. 61 del presente Regolamento.

4. Grado di sensibilità al rumore: III[119].

[117] Riprende la zona artigianale indicata all'art.10 NAPRP Quartiere Morettina. Questa zona permette costruzioni destinate ad attività produttive non moleste. Essa viene riportata quale zona per il lavoro non intensiva.

[118] Le NAPRP Quartiere Morettina (art. 10) indicano che fanno stato le linee di arretramento (fissate a 4.00 m ad eccezione della parte sud a contatto con il mapp. 2620 RFD dove è permessa l'edificazione a confine).

[119] Valore non stabilito dalla norma in vigore, assegnato compatibilmente con la funzione assegnata alla zona.

Strumenti pianificatori particolari

Art. 44 Piani particolareggiati

1. Sono soggetti a Piano particolareggiato:
   a) il Centro storico di Locarno PP-CS,
   b) il Centro urbano di Locarno PP-CU,
   c) il Centro tradizionale di Solduno PP-CTS.
2. In questi comparti sono applicabili le disposizioni e i Piani dei relativi PP.

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 m^2. [120]
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.

[120] Articolo non presente nelle NAPR in vigore, coerente con quanto promosso dal Municipio, ovvero lo sviluppo qualitativo dei comparti che presentano dimensioni importanti.

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.[121]

6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ1 Zona turistico-alberghiera "albergo Delta"[122]

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. Art. 41 RE Zona turistico alberghiera Albergo Delta ZTA-AD, rispettivamente le disposizioni dell'art. Art. 47 RE Spazi liberi.

PQ2 Isolino[123]

a) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ2 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ3 Zona di svago a lago[124]

a) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ3 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

121 Vedi art.23 Settore 4 e art.20 settore 2-3.

122 Il vincolo di PQ obbligatorio è stabilito dall'art.23 NAPR Settore 4, riferito alla zona turistico-alberghiera (art.19). Tale zona, per quanto riguarda la scheda relativa all'albergo Delta, rientra nel perimetro di approvazione del PR Settore 4, pertanto il vincolo di PQ obbligatorio resta in vigore.

123 Il vincolo di PQ obbligatorio è stabilito dall'art.23 NAPR Settore 4, riferito alla zona dell'Isolino (art.16). Tale zona rientra nel perimetro di approvazione del PR Settore 4, pertanto il vincolo di PQ obbligatorio resta in vigore.

124 Il vincolo di PQ obbligatorio è stabilito dall'art.23 NAPR Settore 4, riferito alla zona di svago a lago (art.22). Tale zona rientra in parte nel perimetro di approvazione del PR Settore 4, pertanto il vincolo di PQ obbligatorio resta in vigore.

PQ4 Cinque Vie[125]

a) Requisiti qualitativi specifici:
   - Il PQ4 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
   - Nessuno

PQ5 Stazione S. Antonio[126]

a) Requisiti qualitativi specifici:
   - Il PQ5 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
   - Nessuno

PQ6 Piazza Castello[127]

a) Requisiti qualitativi specifici:
   - Il PQ6 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
   - Nessuno

[125] Si tratta del PQ obbligatorio "Comparto di Piazza 5 Vie" indicato all'art.20 NAPR Settore 2-3. Esso si sovrappone alla zona residenziale di transizione ZR-T e alla zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC, nonché sulla zona per scopi pubblici AP18.

[126] Si tratta del PQ obbligatorio "Stazione di S. Antonio" indicato all'art.20 NAPR Settore 2-3. Esso si sovrappone alla zona residenziale di transizione ZR-T nonché sulla zona per scopi pubblici AP11.

[127] Si tratta del PQ per la zona mista piazza Castello (Art. 38), indicata all'art.7 cpv.4 NAPRP Piazza Castello quale zona di ricostruzione urbana.

Zona per scopi pubblici

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[128]	GdS II
AP2	Area sportiva Quartiere Morettina[129]	GdS II
AP3	Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina[130]	GdS II
AP4	Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina[131]	GdS III
AP5	Orti comunali Quartiere Morettina[132]	GdS II
AP6	Parco[133]	GdS II
AP7	Area di svago[134]	GdS II
AP7.1	Area di svago + Autosilo pubblico[135]	GdS II
AP7.2	Area di svago a lago[136]	GdS II
AP8	Asilo nido comunale[137]	GdS II
AP8.1	Scuola materna[138]	GdS II
AP9	Parco giochi[139]	GdS II

128 Riprende l'area del giardino pubblico indicata all'art.6 PP Piazza Castello.

129 Riprende la Zona sportiva indicata all'art.11 NAPRP Quartiere Morettina.

130 Riprende l'area per attrezzature ed impianti pubblici indicata all'art.13 NAPRP Quartiere Morettina.

131 Riprende l'area per servizi tecnici comunali indicata all'art.13 bis NAPP Quartiere Morettina.

132 Riprende gli orti comunali indicati all'art.17 bis (MPC del maggio 2015) delle NAPRP Quartiere Morettina.

133 Si tratta del vincolo AP Parco in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4.

134 Zone AP-EP 2.01, 2.03, 2.04, 2.17, 3.01, 3.03 per il Settore 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

135 Zone AP-EP 2.14 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

136 Zona AP 4.06 per il Settore 4 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP). Viene ripreso unicamente il perimetro approvato per il Settore 4, mentre per la parte restante non approvata (la parte terminale sud dell'AP) viene ripreso il vincolo AP6 "Parco", così come riportato nel PR del Territorio urbano.

137 Zone AP-EP 2.06 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

138 Si tratta del vincolo AP Scuola materna in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4, nonché delle zone AP-EP 2.02 NAPR Settore 2-3.

139 Zone AP-EP 2.05, 4.04 per i Settori 2-3 e 4 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

AP10	Tracciato funicolare Locarno-Orselina[140]	GdS II
AP11	Abitazioni a pigione moderata[141]	GdS II
AP12	Casa per anziani San Carlo[142]	GdS II
AP13	Cimitero[143]	GdS II
AP14	Serbatoio AAP[144]	GdS III
AP14.1	Serbatoio AAP + posteggio[145]	GdS III
AP15	Scuola professionale[146]	GdS II
AP15.1	Scuola Media[147]	GdS II
AP15.2	Scuola elementare[148]	GdS II
AP16	Case Bastoria e Cristina[149]	GdS II
AP17	Chiesa[150]	GdS II
AP18	Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico[151]	GdS II
AP19	Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale[152]	GdS II
AP20	Istituto patologico cantonale[153]	GdS II
AP21	Istituto federale meteorologia[154]	GdS II
AP22	Istituto "Villa Erica"[155]	GdS II
AP23	Stazione funivia Orselina-Cardada[156]	GdS III

140 Zone AP-EP 2.37 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

141 Zone AP-EP 2.08 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP). Il piano delle zone Settori 2-3 definisce una doppia destinazione: zona AP-EP e zona R5 Comparto soggetto a PQ. Nell'ambito del presente adeguamento non è possibile definire due "zone di fase"; è quindi confermato il vincolo AP11.

142 Zone AP-EP 2.09 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

143 Zone AP-EP 2.10 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

144 Zone AP-EP 2.12, 2.13, 2.16, 2.18, 2.19, 2.20, 3.04 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

145 Zone AP-EP 2.11 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

146 Si tratta del vincolo AP Scuola professionale, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4.

147 Si tratta del vincolo AP Scuola media, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4, nonché delle zone AP-EP 4.11 NAPR Settore 4

148 Si tratta del vincolo AP Scuola elementare, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4, nonché dei vincoli delle zone AP-EP 2.07, 2.15 delle NAPR del Settore 2-3

149 Zone AP-EP 2.21 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

150 Zone AP-EP 2.30, 2.35, 3.15, 4.13, per i Settori 2-3 e 4 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

151 Zone AP-EP 2.31 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

152 Zone AP-EP 2.32 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

153 Zone AP-EP 2.33 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

154 Zone AP-EP 2.34 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

155 Zone AP-EP 2.36 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

156 Zone AP-EP 3.13, 3.14 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

AP24	Spazio musica[157]	GdS II
AP25	Sorgenti Vattagne[158]	GdS II
AP26	da definire[159]	
AP27	Officina elettrica[160]	GdS III
AP28	Oratorio[161]	GdS II
AP29	Stazione di partenza della seggiovia[162]	GdS III
AP30	Campi da tennis[163]	GdS II
AP31	Edificio multiuso e parco[164]	GdS II
AP32	Stadio di calcio e atletica[165]	GdS II
AP33	Area per attività sportive[166]	GdS II
AP34	Impianto di depurazione[167]	GdS III
AP35	Campi sportivi[168]	GdS II
AP36	Bagno pubblico[169]	GdS II
AP37	da definire[170]	

5. Le zone elencate alle cifre AP10, AP15.1, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP27, AP28, AP29 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

6. I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre AP7, AP7.1, AP8, AP9, AP11, AP12, AP13, AP14, AP15.2, AP16, AP24, AP25, AP37 sono soggetti ad espropriazione.

7. 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

157 Zone AP-EP 3.02 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

158 Zone AP-EP 3.05, 3.06 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

159 Non definito nel dettaglio dalla scheda grafica n.2 delle NAPR Settore 4.

160 Zone AP-EP 3.11 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

161 Zone AP-EP 3.12 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

162 Zone AP-EP 3.16 per i Settori 2-3 (vedi Piano del traffico e delle AP-EP).

163 Riprende il comparto A1 indicato nella scheda grafica n°2 allegata alle NAPR Settore 4.

164 Riprende il comparto A2 indicato nella scheda grafica n°2 allegata alle NAPR Settore 4.

165 Riprende il comparto B1 indicato nella scheda grafica n°2 allegata alle NAPR Settore 4.

166 Riprende il comparto B2 indicato nella scheda grafica n°2 allegata alle NAPR Settore 4.

167 Si tratta del vincolo AP Impianto di depurazione, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4.

168 Si tratta del vincolo AP Campi sportivi, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4.

169 Si tratta del vincolo AP Bagno pubblico, in vigore nel PR Territorio urbano, all'interno del perimetro non approvato del PR Settore 4.

170 Non definito nel dettaglio dal piano delle zone del Settore 2. Superficie (mapp. 660 parz.) inclusa nel perimetro oggetto della zona di pianificazione recentemente istituita dal Municipio, dove si menziona la possibilità di realizzare un posteggio o comunque un utilizzo in relazione alla gestione del traffico.

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[171] ecc.),
   - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:

indice di edificabilità massimo:	6.00 m^3/m^2
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" [172]:
   - 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.

---

171 La dicitura ecocentro è coerente la situazione attuale e con quanto indicato dal DT in sede di esame preliminare (vedi allegato 1).

172 Il piano delle zone Settori 2-3 definisce una doppia destinazione: zona AP-EP 2.08 Abitazioni a pigione moderata e Zona R5 Comparto soggetto a PQ. Nell'ambito del presente adeguamento non è possibile definire due "zone di base"; è quindi confermato il vincolo AP11 Abitazioni a pigione moderata con i seguenti parametri edificatori:
- i.s 1.45 introdotto con modifica di poco conto approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 2055 dell'11 maggio 2016;
- altri parametri edificatori come da zona R5 (ZR-T nel presente adeguamento alla LST).

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)[173],

i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale:
- è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4[174].

j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale"[175]:
- 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"[176]:
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
- Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.

l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso"[177]:
- Altezza massima della costruzioni: 12.00 m
- Quota massima edificabile: 210.00 msm
- SUL massima ammessa: 6'500 m^2
- Ubicazione vincolata
- Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)

---

173 Vedi art.21 cpv.4 Settori 2-3.

174 Paragrafo modificato con modifica di poco conto approvata dal Dipartimento del Territorio con decisione del 7 novembre 2017.

175 Nuovo cpv. introdotto con modifica di poco conto approvata dal Dipartimento del Territorio con decisione del 31 gennaio 2013.

176 Riprende le disposizioni del comparto A1 della scheda grafica allegata alle NAPR del settore 4.

177 Riprende le disposizioni del comparto A2 della scheda grafica allegata alle NAPR del settore 4.

- I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano

m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive"[178]:
   - indice di occupazione massimo: 5 %

n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago"[179]:
   - 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.

Zona degli spazi liberi

Art. 47 Zona degli spazi liberi

1. La zona per gli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località e a conservare superfici libere dall'edificazione e comprende:
   - la zona degli spazi liberi esclusiva[180]
   - la zona degli spazi liberi sovrapposta[181]
2. Nella zona degli spazi liberi esclusiva:
   - sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 LPT
   - la ristrutturazione e l'ingrandimento di edifici esistenti è possibile se legata alla destinazione turistica e ricreativa
   - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori.
3. Nella zona degli spazi liberi sovrapposta:

178 Riprende le disposizioni del comparto B2 della scheda grafica allegata alle NAPR del settore 4.

179 Riprende le disposizioni riportate all'art.22 NAPR Settore 4 per il comparto approvato.

180 È presente una zona degli spazi liberi (esclusiva) all'interno del PQ1 (parte non inclusa nella ZTA-AD, corrispondente alla ZNA presente nel PQ1).

181 È presente una zona degli spazi liberi nella scheda grafica N°1 allegata alle norme del settore 2-3, ripresa all'interno della nuova zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC. Si tratta di una zona per gli spazi liberi sovrapposta.

- sono consentite costruzioni sotterranee, come pure accessorie in superficie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona

4. Grado di sensibilità al rumore: II[182].

Zona di pericolo[183]

Art. 48 Zona di pericolo indicativa

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree esposte a pericoli di alluvionamento, di movimenti di versante e di esondazione.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola[184]

Art. 49 Zona agricola

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.
2. Essa comprende:
   - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC),
   - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
   - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.

   Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

---

182 Compatibilmente con il GdS della zona mista alla quale gli spazi liberi sono sovrapposti.

183 Il piano di indirizzo riprendeva tutte le zone di pericolo, con relativi gradi, che figuravano sul portale cantonale. Nell'ambito dell'aggiornamento degli atti, si conferma che 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 (LTPNat). Quest'aspetto, è stato confermato dalla recente giurisprudenza. Gli atti aggiornati per il Consiglio comunale sono aggiornati di conseguenza (il Territorio urbano di Locarno non è interessato da PZP approvati, sono quindi riprese le zone di pericolo indicative).

184 I Piani in vigore non distinguono tra zona agricola normale e zone SAC. Queste ultime vengono riportate così come ricevute dal Cantone.

La distinzione tra zona agricola estensiva e intensiva non è presente nelle norme e nei piani in vigore; la zona agricola estensiva riguarda grandi superfici coltivate, munite di serre e infrastrutture che necessitano la definizione di parametri più precisi. Qualora si volesse istituire tali zone agricole sarebbe possibile farlo in altra sede, tramite variante di PR.

Zona forestale

Art. 50 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

Zona di protezione

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[185]

   ZPNL2 Comprensorio a lago[186]

2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
3. 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) 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-

185 Riprende la Zona del parco della Ramogna e di Cardada/Cimetta indicata all'art.33 NAPR Settore 2-3. Questa zona è riportata nel Piano del paesaggio del Settore 2-3 in scala 1:5000. Tale zona è stata assegnata alla categoria delle Zone di protezione della natura di importanza locale.

186 Riprende il "Comprensorio degno di protezione della natura" riportato nel Piano del paesaggio in scala 1:2000 del Territorio urbano e all'art.35 NAPR del Territorio urbano. Il perimetro riportato riprende quello del Piano del paesaggio per il Territorio urbano, esternamente al perimetro di approvazione del Settore 4, all'interno del quale valgono invece le disposizioni del Piano del paesaggio del Settore 4 (perimetro approvato).

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

4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.

5. 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. 52 Zona di protezione del paesaggio

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 105 LST e dell'art. 13 cifra III RLCN:
   a) a protezione di paesaggi d'importanza nazionale e cantonale:

      ZPPC1 Ponte Brolla-Losone e di Cardada-Cimetta[187]
   b) a protezione di paesaggi d'importanza locale:

      ZPPL1 Comprensorio a lago[188]

2. In generale si applicano le seguenti norme[189]:
   a) il carattere del paesaggio va salvaguardato e promosso,
   b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto,
   c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non ne compromettono la qualità,
   d) sono vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto.

Art. 53 Zona di protezione delle acque di superficie

1. 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.

---

187 Riprende la zona naturale protetta di Ponte Brolla e di Cardada-Cimetta indicata all'art.30 NAPR Settore 2-3 e nel relativo Piano del paesaggio in scala 1:2000. Nel PD l'area corrispondente è suddivisa l'area di Ponte Brolla è riportata come "Zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale" con dato acquisito, mentre l'area di Cardada-Cimetta è indicata come "Oggetto potenzialmente degno di protezione" come informazione preliminare. Viene proposta l'istituzione di un unico vincolo di protezione del paesaggio di importanza nazionale/cantonale, in accordo con il PR in vigore che le riporta nella stessa categoria.

188 Riprende il "Comprensorio degno di protezione del paesaggio" riportato nel Piano del paesaggio in scala 1:2000 del Territorio urbano e all'art.35 NAPR del Territorio urbano. Il perimetro riportato riprende quello del Piano del paesaggio per il Territorio urbano, esternamente al perimetro di approvazione del Settore 4, all'interno del quale valgono invece le disposizioni del Piano del paesaggio del Settore 4 (perimetro approvato).

189 Cpv. secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. Viene proposta la formulazione cantonale in assenza di disposizioni più dettagliate nelle norme in vigore; è possibile approfondire tramite un'apposita variante il contenuto specifico delle Zone di protezione del paesaggio riportate.

2. 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.

Elementi emergenti

Art. 54 Protezione

1. I seguenti elementi emergenti di importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
   - EN 1: prati magri[190],
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
3. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti[191] il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Art. 55 Alberi meritevoli di protezione[192]

1. È vietato, senza autorizzazione municipale, il taglio, la potatura e la sfrondatura degli alberi indicati nell'Inventario degli alberi meritevoli di protezione.
2. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi indicati nell'Inventario di cui al cpv.1, nella misura in cui è possibile una razionale utilizzazione del fondo.
3. Il Municipio può, in casi particolari di interesse pubblico, negare l'autorizzazione di taglio anche quando il mantenimento di alberi protetti comporti l'inedificabilità totale o parziale del fondo. In tal caso resta riservato il diritto di espropriazione materiale.
4. Il taglio degli alberi protetti è soggetto al rilascio di un'autorizzazione municipale. La domanda, motivata, deve indicare l'esatta ubicazione della pianta per la quale è richiesta l'autorizzazione di taglio.

   L'autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi che vengono iscritti d'ufficio nell'inventario.

190 Vedi art.28 Settori 2-3. Questi elementi sono riportati graficamente nel piano del paesaggio del Settore 2-3 in scala 1:5000

191 Viene eliminata la precisazione "… di importanza locale", in quanto gli elementi emergenti riportati nel presente articolo sono protetti a livello locale, cantonale o nazionale.

192 Viene ripreso l'art.29 del RE comunale in vigore. Gli alberi protetti sono riportati nell'Inventario degli alberi meritevoli di protezione.

Elementi paesaggistici

Art. 56 Punti di vista e tratte panoramiche[193]

1. Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista e le tratte panoramiche che devono essere salvaguardati.
2. Di principio gli edifici, gli impianti, le opere di sistemazione del terreno e le opere di cinta non possono superare in altezza la quota della strada o del filo della scarpata in corrispondenza dei quali il vincolo è stabilito. Eccezionalmente il Municipio può inoltre imporre altre modifiche dell'ubicazione e della dimensione degli edifici e impianti, nella misura in cui necessarie per salvaguardare le finalità del vincolo.

[193] Riprese dalla zona residenziale Cardada-Colmanicchio, dove sono riportate sotto la dicitura “comparto di limitazione delle quote dei colmi”.

Altri vincoli e zone

Art. 57 Zona senza destinazione specifica[194]

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
   a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
   b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 58 Protezione dalle immissioni immateriali moleste[195]

1. Le immissioni immateriali moleste sono le ripercussioni atte a urtare la sensibilità morale delle persone o a destare sentimenti sgradevoli e che possono avere effettivi nocivi indiretti, quali la maggiore difficoltà a locare appartamenti nella medesima zona o ad allontanare clienti da negozi o commerci. In particolare sono considerate immissioni immateriali moleste quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione.
2. La costruzione, la trasformazione o l'utilizzo di immobili per l'esercizio di attività generanti immissioni immateriali moleste è escluso nelle zone per scopi pubblici e nelle zone dove il PR permette la costruzione di abitazioni.
3. Nelle altre zone edificabili, le attività che possono generare immissioni immateriali moleste sono ammesse unicamente nella misura in cui tali immissioni non arrechino disturbo a vicine zone per scopi pubblici, zone destinate all'abitazione o a edifici abitativi esistenti. Il disturbo è presunto quando tali attività avvengono ad una distanza minore di 300 m dalle zone per scopi pubblici, dalle zone dove il PR permette la costruzione di abitazioni o da edifici abitativi esistenti.

---

194 Verranno qui riportate in particolare le zone di protezione generica indicate all'art.20a nelle NAPR Settore 2-3. Tali zone permettono il mantenimento dell'esistente. Tale tipo di zona non è più permessa dalla LST; in attesa della ridefinizione di queste zone, esse vengono inserite in zona senza destinazione specifica.

195 Articolo che permette di precisare l'applicazione della Legge cantonale sull'esercizio della prostituzione LProst (coerente con art. 30ter NAPR)

Art. 59 Bonus per impianti e strutture di servizio di edifici con contenuti alberghieri e simili[196]

1. Il Municipio può concedere, per tutte le zone edificabili ad esclusione delle zone per il lavoro e delle zone turistico-alberghiere, un bonus fino ad un massimo:
   a) Indice di sfruttamento
      - 25% per le zone con indice di sfruttamento inferiore o uguale a 1
      - 20% per le zone con indice di sfruttamento compreso tra 1 e 2 (incluso)
      - 15% per le zone con indice di sfruttamento superiore a 2
   b) Indice d'occupazione
      - 25% per le zone con indice di occupazione inferiore o uguale a 30%
      - 20% per le zone con indice di occupazione compreso tra 30% e 50% (incluso)
      - 15% per le zone con indice di occupazione superiore a 50%
   c) Altezza
      - 1.50 m per le zone con altezza massima inferiore o uguale a 10.50 m
      - 1.00 m per le zone con altezza massima compresa tra 10.50 e 20.00 m (incluso)
      - 0.50 m per le zone con altezza massima superiore a 20.00 m

   per la costruzione e la trasformazione rilevante di stabilimenti di natura commerciale o di servizio destinati all'alloggio di persone secondo criteri di gestione alberghiera.
2. Uno stabilimento è gestito secondo i criteri di gestione alberghiera quando:
   a) Dispone di una ricezione e di un servizio di ristorazione commisurati alle sue caratteristiche,
   b) Le persone sono alloggiate come ospiti, degenti o clienti e non come proprietari o locatari.
3. I bonus sono concessi soltanto se:
   a) Sono destinati a dotare lo stabilimento di impianti e strutture di servizio d'uso comune di qualità (spazi per la ricezione, la ristorazione, lo sport, il divertimento, la congressistica, la cura del corpo, ecc.),
   b) Non sono destinati ad aumentare la capacità ricettiva dello stabilimento in termini di persone alloggiate,
   c) Il beneficiario sottoscrive una convenzione che garantisce l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 30 anni. In caso di cambiamento di destinazione prima del termine, il proprietario si impegna a retrocedere al Comune parte del maggior valore ricavato grazie al bonus secondo le modalità contenute nelle singole convenzioni. Segnatamente:
      - 100% in caso di cambiamento di destinazione nei primi 20 anni
      - 50% in caso di cambiamento di destinazione tra il 21 e i 25 anno
      - 35% in caso di cambiamento di destinazione tra il 26 e il 30 anno

[196] Nuovo articolo, non previsto dalle NAPR in vigore, che permette di uniformare la concessione di bonus per contenuti alberghieri. Tale disposizione è estesa a tutte le zone edificabili, ad esclusione di quelle per il lavoro.

Il maggior valore ricavato è calcolato secondo i criteri prestabiliti in base ai principi della legge di espropriazione (Lespr).

d) Il bonus concesso è iscritto nel registro comunale delle quantità edificatorie (registro degli indici) assieme alla convenzione con la menzione "vincolo di destinazione secondo criteri di gestione alberghiera".

Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie[197]

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[198],
      - zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF[199],
      - zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC[200],
      - zona residenziale di transizione ZR-T[201],
      - zona residenziale di Solduno ZR-So[202],
      - zona residenziale Quartiere Rusca (esclusa la fascia a lago) ZR-QR[203],
      - zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM[204],
      - piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU[205],
   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[206],
      - zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS[207],
      - zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT[208],
      - zona residenziale Belvedere ZR-B[209],
      - piano particolareggiato del Centro storico PP-CS[210],

197 È ripreso il testo della Linea guida riguardante i Comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20% (stato al 30.06.2023: 19.4% valore complessivo di Locarno), integrando le disposizioni dell'art.30bis NAPR Territorio urbano.

198 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

199 Art.30bis NAPR Territorio urbano; la Zona speciale comparto Via Vallemaggia e Via Franzoni era raggruppata nella Zona del Quartiere Campagna.

200 Art.30bis NAPR Territorio urbano; la Zona particolare Quartiere Campagna era raggruppata nella Zona del Quartiere Campagna sotto la denominazione "Area soggetta a ordinamento speciale".

201 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

202 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

203 Art.30bis NAPR Territorio urbano. Tali zone base sostituiscono le zone di PP corrispondenti.

204 Art.30bis NAPR Territorio urbano. Tali zone base sostituiscono le zone di PP corrispondenti.

205 Il nuovo PP CU rimpiazza il PP Muraccio il PP ZCP (abrogati). Considerando che in corrispondenza della vecchia zona ZCP non si annovera la presenza significativa di contenuti residenziali, ci si allinea al valore indicato nel PP Muraccio (25%).

206 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

207 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

208 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

209 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

210 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

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[211],
   - zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN[212],
   - zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP[213],
   - zona residenziale Quattro torri ZR-QT[214],
   - zona mista Piazza Castello ZM-PC[215],
   - zona mista dell'Isolino ZM-I[216],
   - zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) ZR-QR[217].
   - piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS) [218],

d) l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni, nelle zone seguenti:
   - zona residenziale montana ZR-M[219],
   - zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC[220].

In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata[221].

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

2. 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)[222], 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.

---

211 Disposizione riportata dall'art.30bis nelle NAPR del Territorio urbano. Tale percentuale è riferita alla Zona del Quartiere Nuovo, che nel nuovo RE diventa la Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa. Per la fascia a lago, l'art. 30bis NAPR non prevedeva nessuna limitazione; qui armonizzata a 50% come il resto della ZR-Sa.

212 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

213 Valore riportato come indicato all'art.37 delle NAPR Settore 4; la Zona dei comparti di Piazza Castello e Schindler/Panorama era difatti raggruppata nella Zona del Quartiere Nuovo nella Revisione approvata del Settore 4.

214 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

215 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

216 Non è indicata nessuna percentuale di SUL ammessa, né nelle NAPR del Settore 4, né nella relativa scheda grafica, né nelle NAPR Territorio urbano, dove la superficie corrispondente si trovava in parte nella zona AP e in parte nella zona del Quartiere Nuovo. Dato che solo per quest'ultima zona era riportata una percentuale di SUL ammessa, corrispondente al 50%, viene riportata nel presente Regolamento edilizio la stessa percentuale del 50%.

217 Puntuale modifica rispetto all'art. 30 bis NAPR Territorio urbano che non prevede nessuna limitazione. Adeguamento coerente con quanto deciso dal Municipio.

218 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

219 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

220 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

221 Art.30bis NAPR Territorio urbano.

222 Data che corrisponde all'entrata in vigore dell'Art.30bis NAPR Territorio urbano.

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[223].

3. 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

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

[223] Art.30bis NAPR Territorio urbano.

Contenuti orientativi

Art. 61 Zona di protezione delle acque sotterranee

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno di dette zone valgono le disposizioni:
   - del regolamento delle zone di protezione dei pozzi di captazione della Morettina del 22 dicembre 1992[224].

Art. 62 Zone e vincoli di protezione della natura[225]

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo la riserva naturale, la zona di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 LST. In particolare si tratta di:
   - Riserva naturale di importanza nazionale "Foce della Maggia" RNN1

[224] Come indicato all'art.15 delle NAPRP del Quartiere Morettina. Eventuali altri regolamenti possono essere elencati di seguito.

[225] Vengono qui riprese le zone di protezione della natura di importanza cantonale o nazionale. Vengono riportate unicamente le zone di protezione della natura istituite con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN.

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 63 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
   a) la rete delle vie di comunicazione, con:
      - strade
      - percorsi pedonali
      - percorsi ciclabili
      - posteggi pubblici
      - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
   b) il perimetro della zona edificabile.
2. Il piano dell'urbanizzazione è costituto dai seguenti documenti:
   a) PU1 "Rete delle vie di comunicazione"

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) 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.
2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
3. 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.

4. 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.
2. 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.
2. 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
P4	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
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[226]
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto[227]
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto

Art. 67 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Art. 68 Area ferroviaria

1. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.
2. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

226 Art. 21 NAPR Settore 2-3.

227 Legato a progetto FART-Cantone (PALoC 5).

Art. 69 Porto regionale di Locarno[228]

1. La zona della Vecchia Darsena è destinata alla realizzazione di un porto di importanza regionale con la capacità di circa 430 posti barca[229].
2. È ammessa la realizzazione di costruzioni e di impianti di servizio per la gestione del porto a condizione che venga rispettata la funzione turistica e di svago della zona e compatibilmente con le altre destinazioni previste dal PR (strutture turistico-alberghiere, residenza, ecc.) per le aree limitrofe.
3. I fabbricati non devono eccedere le reali esigenze funzionali e rispettare i parametri edificatori relativi alle distanze e alle altezze della zona edificabile adiacente.
4. Con la domanda di costruzione deve essere definita la convenzione tra gli enti interessati e il Cantone relativa al riordino fondiario conseguente alle opere di sistemazione della riva.
5. Le condizioni d'uso e di gestione del porto sono definite da un apposito regolamento.

228 Nuovo articolo secondo art.29 bis delle NAPR del Territorio urbano e ripreso dalle NAPR Settore 4 all'art.16, nonché dalla scheda grafica n°2 relativa a tali NAPR. In quest'ultimo caso riprende il comparto A3 "Porto regionale" riportato nella scheda. Nel nuovo articolo del RE vengono riprese le condizioni espresse nei due regolamenti; in caso di disparità tra le due normative, sono state riprese le indicazioni fornite dalla scheda grafica, in quanto approvate successivamente.

229 400 posti barca secondo art.29 bis NAPR Territorio urbano, 430 secondo scheda grafica n° 2 NAPR Settore 4.

Posteggi privati

Art. 70 Edifici non destinati all'abitazione

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.

Art. 71 Edifici destinati all'abitazione

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 m^2 di SUL o frazione eccedente 100 m^2[230] di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.

Art. 72 Deroghe e contributi sostitutivi

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25%[231] (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

230 Valore riportato come nell'art.32 lett.a NAPR Territorio urbano.

231 Valore riportato come nell'art.32 lett.a NAPR Territorio urbano.

Accessi

Art. 73 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
   a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
   b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
   c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
   d) le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
   e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 5.50 m[232] dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,
   f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.
   g) I portici di tutte le costruzioni che si aprono sull'area pubblica o strade pubbliche devono poter essere utilizzati dalla collettività per il transito su almeno ¾ della profondità del portico (minimo 2.00 m) e su almeno ½ della larghezza di ogni portico (minimo 1.50 m) per accedervi dall'area pubblica. La pavimentazione deve essere eseguita con materiale anti sdrucciolevole[233].

[232] Vedi art.31 NAPR Territorio urbano.

[233] Cpv. non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art.16 cpv.4 RE comunale in vigore.

Capitolo IV - Norme finali

Art. 74 Deroghe

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.

Art. 75 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

ALLEGATO 1

REGOLAMENTO TECNICO

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI LOCARNO

TITOLO PRIMO
NORME GENERALI

Art. 1
Basi legali

Lo sviluppo urbano e edilizio del Comune di Locarno è regolato dalla legge edilizia cantonale, dal regolamento di applicazione della legge edilizia e dal piano regolatore comunale.Sono inoltre applicabili le norme speciali di diritto federale, cantonale e comunale in materia edilizia.

Art. 2
Applicazione

Il regolamento è applicato dal Municipio.

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 3
Diritto applicabile

Per le licenze di costruzione, le licenze preliminari, i lavori soggetti a notifica, la loro forma e la procedura da seguire, la validità, il rinnovo, le varianti, il picchettamento e la modinatura, le opere abusive e la sospensione dei lavori valgono i disposti della LE e del RLE, in particolare gli art.li 39 e ss LE e 34 e ss RLE.
Gli art.li 103 e ss della legge sanitaria e 12 e ss del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato indicano i criteri e l'autorità competente a rilasciare il permesso di abitabilità.

Art. 4
Obbligo di informazione

Il Municipio può chiedere, anche nel corso dei lavori, ogni indicazione o documentazione necessaria alla comprensione e al controllo delle opere.
Il Municipio ha la facoltà di chiedere le sezioni quotate del terreno eseguite dal geometra e riferite a un poligono (caposaldo).

Art. 5
Revoca della licenza

Il Municipio può, previa diffida all'interessato, revocare la licenza se, senza giustificato motivo, i lavori iniziati non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali o se sono sospesi per un periodo superiore a sei mesi e se non sono ultimati entro un congruo termine. Se dalla conseguente interruzione deriva molestia o pericolo per il vicinato o al pubblico decoro o all'igiene, il Municipio può ordinare un confacente riordino del cantiere, con opportuni provvedimenti o esigere il ripristino della situazione anteriore.
Le spese relative sono a completo carico del proprietario.

TITOLO TERZO
NORME EDIFICATORIE

Art. 6
Locali di abitazione

1Ogni locale abitabile deve avere un'altezza minima di m 2.40 (m 2.30 nelle zone di Brè e Cardada) in luce netta e una superficie minima di m^2 8.
L'altezza dei locali a pian terreno ad uso negozi, ristoranti, laboratori, ecc. sarà al minimo di m 2.80 di luce netta. Deroghe fino a m 2.40 possono essere concesse nel caso di riattamento o sistemazione di locali esistenti .

2Per i locali non destinati all'abitazione (lavanderia, stenditoi, servizi igienici, cucine non abitabili, corridoi, e altri) è ammessa un'altezza minima di m 2,20.

3Per i locali con pavimenti a differenti livelli (piani ammezzati, ecc.) e per le mansarde destinate all'abitazione, l'altezza media deve essere almeno di m 2,40 (m 2,30 nelle zone di Brè e Cardada) e la volumetria di mc 20.
In tali casi l'altezza minima per i soffitti piani deve comunque essere di m 2,20 e per i locali con soffitto inclinato la volumetria minima di cui sopra (mc 20) sarà calcolata tenendo conto unicamente della parte del locale che oltrepassa l'altezza di m 1,80.

4I locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione, al lavoro, o all'attività lucrativa in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato e per il 50% su un altro.

Art. 7
Aereazione e illuminazione

1Ogni locale deve ricevere luce ed aria diretta, la superficie delle finestre deve corrispondere almeno al 10% di quella di base del locale e non può essere, in ogni caso, inferiore a m2 l,20. Sono tollerati i retrocucina e i servizi igienici interni senza aperture solo se sufficientemente aereati mediante adeguata ventilazione.

2Le cucine di esercizi pubblici e i laboratori con esalazioni maleodoranti devono disporre di canne di ventilazione fino al tetto. Il Municipio ha la facoltà di esigere accorgimenti tecnici atti a limitare immissioni moleste.

Art. 8
Scale e corridoi

Le rampe delle scale, i corridoi, i ballatoi e i pianerottoli di accesso ai piani abitabili, sia interni che esterni, devono avere una larghezza minima di m l,20.
Le scale e i corridoi all'interno di un appartamento possono avere una larghezza minima di m 0,80 oppure le scale a chiocciola un diametro di m l,20.

Art. 9
Cavedi e intercapedini

I cavedi devono avere una superficie minima di mq 8, ritenuta la distanza minima fra le pareti opposte di m 2.
Le intercapedini devono avere una profondità minima di m l,50 dalle pareti con aperture di locali abitabili.

Art. 10
Impianti di ascensori e montacarichi

Per gli impianti di ascensori e montacarichi sono applicabili le norme SIA.

Art. 11
Camini e fumaioli - impianti di riscaldamento

1Le canne da camino per riscaldamento centrale o simili devono essere a doppio mantello isolante.
Sono ammesse le speciali canne isolanti in acciaio, oppure le canne costruite con mattoni refrattari dallo spessore minimo di 12 cm. Solo per i caminetti si possono usare le canne semplici di terracotta, avvolte da un'isolazione anti incendio dallo spessore minimo di 4 cm.

2Ogni canna da camino deve essere munita di appositi accorgimenti per l'ispezione, la pulizia e di portine di esplosione.
Per tutto quanto si riferisce alla prevenzione contro i pericoli di incendio, fanno stato le prescrizioni della speciale legislazione vigente in materia in modo particolare l'art. 23 a RLE.

Art.12
Isolazioni

I locali abitabili devono essere adeguatamente isolati termicamente, fonicamente e contro l'umidità, conformemente alle norme SIA, rispettivamente dei regolamenti cantonali in materia.
I locali in contatto con l'acqua del sottosuolo o di un'infiltrazione, qualunque sia la loro destinazione, devono essere impermeabili.

Art. 13
Tetti, attici mansarde, corpi tecnici

1Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare m 3,50, fatta eccezione per le coperture in piode.

2Gli attici sono computati nell'altezza degli edifici. Fanno eccezione al computo del numero dei piani i locali abitabili con una superficie inferiore al 25% di quella degli appartamenti del piano sottostante e completamente integrati con quest'ultimi, purché i volumi ottenuti rientrino negli ingombri di un ipotetico tetto a falde, come definito alla cifra 1.
I vani abitabili sotto tetto devono rispettare le norme edilizie del presente regolamento.
Ai fini del calcolo dell'indice di sfruttamento, attici e mansarde sono conteggiati come vani abitabili.

3I corpi tecnici, come i torrini per ascensori, i comignoli, i manufatti destinati all'accesso al tetto stesso, i torrini per la ventilazione, gli impianti per il riscaldamento solare, ecc. non devono essere computati nell'altezza degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Non devono presentare un'altezza superiore a m 2,50 sopra il filo della gronda o del parapetto, e non devono fuoriuscire dalle linee di un ipotetico tetto a falde, fatta eccezione quando costituiscono elementi architettonici in facciata.

4I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ripari per la neve.

5La sporgenza delle gronde deve essere inversamente proporzionale all'altezza del fabbricato e conforme alle esigenze architettoniche ed estetiche e, in ogni caso, non può superare i m 1,20.

Art. 14
Sporgenza su area pubblica

1Sporgenza in genere, balconi, pensiline, gronde sopra l'area pubblica devono essere poste ad un'altezza di almeno m 4,50 dal suolo, misurati al limite inferiore della sporgenza. La sporgenza massima, sull'area pubblica, non potrà superare i m 1,20.

2Per le costruzioni prospicienti strade o piazza pubbliche munite di marciapiede, le altezze di cui al primo capoverso sono ridotte a m 3,50 ritenuto che la sporgenza resti arretrata di almeno m 0,30 dal filo del marciapiede.

3Tende sporgenti sui marciapiedi devono avere un'altezza minima sopra il livello del marciapiede di almeno m 2,20; un arretramento rispetto al filo del marciapiede di almeno m 0,30 e una sporgenza massima, misurata orizzontalmente di m 2.
La concessione di sporgenze sull'area pubblica è soggetta al pagamento di una tassa fissata da un regolamento speciale.

Art. 15
Altre sporgenze

1Sporgenze del piede di fondazione paratie possono inoltrarsi sull'area pubblica fino a un massimo di 50 cm, purché ad una profondità non minore di m 1 dal piano stradale o dal marciapiede e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

2Serbatoi, botole, pozzi luce, sporgenze di vani sotterranei possono trovare ubicazione sotto l'area pubblica, di espropriazione o area privata aperta al pubblico transito, solo in via precaria in casi di assoluta necessità e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

3La concessione di queste sporgenze è soggetta a una tassa fissata da un regolamento speciale.

Art. 16
Aperture in confine con area pubblica

1Le ante di porte di entrata, di finestre, botole di scarico e simili, situate ad un'altezza inferiore a m 4,50 dal suolo, non devono aprirsi verso l'esterno quando ciò implichi un ingombro, anche temporaneo, di area pubblica, di area privata destinata al pubblico transito o di area gravata da servitù di espropriazione.

2Tale altezza è ridotta a m 3,50 per ante che aprono verso piazze o strade munite di marciapiede.

3Porte o cancelli nei muri di cinta confinanti con aree pubbliche devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.

4I portici di tutte le costruzioni situate nella zona ove vige l'obbligo del porticato oppure così voluti dal proprietario, che si aprono sull'area pubblica o strade pubbliche, devono poter essere utilizzati dalla collettività per il transito su almeno 3/4 della profondità del portico (minimo 2 m) e su almeno 1/2 della larghezza di ogni portico (minimo l,50 m) per accedervi dall'area pubblica. La pavimentazione deve essere eseguita con materiale anti sdrucciolevole.

Art. 17
Costruzioni sotterranee

1Per i fabbricati principali la distanza minima di un edificio dal confine del fondo adiacente (art. 7 NAPR) è applicata alle costruzioni, indipendentemente che esse sporgano o meno dal terreno.

2Per costruzioni accessorie e vani che non contano nell'indice, la distanza dal confine (art. 8 NAPR) non si applica alle opere o impianti che non sporgono dal terreno, ritenuto tuttavia che almeno 1/5 della superficie non sia occupata da costruzioni sotterranee accessorie. Deroghe possono essere concesse per fondi con obbligo di porticato (art. 13 NAPR).

3Sono riservate le disposizioni cantonali concernenti le distanze dalle strade cantonali e i corsi d'acqua.

4Costruzioni sotterranee principali o accessorie possono sporgere al massimo di 1 m dal livello naturale del terreno e devono essere integralmente mascherate dalla sistemazione del terreno. In presenza di aperture devono in ogni caso rispettare un arretramento minimo dal confine di m 3.

Art. 18
Posteggi

1Posteggi plurimi a confine con strade principali o comunque di forte traffico, devono essere realizzati con accessi e uscite adeguati alla loro capienza.
E' vietata la possibilità di uscita con manovre di retromarcia.
Posteggi plurimi a confine con strade secondarie o di quartiere, o comunque di debole traffico, possono sorgere lungo tutto il fronte con l'area pubblica purché non ne venga pregiudicata l'utilizzazione. In tale eventualità i posteggi devono soddisfare i requisiti del cpv. precedente. Il fronte dei posteggi verso l'area pubblica sprovvista di marciapiedi deve rispettare un arretramento di almeno 1 m dal confine.

2Il contributo sostitutivo per la formazione di posteggi (art. 32 NAPR) è fissato nella licenza edilizia comunale e diventa esigibile con il permesso di abitabilità. La licenza edilizia comunale che fissa il contributo costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.

Art. 19
Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 8 NAPR non possono misurare più di 10 m di lunghezza.

Art. 20
Altezza degli edifici nel Quartiere Nuovo

L'altezza delle nuove costruzioni nel Quartiere Nuovo è misurata dalla quota di m 196,60 slm se il livello naturale del terreno si situa a una quota inferiore.

Art. 21
Riattamento, sistemazione di edifici esistenti o di terreni in aree soggette agli obblighi di arretramento

1Ogni riattamento o sistemazione di edifici esistenti e qualsiasi altra opera entro i limiti di arretramento, sono soggetti a speciale autorizzazione del Municipio. Sono considerate opere anche l'ampliamento e la modifica di accessi esistenti, i cancelli e le cinte, le piantagioni, i pali, la posa dei cartelli pubblicitari, i muri e tutte le opere che ostacolano la visibilità.

2L'autorizzazione ad eseguire le opere di cui alla cfr. 1 è rifiutata quando possa derivare un pericolo alla circolazione.

3L'autorizzazione del Municipio è, in ogni caso, accordata in via eccezionale e a titolo precario ed è revocabile in ogni tempo, senza compenso alcuno.

4Rimane riservato l'art. 35 RLE.

Art. 22
Pluviali e tubi all'esterno

1Nei muri degli edifici prospicienti l'area pubblica o zone gravate da servitù di espropriazione o aree destinate al pubblico passaggio è vietato far sboccare e costruire, lungo le pareti esterne, tubi conducenti fumo, vapori o liquidi.

2E' pure vietato lo scarico dell'acqua dai balconi e dalle pensiline sulle pubbliche vie, sulle piazze, sulle aree private gravate da servitù di pubblico transito.

3Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali. Questi possono essere applicati esternamente alle facciate confinanti con l'area pubblica solo a partire da un'altezza di m 4,50 dal suolo ritenuto che fino a questa altezza i tubi devono essere completamente immurati. Verso marciapiedi e aree destinate a uso pedonale l'altezza minima è ridotta a m 3,50.

4Per monumenti storici possono essere autorizzate deroghe, preavvisate dalla Commissione dei monumenti storici.

Art. 23
Stalle, porcili, costruzioni analoghe e letami

La costruzione di nuove stalle, pollai, porcili, conigliere, canili, concimaie e simili, nei quartieri a edificazione intensiva, e nell'immediata vicinanza di case d'abitazione o di edifici di uso collettivo è vietata.
Il municipio può ordinare la demolizione delle istallazioni esistenti quando dessero luogo ad inconvenienti.

Art. 24
Insegne, scritte e mezzi pubblicitari

L'esposizione di insegne di qualsiasi genere è soggetta alle disposizioni della legge cantonale in materia.
Il Municipio può vietare l'esposizione di insegne, affissi pubblicitari, nonché gli impianti di illuminazione esterna, ecc., con dimensionamenti eccessivi o sproporzionati.
E' vietata la posa di illuminazioni e insegne a luce intermittente o a toni variabili.

Art. 25
Opere di cinta e siepi

1Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di arretramento del campo stradale.
Deroghe a questa disposizione possono essere concesse dal Municipio in casi particolari a titolo precario, riservato al Municipio il diritto di chiederne la rimozione in ogni caso di allargamento senza obbligo di indennizzo.
Le opere di cinta possono avere un'altezza massima di m 1,50; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima è di m 0,90.
E' vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade e aree pubbliche. Le porte e i cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.

2Le siepi sono ammesse con 50 cm di arretramento dal confine fino ad un'altezza di m 2; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non può superare i m 0,90.

3Nelle zone industriali e artigianali sono ammesse altezze superiori a seconda dell'attività della fabbrica. Le relative autorizzazione sono concesse dal Municipio caso per caso.

4Nelle zone di Cardada e di Brè sono autorizzate solo recinzioni tipo steccato o simili, aventi un'altezza massima di 90 cm.

Art. 26
Muri di sostegno e scarpate a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi

I muri di sostegno e le scarpate con una pendenza superiore a 45º posti a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a m 1,50 dal terreno sistemato.
Possono essere sormontati da una rete metallica o da una siepe; l'altezza complessiva non deve superare m 3.

Art. 27
Muri di sostegno e di controriva nei fondi

1Muri di sostegno nei fondi possono avere un'altezza massima di m 2 dal terreno sistemato e devono distare m 3 da eventuali altri muri di sostegno a monte o a valle o dalla linea di confine.

2Muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda della costruzione e un'estensione laterale massima di m 2 oltre l'ingombro della facciata.

Art. 28
Deroghe

Per pendenze del terreno superiori al 35% o per giustificati motivi tecnici o architettonici possono essere concesse delle deroghe alle altezze dei muri di sostegno e delle scarpate a confine fino a m 3, e nei fondi fino a m 4.

Art. 29
Alberi meritevoli di protezione

1E' vietato senza l'autorizzazione municipale il taglio, la potatura e la sfrondatura degli alberi indicati nell'Inventario degli alberi meritevoli di protezione.

2Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi indicati nell'Inventario di cui alla cfr. 1, nella misura in cui è possibile una razionale utilizzazione del fondo.

3Il Municipio può, in casi particolari di interesse pubblico, negare l'autorizzazione di taglio anche quando il mantenimento di alberi protetti comporti l'inedificabilità totale o parziale del fondo. In tal caso resta riservato il diritto di espropriazione materiale.

4Il taglio degli alberi protetti è soggetto al rilascio di un'autorizzazione municipale.
La domanda, motivata, deve indicare l'esatta ubicazione della pianta per la quale è richiesta l'autorizzazione di taglio.
L'autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

Art. 30
Distanze

1Giusta l'art. 16 bis LE le distanze previste dalla LAC (art. 155 e 156) sono così modificate:

a) non è permesso di piantare o lasciar crescere alberi di alto fusto non fruttiferi e neppure roveri, castagni e noci, se non alla distanza di m 6 dalle abitazioni, orti, giardini e vigne, e di m 4 dagli altri fabbricati e fondi coltivi;

b) gli altri alberi da frutta, i gelsi e le piante ornamentali di mezzo fusto possono essere piantati alla distanza minima di m 3 dalle abitazioni, orti, giardini e vigne e di m 2 dagli altri fabbricati e fondi coltivi.
Per i peschi basta la distanza di m 2;

c) per il resto si applicano le distanze e le norme della LAC.

2Il Municipio può procedere a delle piantagioni osservando una distanza di almeno m 2,50 dai caseggiati. Quelle esistenti potranno essere rinnovate anche se si trovano a minor distanza.

3Le piantagioni in genere e le siepi devono essere tagliate e rimondate ogni anno, affinché siano conservate nelle distanze ed altezze previste dal presente regolamento.
Il Municipio può ordinare al proprietario il taglio delle siepi o dei rami che invadono l'area pubblica.

Art. 3l
Caratteristiche e decoro delle costruzioni

La sistemazione delle aree esterne, rispettivamente l'inserimento delle costruzioni, non devono costituire fonti di disturbo e di deturpamento per l'ambiente e il decoro circostante.
Tutti gli edifici e i manufatti esistenti nel Comune devono essere conservati in buono stato di manutenzione.
Il Municipio può obbligare i proprietari degli stabili ad eseguire le opere di manutenzione, ivi compreso il tinteggio degli stabili, atte a garantire la sicurezza, l'igiene e il rispetto del decoro.

Art. 32
Manutenzione delle opere edili

Le costruzioni e gli impianti devono essere mantenuti in modo da non mettere in pericolo le persone e le cose. Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire determinate opere di manutenzione necessarie per la salvaguardia della sicurezza dell'area pubblica, fissando il tempo di esecuzione. Qualora il proprietario non desse seguito all'invito del Municipio, questo ha la facoltà di far eseguire direttamente le opere di manutenzione, a spese del proprietario dell'immobile, riservato il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore del comune, per gli anticipi da esso sostenuti per l'esecuzione dei lavori.

Art. 33
Attività artigianali e industriali

1La creazione e l'insediamento di attività artigianali e industriali è determinato dalle NAPR.

2Si distinguono aziende non moleste, poco moleste o moleste.
Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano da una economia domestica.
Per aziende poco moleste si intendono quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 34
Misure di sicurezza

1Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri di qualsiasi genere, devono essere prese, a cura dell'impresa o della stazione appaltante, tutte le misure atte a garantire in ogni tempo, anche nottetempo, la sicurezza dei passanti e del personale addetto ai lavori.
In modo particolare ogni cantiere deve essere circondato da regolari steccati di altezza conveniente, e le impalcature devono essere provviste di teli di protezione su tutta l'altezza del fabbricato.
Per le immissioni foniche valgono i disposti dei regolamenti speciali.

2Il trasporto, il deposito, la preparazione del materiale, devono essere eseguiti in modo da non intralciare o rendere pericolosa la circolazione né compromettere la sicurezza del pubblico.
Ogni impresa deve inoltre prendere tutte le misure necessarie per evitare la formazione e la diffusione di polvere.

Art. 35
Trasporti di materiale e pulizia delle strade

1Ogni impresa che procede all'apertura di un cantiere nel comune dal quale, o per il quale debbono essere trasportati materiali terrosi, ghiaiosi o calcestruzzo a mezzo autocarro è tenuta a darne preventivo avviso alla polizia comunale, con l'indicazione del periodo presumibile di durata dei trasporti e delle strade che sono percorse dai veicoli.
Identica notifica deve essere fatta preventivamente anche per il trasferimento dei veicoli cingolati da e per il cantiere. Le modalità e il trasporto sono stabilite dalla polizia comunale caso per caso.

2Il trasporto di materiali terrosi, ghiaiosi o di calcestruzzo o di rifiuto deve essere fatto con tutte le cautele atte ad impedire la caduta di materiale sulle pubbliche strade.
Devono essere presi già all'interno del cantiere tutti i provvedimenti opportuni onde ovviare alla dispersione sulle strade di materiale terroso appiccicato sulle ruote dei veicoli.

3Tutte le spese che si rendono necessarie per la pulizia delle strade, così come i danni derivanti dall'irrazionale usura del tappeto, sia a causa di materiali caduti dai veicoli sia da essi dispersi, come quelli provocati dal passaggio di veicoli a cingoli sono interamente a carico dell'impresa proprietaria del veicolo.
L'importo relativo è fissato tenendo conto della durata dei trasporti e la percorrenza dei veicoli sulle strade del comune.

4Ogni contravvenzione all'obbligo della notifica, così come ogni negligenza imputabile all'impresa è punita dal Municipio in conformità dell'art. 47 del presente regolamento.

TITOLO QUARTO
INFRASTRUTTURE E ALLACCIAMENTI, STRADE PRIVATE E ACCESSI, FRAZIONAMENTO DI FONDI

a) STRADE PRIVATE

Art. 36
Requisiti: in generale

1Il tracciato delle strade private deve adattarsi alla configurazione del terreno in modo da garantire una buona visibilità ed una sufficiente sicurezza per il traffico motorizzato.

2La pendenza media deve essere inferiore all'8%; in ogni caso la pendenza massima non può superare il 12%.

3La pavimentazione deve essere eseguita con materiali adatti ad evitare la formazione di polvere; inoltre l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

Art. 37
Requisiti: in particolare

1Le strade private, destinate al servizio di meno di 30 appartamenti devono inoltre soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno m 3;

b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro adeguata.

2Le strade private destinate al servizio di 30 o più appartamenti devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza della carreggiata deve essere almeno di m 5;

b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro adeguata.

3Le strade private, destinate al servizio di edifici a carattere industriale o commerciale devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza della carreggiata deve essere almeno di m 6;

b) se la strada è a fondo cieco deve essere disposta una piazza di giro di un diametro di m 18.

4Il Municipio, secondo le necessità, può imporre l'obbligo dei marciapiedi oppure passaggi pedonali separati dalla strada.

5Per tutto quanto non contemplato nei precedenti articoli fanno stato le norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS).

b) FRAZIONAMENTO DI FONDI

Art. 38
Accessi stradali - calcolo degli indici

Ogni piano di frazionamento di fondi deve prevedere l'indicazione degli accessi stradali ed il calcolo degli indici di occupazione e sfruttamento o di edificabilità per i fondi edificati.

c) NORME SPECIALI

Art. 39
Manutenzione

Le strade private o gli accessi devono essere puliti e in buono stato di manutenzione; i lavori e le spese relative sono a carico dei proprietari.
In caso di inadempienza il Municipio, riservata l'applicazione delle penalità previste dal presente regolamento, provvede all'esecuzione dei lavori necessari addebitando le spese ai proprietari.

Art. 40
Norme di polizia

Le prescrizioni di polizia del traffico possono essere promulgate solo dal Municipio di intesa con l'autorità cantonale competente.
I proprietari possono proporre al Municipio l'adozione di determinati provvedimenti.

Art. 41
Assunzione di strade private

Su richiesta scritta dei proprietari di una strada privata il comune può assumerla in proprietà a titolo gratuito e incorporarla nella rete stradale comunale, quando ciò sia giustificato da un interesse pubblico e quando essa abbia i requisiti imposti dal presente regolamento e corrisponda inoltre ai seguenti requisiti:

a) che la sua larghezza sia in relazione a quella delle strade vicine previste dal PR;

b) che sia stata costruita a regola d'arte;

c) che sia provvista di canalizzazioni, cunette e pozzetti raccoglitori, eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico. Il comune rimborsa le spese di costruzione delle canalizzazioni così eseguite, purché i canali siano in relazione con il progetto generale della fognatura cittadina.
E' riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

Art. 42
Accessi e strade private esistenti

Le strade private e gli accessi esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento che risultassero particolarmente pericolosi per la sicurezza del traffico, possono essere fatti adeguare dal Municipio ai requisiti stabiliti dal presente regolamento, qualora ciò fosse tecnicamente e finanziariamente sostenibile.

Art. 43
Accessi privati

Per gli accessi a proprietà private o a strade private devono inoltre essere ossequiati i disposti della norma SNV 640620 della VSS.

d) FOGNATURA - ACQUA POTABILE - GAS

Art. 44
Norme applicabili

Per quanto non previsto dal presente regolamento sono applicabili le norme del regolamento comunale delle canalizzazioni, le norme del regolamento per la distribuzione dell'acqua potabile, nonché le norme del regolamento per la distribuzione del gas.

TITOLO QUINTO
OCCUPAZIONE AREA PUBBLICA

Art. 45
Occupazione di area pubblica

L'occupazione di area pubblica e le relative tasse sono disciplinate da un regolamento speciale.
La decisione municipale che concede l'occupazione e fissa l'ammontare della tassa costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.

Art. 46
Uso limitato della proprietà privata

Il Municipio, per ragioni di pubblica utilità, può far collocare sulla proprietà privata fanali appoggiati o sospesi, marchi per caposaldi, targhe per la denominazione e la numerazione delle piazze e delle vie, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.
Il proprietario è indennizzato qualora l'uso dell'area privata comporti una sensibile limitazione della proprietà medesima tale da costituire un'espropriazione materiale.

TITOLO SESTO
PENALITA'

Art. 47
Sanzioni penali

Le contravvenzioni al presente regolamento e alle norme di PR sono punibili con una multa fino a un massimo di fr. 100'000.- riservata l'azione penale.
La multa è inflitta dal Municipio, al quale è riservato il diritto di imporre il rispetto dei piani approvati.
Oltre al proprietario sono passibili di multa: il progettista, il direttore dei lavori e l'appaltatore dell'opera.
Le persone giuridiche sono solidamente responsabili del pagamento di multe inflitte a organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro funzioni.

Art. 48
Azione penale e civile

E' riservata l'azione penale per disobbedienza a ordine dell'autorità e l'azione civile per eventuali danni arrecati alla pubblica proprietà.

TITOLO SETTIMO
PROCEDURA DI RICORSO

Art. 49
Diritto applicabile

La procedura di ricorso è regolata dalla legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966.

TITOLO OTTAVO
NORME FINALI

Art. 50
Applicabilità - disposizioni abrogate

Il presente regolamento diventa esecutivo con l'approvazione del Consiglio di Stato.
Contemporaneamente è abrogato il regolamento edilizio della Città di Locarno del 22 ottobre 1945 e ogni altra disposizione contraria e incompatibile con quelle contenute nel presente regolamento.

Adottato dal Consiglio comunale della seduta del 2l giugno 1982.
Approvato dal lodevole Dipartimento dell'interno con risoluzione no. 1885 del 22 settembre 1982.

I N D I C E

pag.

TITOLO I.: NORME GENERALI 3

Art. 1 Basi legali 3
Art. 2 Applicazione 3

TITOLO II.: DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 3 Diritto applicabile 3
Art. 4 Obbligo di informazione 3
Art. 5 Revoca della licenza 4

TITOLO III.: NORME EDIFICATORIE

Art. 6 Locali di abitazione 4
Art. 7 Aereazione e illuminazione 5
Art. 8 Scale e corridoi 5
Art. 9 Cavedi e intercapedini 5
Art. 10 Impianti di ascensori e montacarichi 5
Art. 11 Camini e fumaioli - impianti di riscaldamento 5
Art. 12 Isolazioni 6
Art. 13 Tetti, attici, mansarde, corpi tecnici 6
Art. 14 Sporgenza su area pubblica 7
Art. 15 Altre sporgenze 7
Art. 16 Aperture in confine con area pubblica 7
Art. 17 Costruzioni sotterranee 8
Art. 18 Posteggi 8
Art. 19 Costruzioni accessorie 9
Art. 20 Altezza degli edifici nel Quartiere Nuovo 9
Art. 21 Riattamento, sistemazione di edifici esistenti o di terreni in aree soggette agli obblighi di arretramento 9
Art. 22 Pluviali e tubi all'esterno 9
Art. 23 Stalle, porcili, costruzioni analoghe e letami 10
Art. 24 Insegne, scritte e mezzi pubblicitari 10
Art. 25 Opere di cinta e siepi 10
Art. 26 Muri di sostegno e scarpate a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi 11
Art. 27 Muri di sostegno e di controriva nei fondi 11
Art. 28 Deroghe 11
Art. 29 Alberi meritevoli di protezione 11
Art. 30 Distanze per alberi e piantagioni 12
Art. 31 Caratteristiche e decoro delle costruzioni 12
Art. 32 Manutenzione delle opere edili 13
Art. 33 Attività artigianali e industriali 13
Art. 34 Misure di sicurezza 13
Art. 35 Trasporti di materiale e pulizia delle strade 14

TITOLO IV.: **INFRASTRUTTURE E ALLACCIAMENTI, STRADE PRIVATE E ACCESSI, FRAZIONAMENTO DI FONDI**

a) Strade private

Art. 36 Requisiti: in generale 14
Art. 37 Requisiti: in particolare 15

b) Frazionamento di fondi

Art. 38 Accessi stradali - calcolo degli indici 15

c) Norme speciali

Art. 39 Manutenzione 16
Art. 40 Norme di polizia 16
Art. 41 Assunzione di strade private 16
Art. 42 Accessi e strade private esistenti 17
Art. 43 Accessi privati 17

d) Fognatura - acqua potabile - gas

Art. 44 Norme applicabili 17

TITOLO V.: **OCCUPAZIONE AREA PUBBLICA**

Art. 45 Occupazione di area pubblica 17
Art. 46 Uso limitato della proprietà privata 17

TITOLO VI.: **PENALITA'**

Art. 47 Sanzioni penali 18
Art. 48 Azione penale e civile 18

TITOLO VII.: **PROCEDURA DI RICORSO**

Art. 49 Diritto applicabile 18

TITOLO VIII.: **NORME FINALI**

Art. 50 Applicabilità - disposizioni abrogate 19

ALLEGATO 2

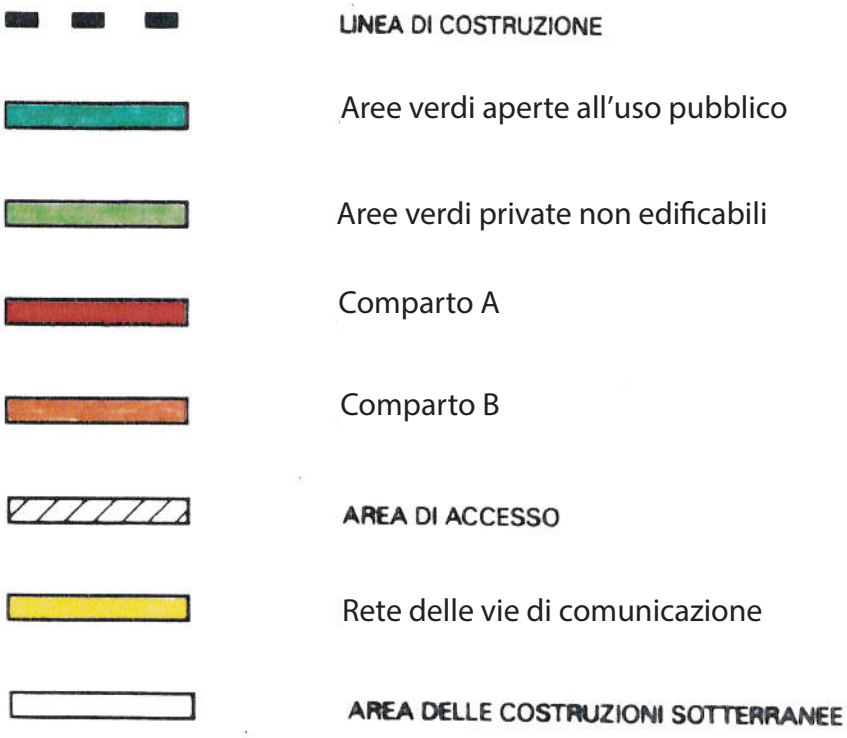
SCHEDA GRAFICA "ZONA RESIDENZIALE QUATTRO TORRI"

Piano di edificazione

Piano delle costruzioni sotterranee

PIANI DI EDIFICAZIONE

LEGENDA:



Approvato dal Consiglio Comunale il .....

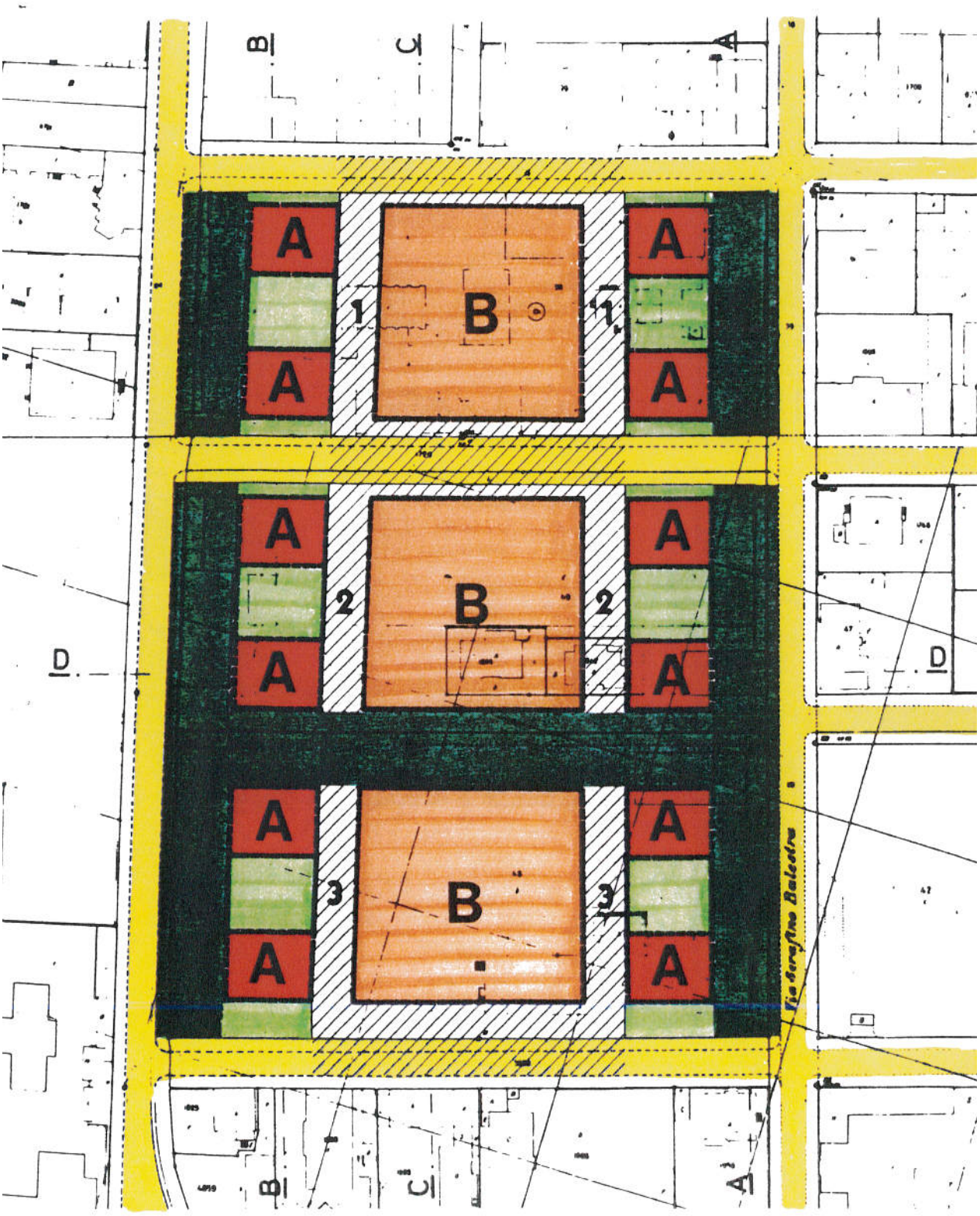
Approvato dal Consiglio di Stato il .....

Scala: 1:500 Data: .....

Disegnato da: A. M. Modifiche: .....

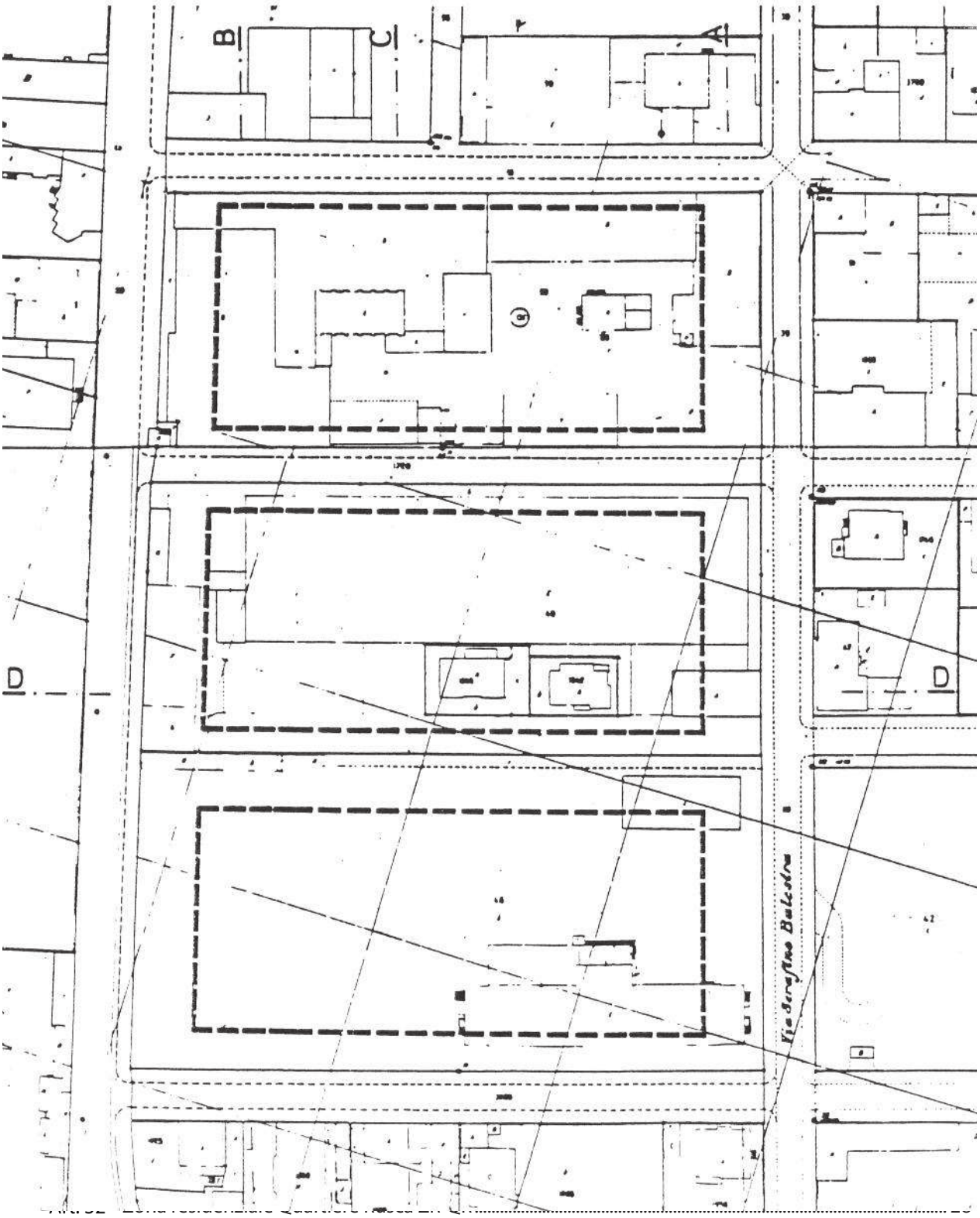
Note: .....

PIANO DI EDIFICAZIONE



Art. 33 Zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT 29

PIANO DELLE COSTRUZIONI SOTTERRANEE



Art. 33 Zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT 29

PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO

Territorio urbano nord

ADEGUAMENTO ALLA LST

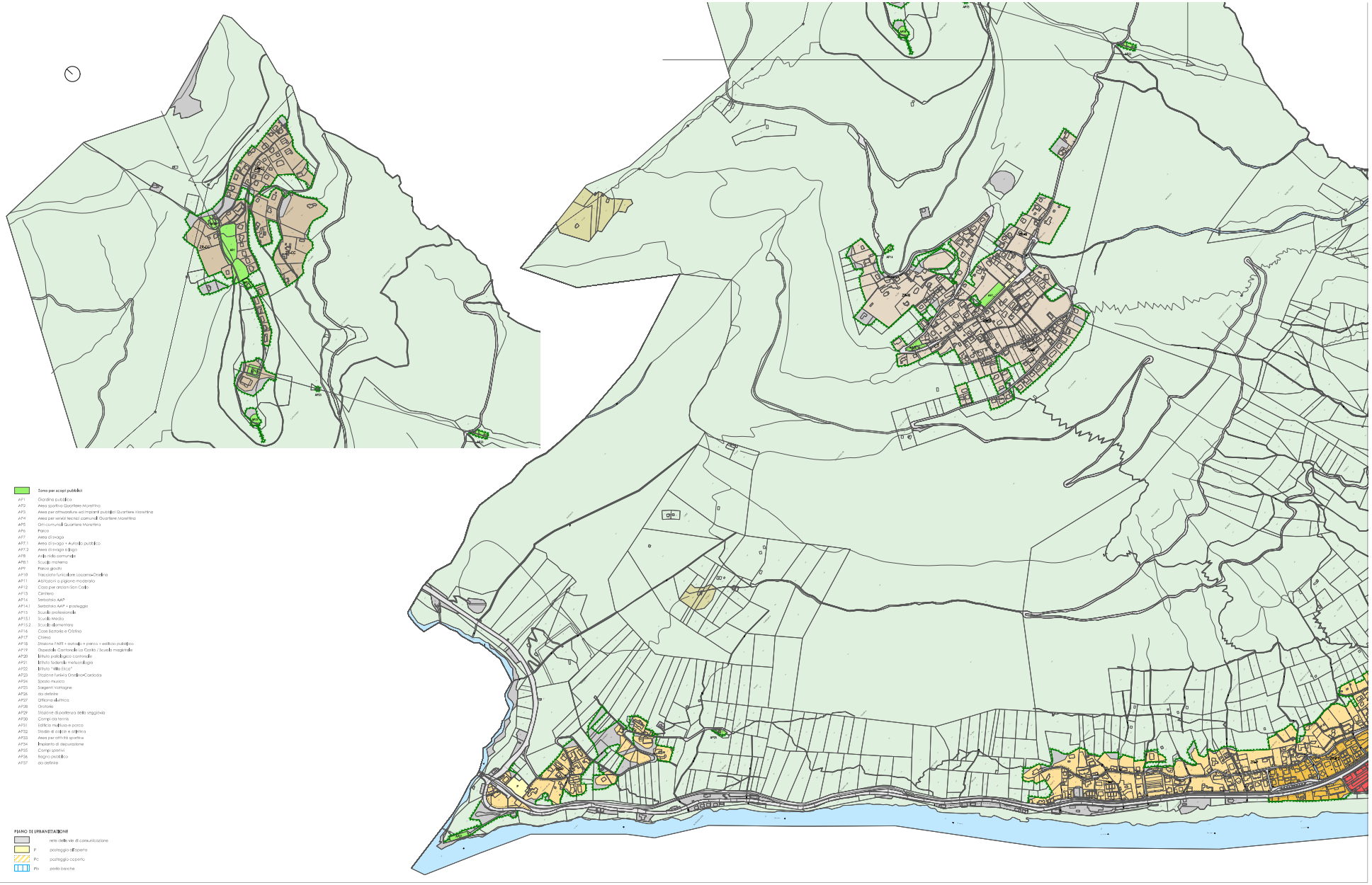
PZ
PIANO DELLE ZONE

Piano 1

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 20, CH-6900 Lugano
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch
PLAN IDEA



N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

ZONA PER L'EDIFICAZIONE

Zona per l'abitazione

- ZR-QM zona residenziale Quartiere Morettina
- ZR-QC zona residenziale Quartiere Campagna
- ZR-QC zona residenziale particolare Quartiere Campagna
- ZR-I zona residenziale di transizione
- ZR-Sa zona residenziale di Salduno
- ZR-P zona residenziale Pedemontana
- ZR-PS zona residenziale Pedemontana speciale
- ZR-R zona residenziale Ronchini
- ZR-MT zona residenziale Monti della Trinità
- ZR-M zona residenziale montana
- ZR-CC zona residenziale Cardada - Colmanicchio
- ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo
- ZR-Sa zona residenziale dei Solaggi
- ZR-PCP zona residenziale Piazza Castello e Schiavio / Panorama
- ZR-VT zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni
- ZR-QT zona residenziale Quattro Torri
- ZR-QR zona residenziale Quartiere Rusca

Zona mista

- ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A / Comparto B
- ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A / Comparto B

Zona per la produzione di beni e servizi

- ZL-AD zona turistica-alberghiera Albergo Delta
- ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello
- ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

Piano particolareggiato

- PPC3 piano particolareggiato del centro storico di Locarno
- PPCU piano particolareggiato del centro urbano di Locarno
- PPCTS piano particolareggiato del centro tradizionale di Solduno

Piano di quartiere

- PQ Zona turistico-alberghiera "Albergo Delta"
- PQ1 Isolino
- PQ2 Zona di svago a lago
- PQ4 Cinque Vie
- PQ5 Stazione S. Antonio
- PQ6 Piazza Castello

ZONA PER SCOPI PUBBLICI

- AP zona per scopi pubblici

ZONA DEGLI SPAZI LIBERI

- zona degli spazi liberi esclusiva
- zona degli spazi liberi sovrapposta

ZONA AGRICOLA

Zona agricola estensiva

- AG aree terreni idonei all'agricoltura
- SAC superficie per l'avvicendamento colturale

ZONA FORESTALE

- zona forestale
- limite forestale accertato o contatto con la zone edificabili

ALTRI VINCOLI E ZONE

- linea di arretramento
- linea di costruzione
- ZSS zona senza destinazione specifica
- vuoto pianificatorio

COMPARTO CON DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- DP1 aree edificabili per insediamenti alberghieri

Zona per scopi pubblici

- AP1 Giardino pubblico
- AP2 Area sportiva Quartiere Morettina
- AP3 Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina
- AP4 Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina
- AP5 Orti comunali Quartiere Morettina
- AP6 Parco
- AP7 Area di svago
- AP7.1 Area di svago + Ausilio pubblico
- AP7.2 Area di svago a lago
- AP8 Asilo nido comunale
- AP8.1 Scuola materna
- AP9 Parco giochi
- AP10 Tracciato funiculare Locarno-Orselina
- AP11 Abitazione a pigione moderata
- AP12 Casa per anziani San Carlo
- AP13 Cimitero
- AP14 Sebastrico AAP
- AP14.1 Sebastrico AAP + posteggio
- AP15 Scuola professionale
- AP15.1 Scuola Media
- AP15.2 Scuola elementare
- AP16 Case Istituto e Oratorio
- AP17 Chiesa
- AP18 Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico
- AP19 Ospedale Caritas-Ala Castio / Scuola magistrale
- AP20 Istituto pedagogico curoterapia
- AP21 Istituto Solidarità Helvetia Nostra
- AP22 Istituto "Villa Elica"
- AP23 Stazione funivia Orselina-Cardada
- AP24 Spazio museo
- AP25 Sorgenti Vattagne
- AP26 da definire
- AP27 Officina elettrica
- AP28 Oratorio
- AP29 Stazione di partenza della seggiovia
- AP30 Campi da tenis
- AP31 Edificio multiuso e parco
- AP32 Strada di scopo e ciclabile
- AP33 Aree per attività sportive
- AP34 Impianto di depurazione
- AP35 Campi sportivi
- AP36 Bagno pubblico
- AP37 da definire

PIANO DI URBANIZZAZIONE

- rete delle vie di comunicazione
- P posteggio all'aperto
- PC posteggio coperto
- Pb porto barche

Comune di
LOCARNO
Territorio urbano sud

PIANO REGOLATORE

ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ
PIANO DELLE ZONE

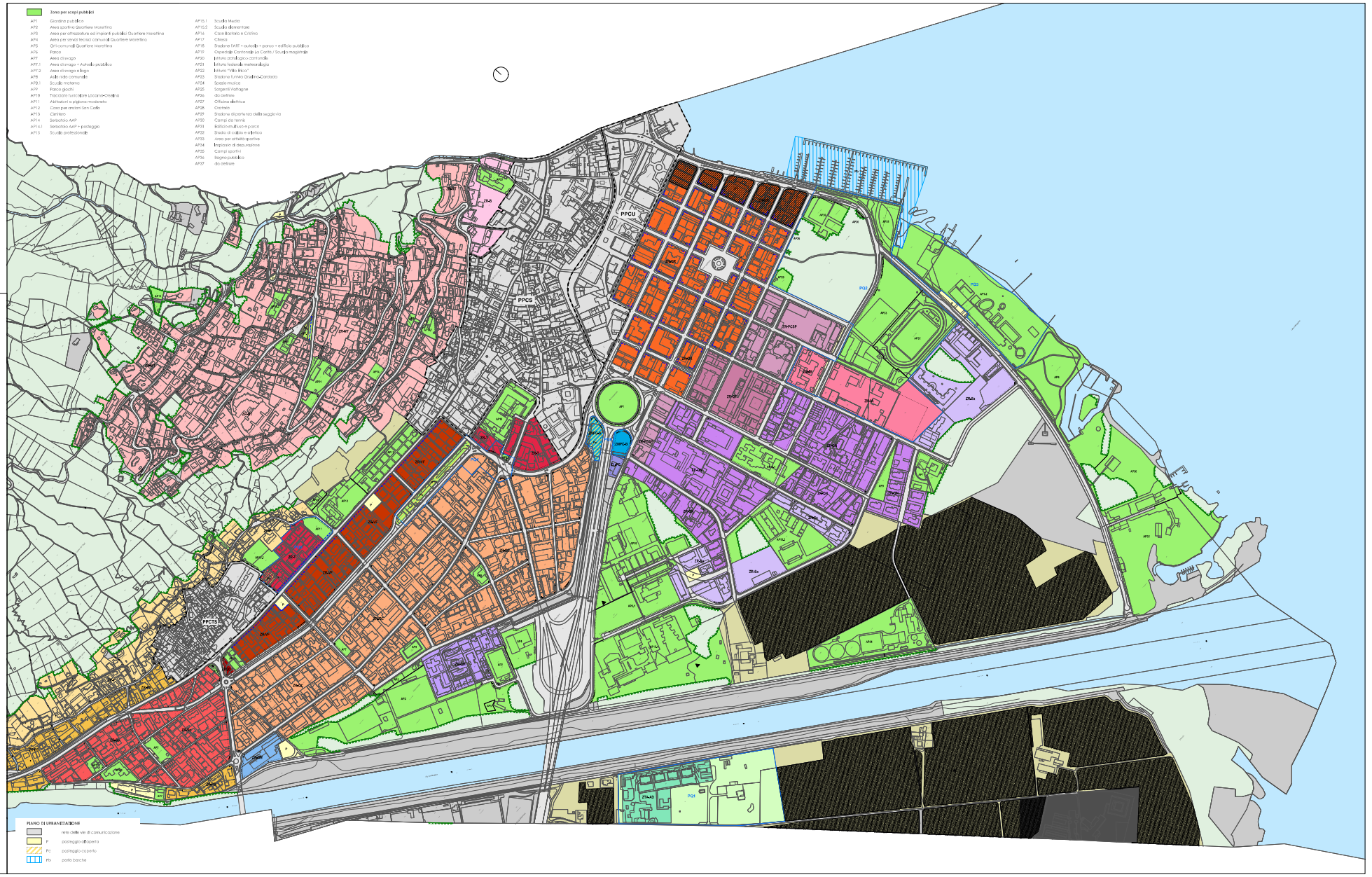
Piano 1

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 22, CH-6512 Giubiasco
+41 (0)91 225 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA



N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

ZONA PER L'EDIFICAZIONE

Zone per l'abitazione
- ZR-QM zona residenziale Quartiere Morettina
- ZR-QC zona residenziale Quartiere Campagna
- ZR-QC zona residenziale particolare Quartiere Campagna
- ZR4 zona residenziale di transizione
- ZR-Sa zona residenziale di Salduno
- ZR-P zona residenziale Pedemontana
- ZR-PS zona residenziale Pedemontana speciale
- ZR-R zona residenziale Ronchini
- ZR-MT zona residenziale Monti della Trinità
- ZR-M zona residenziale montana
- ZR-CC zona residenziale Cardada - Colmanicchio
- ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo
- ZR-Sc zona residenziale dei Solaggi
- ZR-PCSP zona residenziale Piazza Castello e Schiavio / Panorama
- ZR-VT zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni
- ZR-QT zona residenziale Quartiere Tori
- ZR-QR zona residenziale Quartiere Rusca

Zona mista
- ZA-PC zona mista Piazza Castello Comparto A / Comparto B
- ZM4 zona mista dell'ex-Ma Comparto A / Comparto B

Zona per la produzione di beni e servizi
- ZT-AD zona turistica-alberghiera Albergo Delta
- ZI-PC zona industriale Piazza Castello
- ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

Piano particolareggiato
- PPCS piano particolareggiato del centro storico di Locarno
- PPCU piano particolareggiato del centro urbano di Locarno
- PPCTS piano particolareggiato del centro tradizionale di Salduno

Piano di quartiere
- PQ1 Zona turistica-alberghiera "Albergo Delta"
- PQ2 Ex-Ma
- PQ3 Zona di svago a lago
- PQ4 Cinque Vie
- PQ5 Stazione S. Antonio
- PQ6 Piazza Castello

ZONA PER SCOPI PUBBLICI
- AP zona per scopi pubblici

ZONA DEGLI SPAZI LIBERI
- zona degli spazi liberi esistente
- zona degli spazi liberi da sviluppare

ZONA AGRICOLA

Zona agricola estensiva
- AG altri terreni idonei all'agricoltura
- SAC superficie per l'avvicendamento colturale

ZONA FORESTALE
- zona forestale
- limite forestale accertato o contatto con la zone edificabili

ALTRE VINCOLI E ZONE
- linea di arretramento
- linea di costruzione
- ZSDS zona senza destinazione specifica
- vuoto pianificatorio

COMPARTO CON DISPOSIZIONI PARTICOLARI
- DP1 aree edificabili per insediamenti alberghieri

PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO

Territorio urbano nord

ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ
PIANO DELLE ZONE

Piano 2

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 20, CH-6962 Lugano
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch
PLAN IDEA

N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

ZONA DI PERICOLO

Zone esposte a pericolo indicativo

- zona esposta a pericolo di esondazione
- zona esposta a pericolo di dilavamento
- zona esposta a pericolo di movimenti di versante

ZONA FORESTALE

- zona forestale

ZONA DI PROTEZIONE

Zone di protezione della natura di importanza locale

- ZPNL1 Parco della Romagna e di Cardada-Cimetta
- ZPNL2 Comprensorio a lago

Zone di protezione del paesaggio

- ZPPC1 protezione cantonale Punta Brolla e Cardada-Cimetta
- ZPPL1 protezione locale Comprensorio a Lago

Zone di protezione delle acque di superficie

- lago - corso d'acqua

ELEMENTI EMERGENTI

Protezione

- EM1 prati magri

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Punti di vista e tratte panoramiche

- tratto panoramico

CONTENUTI ORIENTATIVI

Zone di protezione delle acque sotterranee

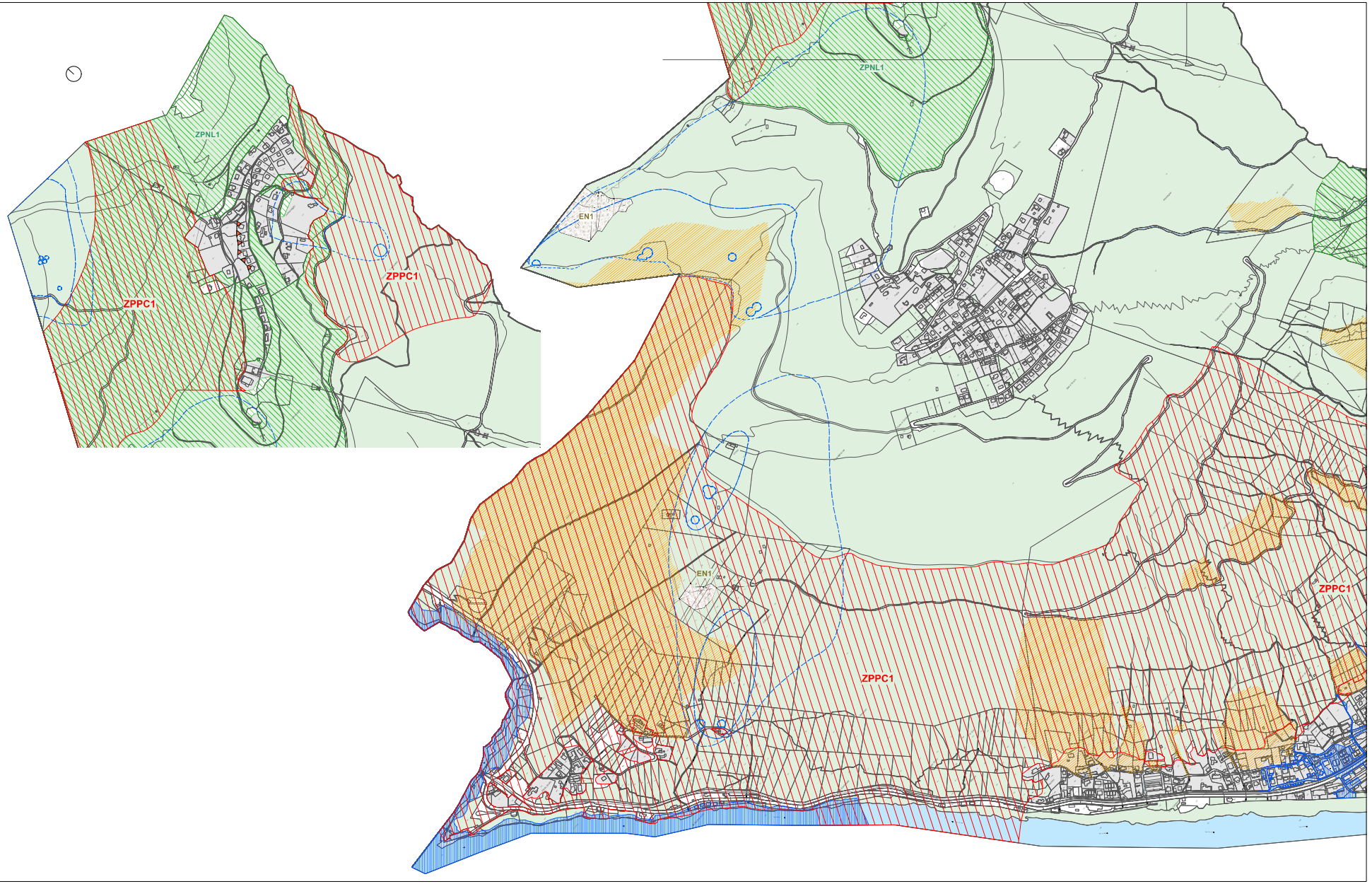
- pozzo di captazione
- zona di protezione delle acque sotterranee

Zone e vincoli di protezione della natura

- RNN1 riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia

ALTRI VINCOLI E ZONE

- zona edificabile
- perimetro PPP
- vuoto pianificatorio



PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO
Territorio urbano sud

ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ
PIANO DELLE ZONE

Piano 2

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 20, CH-6962 Viganello
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch
PLAN IDEA

N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

ZONA DI PERICOLO

Zone esposte a pericolo indicativo

- zona esposta a pericolo di esondazione
- zona esposta a pericolo di sdrucciolamento
- zona esposta a pericolo di movimenti di versante

ZONA FORESTALE

- zona forestale

ZONA DI PROTEZIONE

Zone di protezione della natura di importanza locale

- ZPNL1 Parco della Rainogna e di Cardada-Cimetta
- ZPNL2 Comprensorio a lago

Zone di protezione del paesaggio

- ZPPC1 protezione cantonale Punta Brolla e Cardada-Cimetta
- ZPPL1 protezione locale Comprensorio a Lago

Zona di protezione delle acque di superficie

- lago - corso d'acqua

ELEMENTI EMERGENTI

Protezione

- EM1 prati magri

ELEMENTI PAESAGGISTICI

Punti di vista e tratte panoramiche

- tratto panoramico

CONTENUTI ORIENTATIVI

Zone di protezione delle acque sotterranee

- pozzo di captazione
- zona di protezione delle acque sotterranee

Zone e vincoli di protezione della natura

- RNN1 riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia

ALTRI VINCOLI E ZONE

- zona edificabile
- perimetro PPP
- vasta pianificatoria

PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO

Territorio urbano nord

ADEGUAMENTO ALLA LST

PU
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

Strade

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 20, CP, 6512 Giubiasco
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch
PLAN IDEA

N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

STRADE
- AS autostrada
- SC strada di collegamento
- SR strada di raccolto
- SS strada di servizio
- SPe strada prevalentemente pedonale
- Pe strada pedonale
- SCPe strada ciclopedonale

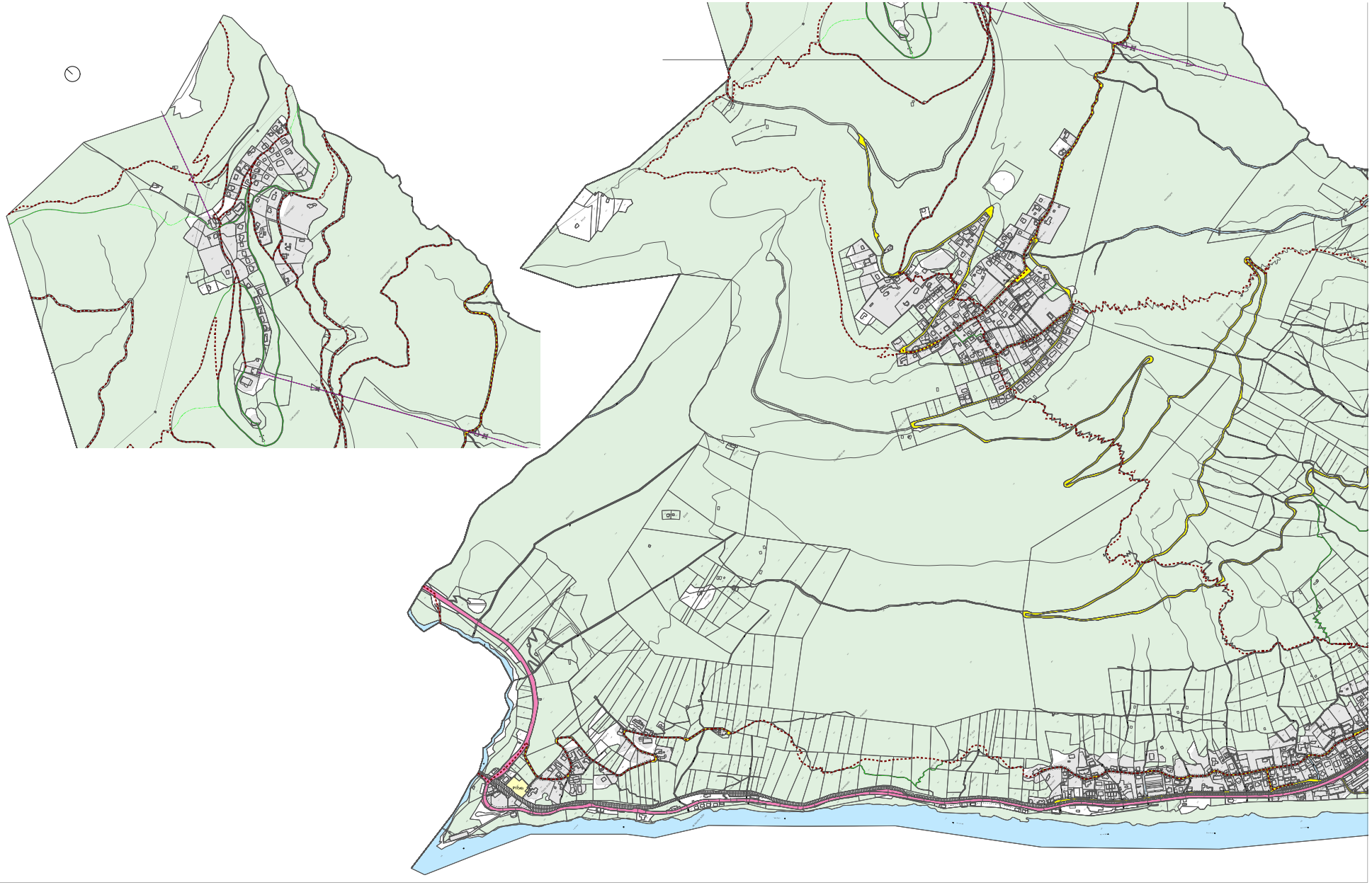
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PP percorsi pedonali
- PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale
- percorsi ciclabili di competenza cantonale

POSTEGGI PUBBLICI
- P posteggio all'aperto
- Pc posteggio coperto
- Pb porto-barche

TRASPORTI PUBBLICI
- area ferroviaria
- funicolare
- funivia

ELEMENTI VARI
- linea di arretramento
- linea di costruzione
- alberature

PIANO DELLE ZONE
- zona edificabile
- zona forestale
- lago + corso d'acqua
- perimetro PRP
- vuoto pianificatorio



PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO

Territorio urbano sud

ADEGUAMENTO ALLA LST

PU
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

Strade

Scala 1: 2'500

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Cantonale 20, CP 1754, 6512 Giubiasco
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch
PLAN IDEA

N.B. La legenda è riferita ad entrambi i piani nord e sud

STRADE
- AS autostrada
- SC strada di collegamento
- SR strada di raccolta
- SS strada di servizio
- SPe strada prevalentemente pedonale
- Pe strada pedonale
- SCPe strada ciclopedonale

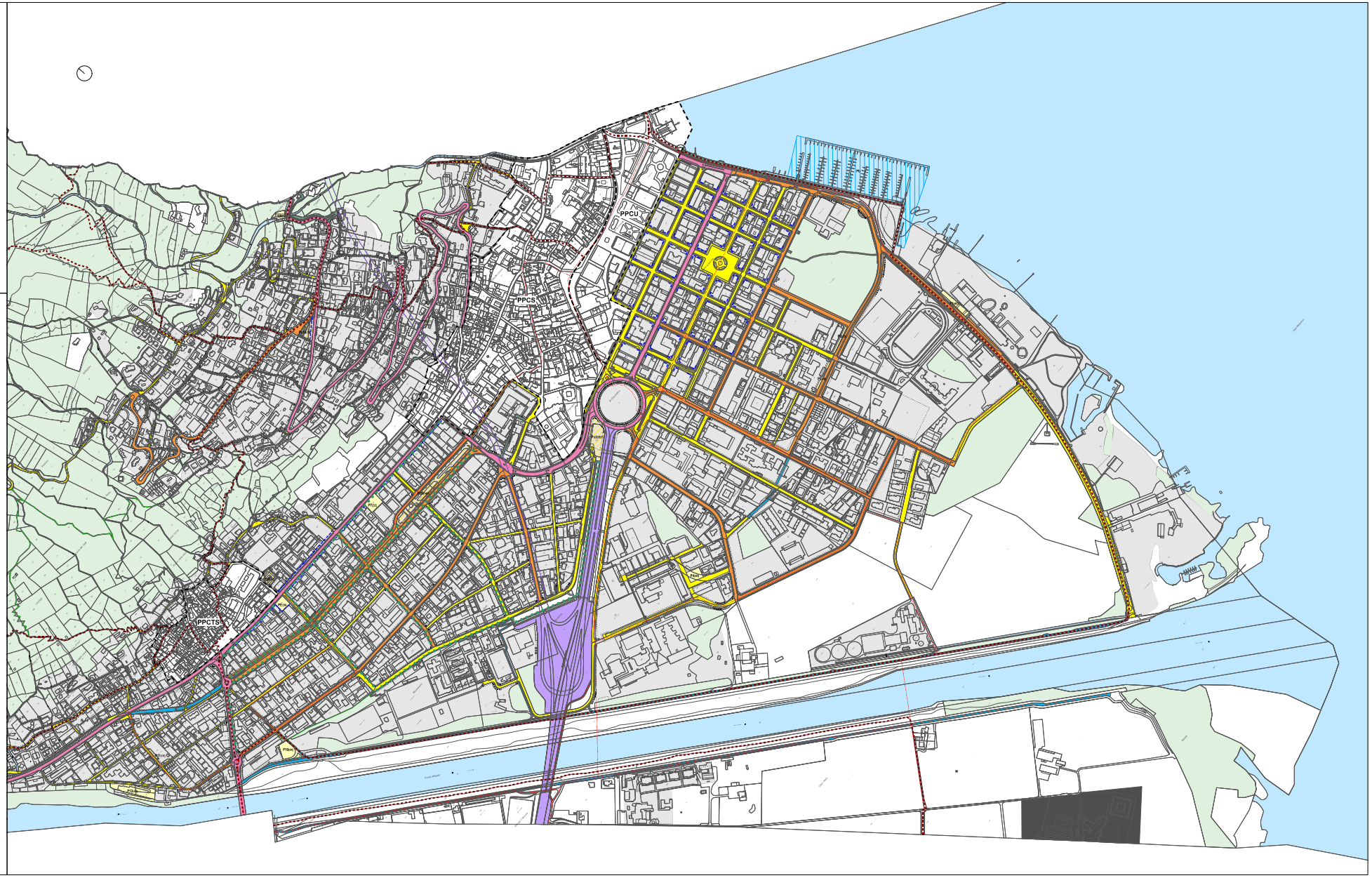
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
- PP percorsi pedonali
- PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale
- percorsi ciclabili di competenza cantonale

POSTEGGI PUBBLICI
- P posteggio all'aperto
- Pc posteggio coperto
- Pb porto-barche

TRASPORTI PUBBLICI
- area ferroviaria
- funivia

ELEMENTI VARI
- linea di arretramento
- linea di costruzione
- alberature

PIANO DELLE ZONE
- zona edificabile
- zona forestale
- lago + corso d'acqua
- perimetro PRP
- vuoto pianificatorio



PIANO REGOLATORE

Comune di

LOCARNO

Territorio urbano

Adeguamento LST

Rapporto di pianificazione

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 3

1.1 PREMESSA 3

1.2 FORMA E PROCEDURA 4

1.3 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA 4

1.3.1 Esame preliminare 4
1.3.2 Informazione pubblica 5

1.4 PRINCIPALI ELEMENTI DI COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE 5

1.4.1 Adeguamento alla LST Locarno (Settore Piano di Magadino) 5
1.4.2 Zona di Pianificazione comunale “Comparto Monte Brè-Cardada” 5
1.4.3 Settori 2/3 – Adeguamento della zona edificabile al limite del bosco 5
1.4.4 Pianificazione del Settore 4 6

2 SINTESI DELLA VARIANTE DI PR 7

3 PR IN VIGORE 8

4 VARIANTE DI PR 11

4.1 OBIETTIVI 11

4.2 METODOLOGIA DI LAVORO 12

4.3 PIANO DELLE ZONE 13

4.4 PIANO DI URBANIZZAZIONE 19

4.5 REGOLAMENTO EDILIZIO 22

4.6 IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE 26

4.6.1 Quadro normativo 26
4.6.2 Giurisprudenza 27
4.6.3 Presentazione e definizione dei modelli 28
4.6.4 Scelta del modello 30
4.6.5 Interesse pubblico 31
4.6.6 Adattamento delle linee guida alla caratteristiche del comune 32

4.7 PIANI PARTICOLAREGGIATI 35

4.8 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE 35

4.9 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE 36

5 RELAZIONE CON LEGGI SUPERIORI E PIANIFICAZIONI LIMITROFE 37

5.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE 37

5.1.1 Legge sulla pianificazione del territorio (LPT, art. 38) 37

5.1.2 Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) 37
5.1.3 Aggiornamenti a legislazioni specifiche 38

5.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI 38

5.3 VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR 38

5.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE 39

5.5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI 39

6 CONCLUSIONI 40

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE

ALLEGATO 2 - SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO 3 - DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore generale (PR) di Locarno relativo al Territorio urbano, escluso il Piano di Magadino, è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 6244 del 07.07.1978 e n. 7675 del 23.121980 e successive Ris. di approvazione delle parti sospese e di varianti di PR. Le norme sono accompagnate da un Regolamento edilizio comunale, di stampo più tecnico, approvate dal Dipartimento dell'interno il 22.12.1982.

A tali procedure si aggiungono i seguenti studi specialistici approvati:

- Il piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno PP-CTS, approvato dal Consiglio di Stato con ris. n. 1416 del 26.02.1992.
- Il piano particolareggiato del Quartiere definito da via Balestra, via Varesi, via Franscini, via Lavizzari, approvato dal CdS il 10.05.1988 e il 13.071993.
- Il piano particolareggiato del Quartiere Morettina, approvato dal CdS il 13.07.1993.
- Il piano particolareggiato di Piazza Castello, approvato dal CdS il 13.07.1993.
- Il piano particolareggiato del Quartiere Rusca, approvato dal CdS il 13.07.1993.
- Il piano particolareggiato del Centro storico, approvato dal CdS l'08.01.1986 e il 13.07.1993.
- Il piano particolareggiato ZCP, approvato dal CdS il 24.01.1989 e il 13.07.1993 e parzialmente abrogato il 01.07.2020 (vedi sotto).
- il piano particolareggiato di Piazza Muraccio, approvato dal CdS il 13.07.1993 e abrogato parzialmente il 01.07.2020 (vedi sotto).
- Il piano regolatore dei Settori 2 e 3, approvato dal CdS il 16.01.1996.
- Il piano regolatore del Settore 4, approvato parzialmente dal CdS il 26.06.2001 e il 22.06.2004.
- La revisione del piano particolareggiato del Centro storico (CS) e il piano piano particolareggiato del Centro urbano (CU), approvato dal CdS il 01.07.2020. Parallelamente i piani particolareggiati di Piazza Muraccio e di ZCP sono stati parzialmente abrogati (vedi decisioni del CdS).
- Da notare che la revisione del PR Settore Piano di Magadino è stato approvato dal CdS in due tappe, rispettivamente con ris. n. 6736 del 18.12.2019 e con ris. (rettifica) n. 3371 del 24.06.2020. Quest'ultimo, con incarto separato ma con procedura coordinata, è pure oggetto dell'adeguamento alla LST (vedi cap.1.4.1).

Il 1° gennaio 2012 sono entrate in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB), a cui gli atti di PR in vigore fanno ancora riferimento.

Cosciente di un quadro giuridico complesso, che può generare incertezza del diritto, il Municipio di Locarno ha ritenuto opportuno, seppur con l'obiettivo di mantenere integro lo spirito delle norme attuali e di ridurre allo stretto indispensabile le modifiche ai piani grafici, aggiornare con una sistematica chiara il proprio strumento pianificatorio.

La presente variante di PR risponde quindi all'obbligo di legge di adeguare il PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), tenendo conto delle necessità di adeguamento alle più recenti modifiche delle leggi di ordine superiore.

La presente variante di PR è allestita secondo la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

- In sintesi sono state apportate le seguenti modifiche:
  - Abbandono della suddivisione del PR comunale in settori, con conseguenza allestimento di un solo regolamento edilizio valevole per l'intero Territorio urbano. Anche i vari elaborati grafici sono unici, la suddivisione in più piani è dettata unicamente da esigenze di stampa.
  - Stralcio dei PP per i quali è possibile l'integrazione con il PR comunale.
  - Mantenimento dei PP del Centro tradizionale di Solduno e del PP del Centro storico e del Centro urbano, che ha implementati i PP di Piazza Muraccio e il PP-ZCP (vedi sopra, approvazione cantonale del 01.07.2020).

La nuova struttura grafica del PR mantiene nel limite del possibile inalterati i contenuti del PR in vigore. Ciò non è sempre evidente a causa delle importanti modifiche avvenute sulla mappa catastale nel corso dei decenni. Di regola quando le modifiche sono contenute si è proceduto con l'adeguamento del vincolo pianificatorio al nuovo limite del fondo.

Il presente rapporto di pianificazione descrive gli aggiornamenti apportati al PR con l'adeguamento alla LST, suddividendo le informazioni secondo i contenuti dei documenti di PR, ossia: il piano delle zone; il piano dell'urbanizzazione; il regolamento edilizio.

1.2 FORMA E PROCEDURA

In assenza di disposizioni diverse a livello cantonale, dal profilo procedurale l'adeguamento del PR in vigore alla LST viene trattato come una variante di PR che segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST (esame preliminare; informazione pubblica; adozione degli atti da parte del Consiglio comunale; pubblicazione degli atti; approvazione da parte del Consiglio di Stato).

Il presente documento costituisce il rapporto di pianificazione che accompagna gli atti aggiornati nella forma stabilita dalla LST per procedura d'adozione del Consiglio comunale e d'approvazione del Consiglio di Stato.

1.3 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.3.1 ESAME PRELIMINARE

Il piano di indirizzo della variante di PR relativo all'adeguamento del PR alla LST è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare il 22.04.2021. Il DT ha allestito l'esame preliminare in data 23.09.2022.

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.

Le considerazioni del DT, con le relative decisioni del Municipio, sono riassunte in allegato 1 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

1.3.2 INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PR e del relativo esame preliminare dal 03.04.2023 al 03.05.2023. Nei termini sono pervenute al Municipio 5 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 allegato 2 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

1.4 PRINCIPALI ELEMENTI DI COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE

1.4.1 ADEGUAMENTO ALLA LST LOCARNO (SETTORE PIANO DI MAGADINO)

Nel piano di indirizzo della presente procedura di adeguamento del PR alla LST (Territorio urbano), il territorio del Settore del Piano di Magadino non è stato considerato in quanto la procedura di approvazione era ancora in corso (vedi cap. 1.1).

Visti gli sviluppi intercorsi (approvazione del PR Settore Piano di Magadino), e coerentemente con quanto indicato nell'esame preliminare cantonale del 23.09.2022 relativo al Territorio urbano (allegato 1), si presenta ora l'opportunità di procedere con l'adeguamento alla LST anche del PR del Settore di Magadino.

Le procedure di adeguamento alla LST del PR del Territorio urbano e del Settore Piano di Magadino, seppur iniziate in momenti diversi, sono coordinate tra loro. Nello specifico:

- si tratta di due procedure pianificatorie distinte (il Territorio urbano dispone dei propri piani settoriali e del proprio regolamento edilizio) che
- saranno oggetto di un unico Messaggio Municipale in vista di un'adozione simultanea da parte del Consiglio comunale.

1.4.2 ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE "COMPARTO MONTE BRÈ-CARDADA"

Il Municipio ha provveduto ad istituire una zona di pianificazione comunale per il comparto "Monte Brè-Cardada".

La presente zona di pianificazione è stata preavvisata dalla Sezione dello sviluppo territoriale il 15.10.2019 e, successivamente, è stata pubblicata dal 23.10.2019 al 22.11.2019. La zona di pianificazione è quindi attualmente in vigore.

Dal profilo formale, la zona di pianificazione, anche se in vigore, non è un elemento da integrare nel PR, né a livello planimetrico né normativo. Di conseguenza, nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST, si è provveduto a riprendere lo stato di diritto definito dal PR in vigore.

Va da sé che la zona di pianificazione esercita i suoi effetti secondo gli specifici termini di legge.

1.4.3 SETTORI 2/3 – ADEGUAMENTO DELLA ZONA EDIFICABILE AL LIMITE DEL BOSCO

Il Comune di Locarno ha avviato una specifica procedura pianificatoria relativa ai Settori 2 e 3 volta ad adeguare la zona edificabile al limite del bosco accertato.

Tale procedura è stata aggetto dell'esame preliminare cantonale dell'08.07.2014. Successivamente, la proposta pianificatoria è stata oggetto di nuovi approfondimenti ed è ancora in corso di procedura.

Si tratta di una procedura tutt'ora in corso, che non è integrata nel presente adeguamento del PR alla LST. In particolare, nel presente adeguamento alla LST le aree adiacenti alla zona edificabile, che non figurano più come bosco, sono di conseguenza destinate alla zona senza destinazione specifica (vedi cap. 4.3).

Queste superfici (scorpori) sono trattate nell'ambito della citata variante, che ne definirà la destinazione avvalendosi anche del margine di manovra attribuito dalla scheda R6del PD[1].

1.4.4 PIANIFICAZIONE DEL SETTORE 4

Con procedura pianificatoria separata, il Municipio sta portando avanti la pianificazione del Settore 4 (parte non approvata secondo decisioni del CdS del 26.06.2001 e del 22.06.2004).

A seguito dell'esame preliminare cantonale del 18.10.2017, e della fase di informazione e partecipazione pubblica (08.02.2023 al 10.03.2023), è attualmente in corso l'aggiornamento definitivo degli atti che verranno sottoposti al Consiglio comunale per adozione.

Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST, è ripresa la situazione pianificatoria in vigore. Puntuali e limitate modifiche, spesso legate alla codifica della situazione esistente, sono dettagliate nei presenti atti.

[1] *Scheda R6, Misura 3.1 d: Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso.*

2 SINTESI DELLA VARIANTE DI PR

Attualmente il PR in vigore di Locarno è allestito secondo la vecchia Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio. Con la presente variante di PR (procedura ordinaria) si adegua il PR comunale alla Legge sullo Sviluppo del Territorio, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, come previsto dalla LST stessa. In pratica si tratta di una modifica di tipo formale degli atti di PR e non tanto di contenuto.

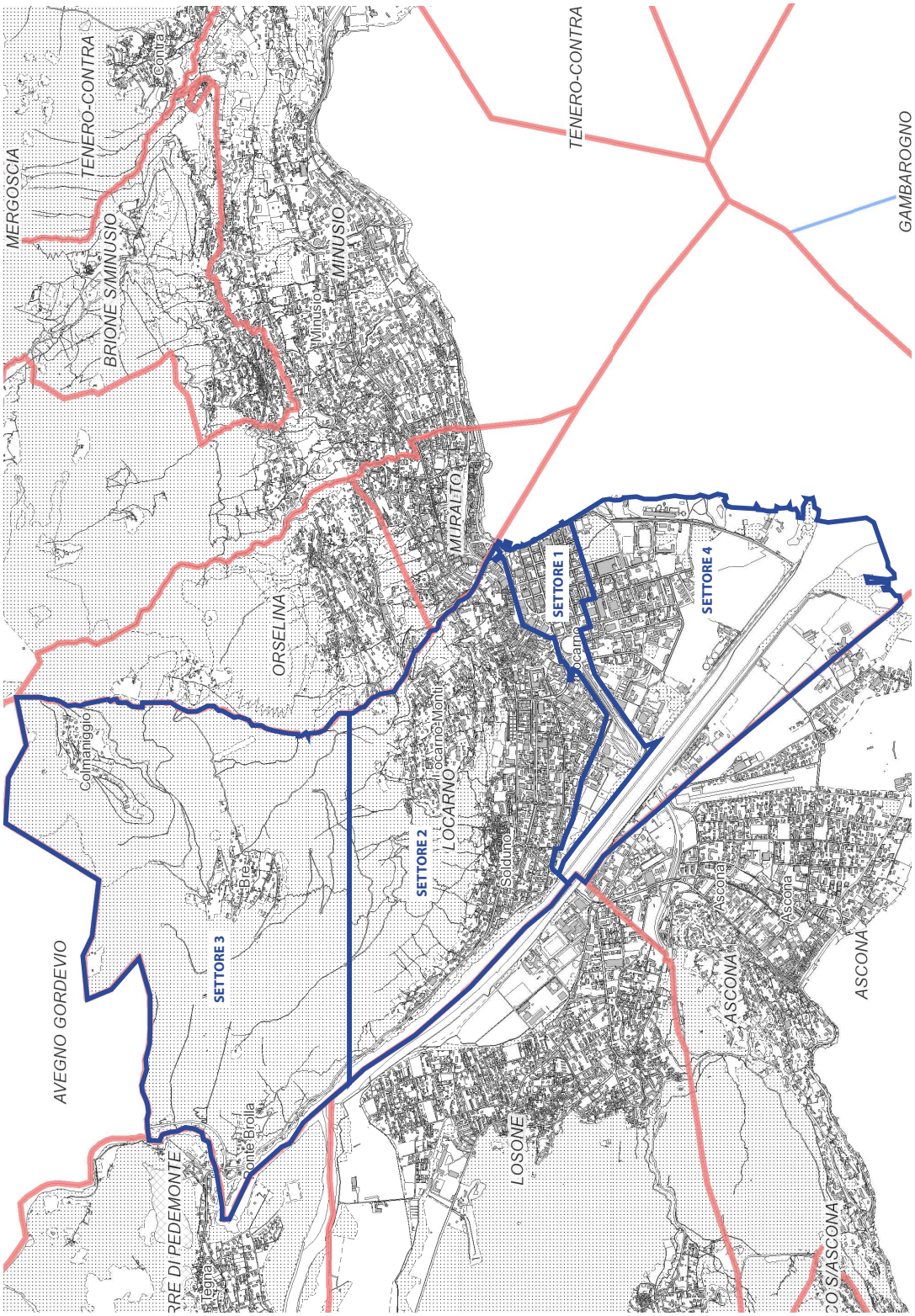
In conformità alla LST ed al relativo regolamento, pertanto la presente variante di PR porta all'allestimento di:

- PR sotto forma di geodati digitali, in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici
- regolamento edilizio, in sostituzione delle precedenti "Norme di attuazione".

3 PR IN VIGORE

Il PR in vigore, tra norme di settore e PP, è configurato secondo una struttura piramidale con livelli di precisione successivi. Il Territorio urbano è principalmente diviso in quattro settori, così come illustrato nella figura seguente.

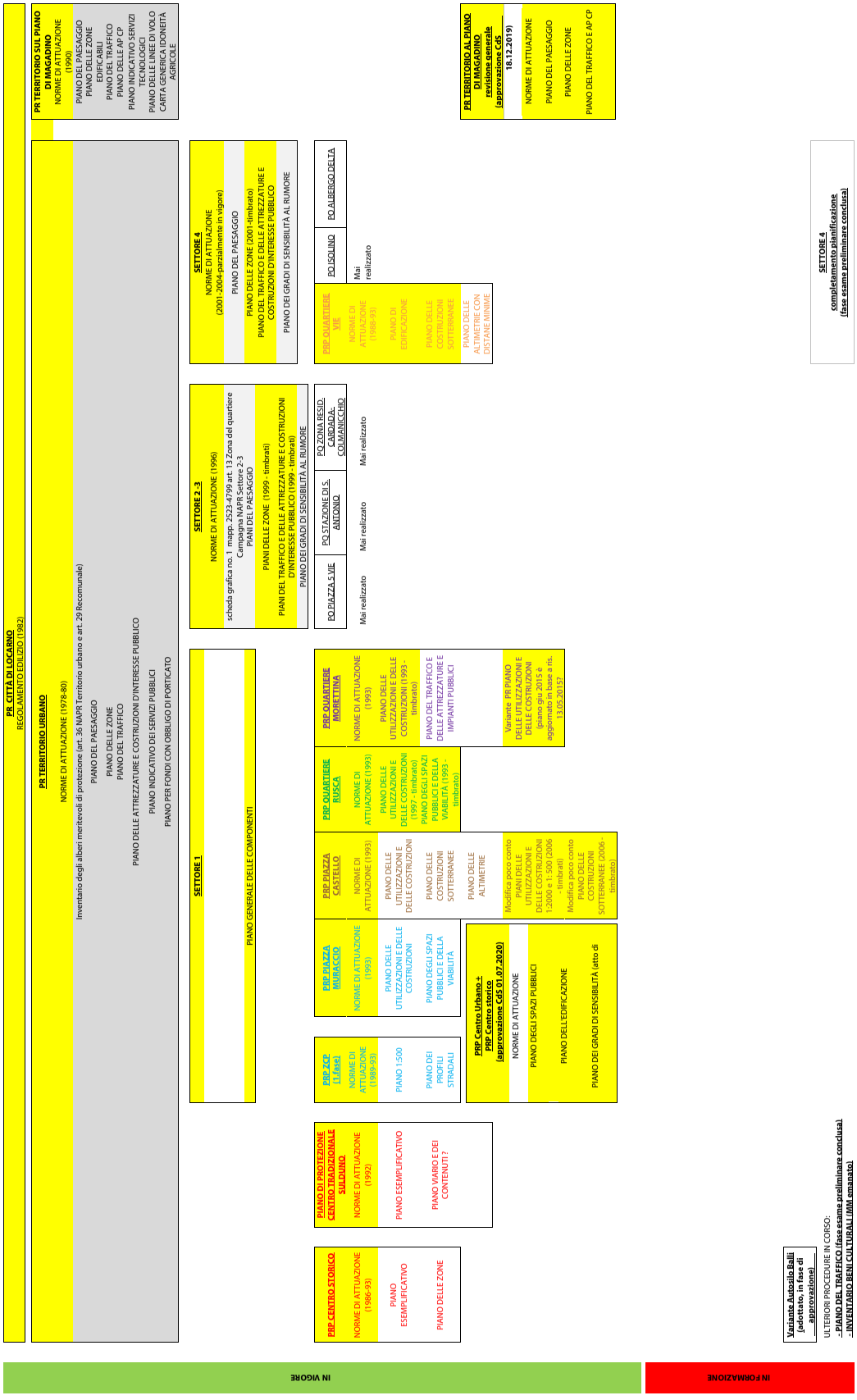
Figura 1 Ripartizione del territorio di Locarno in settori



Fonte: Misurazione ufficiale *Scala 1:20'000*

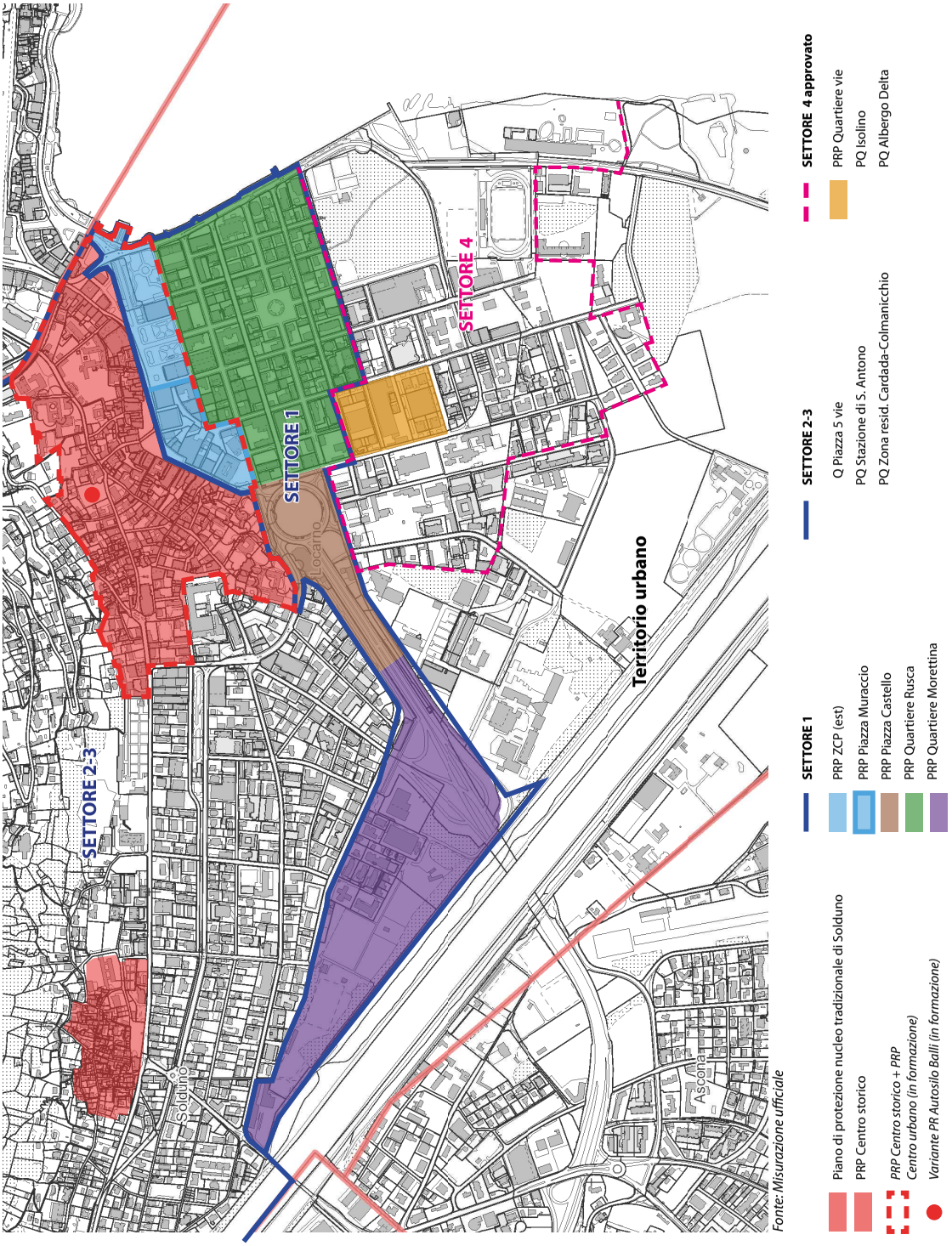
All'interno dei diversi settori sono stati istituiti diversi vincoli di piani regolatori particolareggiati (PP). Nella figura seguente è riportato lo schema riassuntivo della posizione dei diversi PP in vigore.

Figura 2 Suddivisione dei settori di Locarno in PP



La struttura del PR in vigore comprensiva di tutti gli apparati normativi è presentata di seguito. Tale struttura è come detto di tipo piramidale, composta da documenti più datati che regolano porzioni di territorio più grandi e documenti invece più recenti che regolano in dettaglio comparti più piccoli.

Figura 3 Struttura del PR in vigore di Locarno



Fonte: Misurazione ufficiale

4 VARIANTE DI PR

4.1 OBIETTIVI

La presente variante ha l'obiettivo di adattare gli atti in vigore alla forma ed ai contenuti imposti dalla LST e di armonizzare il PR in vigore, sia dal punto di vista normativo che grafico, cercando di uniformizzare i contenuti presenti nel PR in vigore e adattandoli ai nuovi canoni imposti dalla LST.

In particolare, a LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici;
- allestire il regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali "Norme di attuazione", secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

Il presente incarto comprende l'adeguamento completo del piano regolatore alla forma richiesta dalla LST, in conformità con i contenuti delle seguenti linee guida allestite dal DT per:

- il regolamento edilizio (dicembre 2014);
- il piano e il programma di urbanizzazione (dicembre 2014);
- l'informatizzazione dei piani regolatori (giugno 2017).

Con l'adeguamento del PR alla LST sono quindi elaborati i seguenti nuovi documenti:

- il piano delle zone - geodati digitali, con struttura secondo LST, e stampa cartacea in scala 1:2'500 (suddivisi in nord e sud);
  - piano 1 (che riporta le destinazioni d'uso)
  - piano 2 (che riporta le zone esposte a pericoli naturali ed altri contenuti ambientali / paesaggistici)
- il piano di urbanizzazione (suddivisi in nord e sud);-geodati digitali, con struttura secondo LST, e stampa cartacea in scala 1:2'500;
- il regolamento edilizio;

Da notare che il piano dei Gradi di sensibilità al rumore non è più previsto dalla LST ed è pertanto stato stralciato. Il grado di sensibilità è ora distinto per ogni singola zona di utilizzazione ed è definito unicamente a livello normativo, secondo l'utilizzazione prevalente prevista dalla singola zona.

4.2 METODOLOGIA DI LAVORO

Oggetto della presente variante è di principio l'adeguamento formale dei piani e delle norme in vigore alla LST, non la modifica dei loro contenuti. Non trattandosi di una revisione di PR, pertanto essa di principio non rimette in discussione né ridefinisce il tipo di azzonamento e le relative normative (parametri edificatori; …), bensì si limita ad assegnare loro la nomenclatura e la classificazione nuove previste dalla LST.

In generale, si osserva che:

- Sono stati apportati dei piccoli adattamenti grafici dei fondi dovuti all'aggiornamento della mappa catastale. In particolare, laddove si sono riscontrate differenze minime riconducibili ad un semplice cambiamento della mappa catastale, i vincoli di PR sono stati adeguati di conseguenza (ad esempio scorpori assegnati a superficie stradale). Si ricorda infatti che, nell'ambito del processo di informatizzazione del PR alla LST, è possibile procedere a limitate rettifiche del limite delle zone edificabili senza dover prevedere dei compensi[2].
- La grafica è diversa rispetto a quella utilizzata nei piani in vigore, anche se si tratta degli stessi oggetti. Si tratta di modifiche di carattere formale dovute all'armonizzazione tra i vari settori comunali oltre che alle nuove esigenze dettate dalla LST. Questi cambiamenti in genere non modificano in contenuto rispetto al PR in vigore.
- Si segnala che, come detto sopra, in molti casi sono stati modificati i termini degli elementi di PR (numerazione dei vincoli e terminologia coerente con LST), per tenere conto della LST e della coerenza fra norme (nuovo RE) e piani. Anche in questo caso, si tratta di modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi, ma che sono necessarie per garantire la leggibilità dei piani.
- L'inserimento di elementi legati a nuove esigenze grafiche o giuridiche, come il limite accertato del bosco.

Per agevolare la comprensione, in allegato 3 è riportata la corrispondenza (a titolo indicativo) fra le denominazioni nuove secondo LST e le denominazioni del PR in vigore secondo LALPT. Gli elementi riportati in tabella corrispondono pertanto alle voci presenti nelle legende dei piani.

L'allegato riporta i contenuti dei piani in vigore nella colonna di destra, mentre l'elemento corrispondente nei nuovi piani è riportato nella colonna di sinistra. Le diverse tabelle si riferiscono ai diversi apparati normativi in vigore; ciò permette di verificare per ogni elemento dei piani in vigore la nuova denominazione secondo i nuovi piani in formato LST.

Nell'ambito della presente procedura non sono stati di principio inseriti vincoli né apportate modifiche che richiedano uno specifico approfondimento. Fanno eccezione alcune modifiche puntuali, approfondite nel presente rapporto.

In questa fase sono inoltre contemplati, quando non troppo divergenti da quanto già presente nel PR in vigore, i dati che riguardano la pianificazione di ordine superiore curata dal Cantone e che seguono una procedura propria d'approvazione.

[2] *Principio stabilito dalla Scheda R6 di PD: "Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso" (cap. 3.1.d).*

4.3 PIANO DELLE ZONE

Nel nuovo piano delle zone confluiscono i vincoli contenuti nei seguenti documenti di PR in vigore:

- piano delle zone;
- piano del paesaggio;
- piano AP-CP.

Il nuovo piano delle zone (PZ) tiene conto dell'adeguamento del piano secondo LST, in modo coerente con il nuovo regolamento edilizio.

In particolare, si sottolinea che l'adeguamento alla LST ha comportato alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli del PR in vigore in formato LALP ed i nuovi vincoli previsti dalla LST. Inoltre, in alcuni casi il PR in vigore presentava degli spazi residui non azzonati (rimasti cioè bianchi) o altre carenze che sono incompatibili con la LST e soprattutto con la struttura della banca dati cantonale modello 2016, e per i quali si è quindi dovuto trovare una definizione.

I commenti a piè di pagina del nuovo regolamento edilizio, a cui si rimanda, già chiariscono tali scelte spiegando la corrispondenza dei vincoli di PR in vigore con la nuova formulazione secondo LST sia delle norme (regolamento edilizio) che dei piani.

Di seguito si aggiungono alcuni commenti sui principali adeguamenti che riguardano in modo particolare il piano delle zone. Nell'allegato 3 sono riportate a titolo di confronto le denominazioni vecchie con quelle nuove.

1) Il PR relativo al **Piano di Magadino** è stato approvato dal CdS in due tappe, rispettivamente il 18.12.2019 e 24.06.2020. Quest'ultimo, con incarto separato ma con procedura coordinata, è pure oggetto dell'adeguamento alla LST (vedi cap.1.4.1).

2) Per quanto concerne l'aggiornamento del PR relativo al **Settore 4**, si rileva che solo una parte del settore è stata approvata con risoluzioni n.3073 del 26.06.2001 e n.2715 del 22.04.2004. Ciò significa che per la parte approvata a nord, fanno stato le disposizioni previste dalle NAPR Settore 4, mentre per la parte non approvata a sud (ad eccezione della zona turistico-alberghiera albergo Delta) fanno stato **le disposizioni previste dalle NAPR del territorio urbano** risalenti al 1978. Nelle note a piè di pagina del nuovo RE, nonché nella tabella di confronto delle zone (allegato 3), sono riportate nel dettaglio le modifiche di tutte le zone all'interno del Settore 4.

3) Il piano delle zone non distingue più i PP che per il loro contenuto sono integrabili nel PR comunale. Sono viceversa mantenuti: il **PP-CS** del Centro storico, il **PP-CTS** del Centro tradizionale di Solduno.

   Segnaliamo che il Piano particolareggiato del Centro storico **(PP-CS)** e del Centro urbano **(PP-CU),** approvato il 01.07.2020, comprende i PP-ZCP, PP-PM e PP-CS.

   Il PP-CTS rimarrà invece documento separato in virtù del suo particolare apparato normativo.

4) Si rileva che il **PP Quartiere** via Balestra, via Varesi, via Franscini, via Lavizzari è integrato nel nuovo piano delle zone come **zona residenziale Quattro torri ZR-QT**, mentre la scheda grafica di dettaglio è allegata al nuovo RE.

5) I **PQ facoltativi** non sono più previsti dalla nuova LST per cui sono stati abbandonati.

6) Per la **zona mista Piazza Castello ZM-PC**, che sostituisce la zona di ricostruzione urbana indicata nell'art.7 delle NAPRP di Piazza Castello, è istituito un vincolo di Piano di quartiere. Le NAPRP di Piazza Castello prevedevano per il comparto solo l'esistenza di un vincolo di PQ senza tuttavia specificare se obbligatorio o facoltativo e senza rappresentarlo sul piano.

Si precisa altresì che le aree A e B sono state adeguate alla reale conformazione dei nuovi mappali a seguito della riorganizzazione di Piazza Castello, sia per quanto riguarda l'estensione verso la rotonda che in direzione ovest coerentemente con la costruzione esistente (mapp. 5780 RFD). Per la ZMPC-A, verso il mapp. 3864 RFD, è definita una linea d'arretramento che riflette la zona edificabile del PRP in vigore. In questo modo, eventuali ulteriori contenuti edificatori (altri rispetto all'autosilo) dovranno avvenire all'interno della zona edificabile definita dal PRP.
Ugualmente, si è provveduto a codificare il vincolo di posteggio pubblico (autosilo esistente, vedi cap. 4.4).

7) Il contenuto della **scheda grafica n°1 delle NAPR Settore 2-3**, inerente all'area soggetta a ordinamento speciale, viene integrata nei piani e viene dunque stralciata.

8) La nuova **zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN** presente nel nuovo RE raggruppa le precedenti Zona del Quartiere Nuovo (art. 12 cpv. a Settore 4) e la zona dei Saleggi (art. 13 Settore 4). Il raggruppamento è stato possibile in quanto i parametri edificatori delle due zone in vigore sono identici[3].

9) Il nuovo RE prevede una nuova **zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa**. Tale zona sostituisce la precedente zona del Quartiere Nuovo R5 indicata all'art. 23 delle NAPR del territorio urbano in vigore. Tale zona era in vigore per la parte non approvata del Settore 4 (parte sud del settore) e viene rinominata in questa sede. Vedi anche successivo commento relativo alla zona agricola (pto. 18).

10) La **zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR** ripresa nel piano delle zone, sostituisce il piano particolareggiato Quartiere Rusca, che viene stralciato.

11) La **zona mista dell'Isolino ZM-I**, che riprende l'omonima zona indicata all'art. 16 delle NAPR Settore 4 con annessa la scheda grafica n° 2, è suddivisa, in funzione dei differenti parametri edificatori e dell'uso ammesso, in due distinti comparti ZIA e ZIB. il perimetro della zona dell'Isolino riprende unicamente il perimetro dei comparti B3 e B4 secondo la scheda grafica n°2 in vigore, mentre i comparti rimanenti sono assegnati alle zone per scopi pubblici. Tale scheda viene integrata nel nuovo RE, sia per quanto riguarda la parte grafica che quella normativa.

12) La zona **turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD** sostituisce l'omonima zona base indicata all'art. 19 delle NAPR Settore 4 con annessa la scheda grafica 4A. La scheda grafica 4A, l'unica approvata dal CdS per la zona turistico-alberghiera, è integrata nel nuovo PR sia per quanto concerne la parte grafica che quella normativa. Nello specifico:
   - il limite della ZTA-AD (edificabile) è adeguato coerentemente con quanto approvato il 26.06.2004, ris. n 2715 – area "arancione";
   - l'area "verde" fra quel limite ed il perimetro della scheda è assegnata alla zona degli spazi liberi esclusiva (il cui disciplinamento normativo è introdotto nel RE);
   - il vincolo di PR è tenuto invariato (ingloba l'insieme del perimetro).

13) La **zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM**, sostituisce la zona artigianale descritta all'art.10 delle NAPRP Quartiere Morettina. L'attuale articolo normativo stabilisce che la distanza minima da confine è fissata dalle linee d'arretramento. Tale linea di arretramento è fissata a 4.0 m, ad eccezione della parte sud a contatto con il mapp. 2620 RFD. La linea di arretramento è riportata come da PR PRP in vigore; per la distanza da confine fa stato la linea di arretramento.

[3] *Nel PR in vigore, la zona del Quartiere Nuovo e la zona dei Saleggi, anche se con parametri edificatori uguali, erano distinte. Ciò risulta da una proposta di emendamento formulata a suo tempo dalla Commissione di PR.*

14) I vincoli **AP-CP**, sono mantenuti inalterati per ubicazione e contenuti. Formalmente non sono più distinti tra attrezzature e costruzioni, e nemmeno tra Comune e Altri Enti. Per razionalità i medesimi vincoli che presentano gli stessi parametri edificatori sono raggruppati con un'unica numerazione.

    Alcune zone AP inserite nel piano derivano dall'abbandono dei PP, si tratta in generale di aree che per la loro definizione possono essere assimilate alla zona per scopi pubblici. È il caso ad esempio del Quartiere Morettina, dove cinque diverse zone di base presenti nel PP sono state assegnate alla zona per scopi pubblici, mantenendo anche nel nuovo RE le disposizioni specifiche per ciascuna zona.

15) Le **zone degli spazi liberi** presente sul territorio comunale sono le seguenti:
    - Quella inclusa in zona particolare quartiere Campagna. Lo spazio libero scaturisce dalla scheda grafica n°1 delle NAPR in vigore Settore 2-3, dove viene denominata "area libera". Si considera che tale zona debba essere assegnata alla zona degli spazi liberi sovrapposta, di principio computabile negli indici (elemento che, come suggerito dal DT, non è però precisato a livello normativo in quanto non ha nessun'incidenza: il PR attribuisce una SUL massima al comparto).
    - Quella inclusa nella scheda grafica 4A Settore 4, esterna alla zona edificabile. Si tratta di una zona degli spazi liberi esclusiva (vedi considerazione precedente, pto. 12).

16) Secondo i disposti della LST, 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 (LTPNat). Gli atti definitivi per il Consiglio comunale sono aggiornati di conseguenza: il Territorio urbano di Locarno non è interessato da PZP approvati, sono quindi riprese le zone di pericolo indicative.

17) Le **fasce alberate** presenti quale elemento indicativo nei piani in vigore (Settore 2-3 e nel PP Quartiere Rusca), sono riprese nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST (piano e norma) come alberature atte a conferire qualità al comparto.

18) Nel PR in vigore, la **zona agricola** non distingue tra zone SAC e zona agricola. La distinzione viene riportata nei nuovi piani, che mostrano i perimetri aggiornati delle zone SAC (come da censimento cantonale). Vengono fatte le seguenti precisazioni:
    - Golf (mapp. 21 RFD): si ritiene che la superficie attualmente occupata dal Golf non sia mai stata formalmente attribuita alla zona agricola. Ciò è coerente con quanto indicato dal DT nell'ambito dell'esame preliminare del 18.10.2017 relativo alla pianificazione del Settore 4 (p. 13) dove viene detto che, ad eccezione delle superfici inventariate di qualità SAC, il resto del comparto non presenta invece idoneità agricola. Di conseguenza, nell'ambito della presente variante di adeguamento del PR alla LST si procede a riprendere le superfici di qualità SAC come da censimento cantonale e, in corrispondenza di esse, a definire la zona agricola (zona di base). Il comparto del Golf, per quanto non incluso nelle SAC, in assenza di alternative, è quindi confermato quale zona senza destinazione specifica. Il Municipio si pronuncerà sulla destinazione del comparto nell'ambito di una successiva variante di PR (per esempio nell'ambito della pianificazione del Settore 4).
    - Zona edificabile ai mapp. 5998 e 5999 RFD: il piano di indirizzo indicava la zona residenziale ZR-Sa con relativi assi stradali. Su quest'aspetto, il DT si è espresso negativamente (vedi allegato 1). Nell'ambito dell'aggiornamento degli atti, si prende atto di quanto ribadito dal DT, che conferma quanto contenuto anche nell'esame preliminare del 18.10.2017 relativo al Settore 4, ovvero che la ZR-Sa (con relativi assi stradali) non è conforme alla LPT e che, di fatto, si tratta di superfici agricole/forestali. Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST si è quindi seguito l'indicazione del DT, ovvero di non confermare questa zona (ed i relativi assi stradali).

19) Per le **zone senza destinazione specifica** sono riprese quelle già presenti nel PR in vigore. Quando possibile queste sono state assimilate alla zona di utilizzazione circostante (bosco o zona agricola). Inoltre si segnala che, in assenza di alternative, sono attribuite alla zona senza destinazione specifica:
    - il comparto del Golf (mapp. 21 RFD, vedi punto precedente);
    - le superfici che a seguito di cambiamenti del limite del bosco accertato non restano più attribuite ad una zona specifica;
    - le "zone di protezione generica", indicate all'art. 20a nelle NAPR del Settore 2-3.

    Queste aree, a cui si aggiungono tutte le altre zone senza destinazione specifica presenti sul territorio, necessitano di un approfondimento che determini l'idoneità o meno di questo tipo di vincolo. Questa verifica, siccome comprende aree di una certa rilevanza e grandezza, potrà se del caso essere elaborata con una nuova procedura di variante PR. Nello specifico, si richiama anche la procedura in corso relativa all'adeguamento del limite della zona edificabile al limite del bosco accertato (vedi cap. 1.4.3).

20) La superficie interessata dalla zona turistico-alberghiera/Albergo Castello del Sole non approvata (Settore 4 scheda 4B) ma che non è mai stata attribuita alla zona agricola. Di conseguenza, come suggerito dal DT nell'esame preliminare (vedi allegato 1), in corrispondenza della scheda grafica 4B, è definito un **vuoto pianificatorio.**

21) Per quanto riguarda le **zone di protezione della natura di importanza locale** sono state riprese quelle previste dal PR. Segnatamente:
    - La **zona del Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta (ZPNL1)**. Riprende la zona del parco della Ramogna e di Cardada/Cimetta indicata nel piano del paesaggio del Settore 2-3 (art. 33 NAPR). Tale zona è stata assegnata alla categoria delle zone di protezione della natura di importanza locale per via dei contenuti dell'art. 33 NAPR Settore 2-3 in vigore, che prevede la sistemazione naturalistica del comparto.
    - La **zona del comprensorio a lago (ZPNL2).** Riprende il "Comprensorio degno di protezione della natura" riportato nel piano del paesaggio del Territorio urbano e all'art. 35 NAPR del Territorio urbano. Il perimetro riportato riprende quello del piano del paesaggio per il Territorio urbano, esternamente al perimetro di approvazione del Settore 4, all'interno del quale valgono invece le disposizioni del piano del paesaggio del Settore 4 (perimetro approvato).

22) Le riserve naturali e le zone di protezione della natura istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale (PUC) ai sensi dell'art. 44 LST devono essere riportate a titolo indicativo: nello specifico si tratta della **riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia (RNN1).** Le zone di protezione della natura di importanza cantonale o nazionale che non sono state oggetto di decreto non sono riprese in questa sede.

23) Per quanto riguarda la **zona di protezione del paesaggio** sono state riprese quelle vigenti nel PR, segnatamente:
    - La zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale e cantonale **ZPPC1 Ponte Brolla e Cardada-Cimetta**. Riprende la zona naturale protetta di Ponte Brolla e di Cardada-Cimetta indicata all'art. 30 NAPR Settore 2-3 e nel relativo piano del paesaggio. Nel PD (scheda P4) l'area corrispondente è suddivisa: l'area di Ponte Brolla è riportata come "zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale" con dato acquisito, mentre l'area di Cardada-Cimetta è indicata come "oggetto potenzialmente degno di protezione" come informazione preliminare. Viene proposta l'istituzione di un unico vincolo di protezione del paesaggio di importanza nazionale/cantonale, in accordo con il PR in vigore che le riporta nella stessa categoria. Per quanto riguarda il comparto Ponte Brolla, è ripreso il perimetro indicato nell'inventario IFP, che è puntualmente adattato in modo da evitare i conflitti con la zona edificabile (che non è inclusa in tale zona di protezione); elemento coerente con il PR in vigore.
    - La zona di protezione di importanza locale **ZPPL1 Comprensorio a Lago**. Riprende il "Comprensorio degno di protezione del paesaggio" riportato nel piano del paesaggio e all'art. 35 NAPR del Territorio urbano. Il perimetro riportato riprende quello del piano del paesaggio per il Territorio urbano, esternamente al perimetro di approvazione del Settore 4, all'interno del quale valgono invece le disposizioni del Piano del paesaggio del Settore 4 (perimetro approvato).

24) I piani riportano gli **elementi emergenti** così come indicati nei piani in vigore (EN1 Prati magri). Nell'ambito del presente adeguamento alla LST non sono integrati eventuali altri elementi contenuti negli inventari cantonali. Coerentemente con quanto deciso dal Municipio si ritiene che questi elementi, la cui presenza potrà essere comunque considerata in sede edilizia, non debbano essere inseriti nel PR (nuovi vincoli suscettibili di evolvere nel tempo, in funzione dell'aggiornamento di dette banche dati).

    Non sono inoltre stati rappresentati gli elementi emergenti sovrapposti ai vincoli di protezione della natura quali le riserve naturali e le zone di protezione della natura, in quanto queste ultime già proteggono le specie viventi riportate nei vari inventari.

25) Per quanto riguarda i **beni culturali, i relativi perimetri di rispetto e i perimetri archeologici**, si segnala che è attualmente in corso la variante relativa ai beni culturali sull'intero territorio comunale. Pertanto questi contenuti non sono per il momento stati riportati, né nei piani né nel RE. Quando la variante sarà approvata, i relativi vincoli potranno essere inseriti nel RE e nei piani. Se saranno inseriti nei piani di PR o di PP, sarà una valutazione che potrà essere fatta ad approvazione avvenuta.

26) Le **strade forestali, o simili** non più previste dalla LST, e riportate nei piani in vigore, sono assegnate alla zona di utilizzazione adiacente, di regola zona edificabile e bosco.

27) Il **limite del bosco accertato** è stato rappresentato a contatto con le zone edificabili (documentazione aggiornata ricevuta dalla Sezione forestale, stato giugno 2023). Il limite forestale aggiornato a contatto con le zone edificabili è indicato sul piano anche in corrispondenza della zona senza destinazione specifica scaturita dalla zona di protezione generica e/o legata ad arretramento del bosco stesso.

Il limite del bosco esterno alle zone edificabili è ora riferito al bosco riportato dal geometra con la nuova mappa. Potranno quindi esservi aumenti o riduzione di bosco con rispettivo adeguamento della zona circostante. A tal proposito, negli atti aggiornati è integrato quanto richiesto dal DT in sede di esame preliminare (vedi allegato 1). In particolare, alcuni vincoli di interesse pubblico figuranti nei piani in vigore e che entrano in conflitto con l'area forestale (che non sono mai oggetto di dissodamenti), non sono stati confermati nella presente procedura (vincoli non realizzati, o realizzati su porzioni di territorio inferiori e/o non più attali, per es posteggio pubblico al mapp. 3467-3468 RFD, AP25, AP14 al mapp. 1479 RFD, AP 14 al mapp. 3651/3652 RFD, AP 14 ai mapp. 1479/1385/1381/3596/5060/1028 RFD).

28) Rispetto al PR in vigore, sono stati inserite / aggiornate le **zone di protezione delle acque sotterranee** e i pozzi di captazione e delle sorgenti. Nello specifico, sono riprese le zone di protezione contenute nei PPAS approvati (geodato agosto 2023). Da notare che i geodati disponibili non contemplano le **sorgenti** (il geodato riporta l'ubicazione indicativa che era stata ripresa nel piano di indirizzo, che non è sempre coerente con le zone di protezione delle acque sotterranee approvate). Per questa ragione non risulta possibile riprendere correttamente le sorgenti (che non figurano negli atti aggiornati). In ogni modo si tratta di elementi che, secondo prassi, devono essere ripresi nel PR solo a titolo orientativo (la LST e relativo regolamento non definiscono un obbligo in tal senso). Si tratta infatti di elementi che seguono una procedura specifica. Se ritenuto necessario l'Autorità cantonale procederà ad una modifica di ufficio.

4.4 PIANO DI URBANIZZAZIONE

Secondo LST, il piano dell'urbanizzazione comprende il piano della rete delle vie di comunicazione. In particolare, con la recente modifica della LST si è chiarito che i piani delle reti di approvvigionamento e smaltimento non devono più essere inserite nelle banche dati dei PR.

Il nuovo piano di urbanizzazione comprende gli elementi contenuti nei precedenti piano del traffico e piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico, nonché dei piani particolari dei PP e delle schede grafiche.

Anche in questo caso gli elementi di PR sono stati aggiornati in modo coerente con il nuovo regolamento edilizio e sono state necessarie alcune scelte per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la LST e soprattutto con la struttura della nuova banca dati e in accordo con quanto espresso dalle Linee guida cantonali per l'allestimento del piano dell'urbanizzazione e del programma di urbanizzazione (dicembre 2014).

Occorre sottolineare che la situazione giuridica vigente non risulta sempre chiara, in quanto i piani in vigore sono talvolta di difficile lettura. Ciò può portare a dei dubbi nell'interpretazione dello stato giuridico vigente. Un esempio a tal proposito è rappresentato dalla linea di costruzione lungo via Valle Maggia; tale linea è rappresentata tramite uno spesso tratteggio che non permette di definire in maniera chiara la distanza dalla strada. Quest'ultima è stata posta a 4.00 m, dopo interpretazione del piano.

Per quanto riguarda queste scelte, oltre a quanto chiarito nei commenti a piè di pagina del nuovo regolamento edilizio, a cui si rimanda, di seguito si aggiungono alcuni commenti sui principali adeguamenti che riguardano in modo particolare il piano dell'urbanizzazione:

1) La situazione della **rete viaria** rappresentata a PR si discosta talvolta notevolmente rispetto a quanto effettivamente esistente secondo la mappa catastale aggiornata. Se nella maggior parte dei casi si è potuto procedere con delle correzioni minime, in alcune situazioni ciò risulta più problematico.

2) La **gerarchia delle strade cantonali** è stata, di principio, adattata alla scheda R/M2 del piano direttore cantonale. La rete stradale comunale è stata coordinata tra i vari settori e riprende sostanzialmente quella del PR in vigore. Inoltre vengono formulate le seguenti osservazioni:
   - In coerenza con quanto indicato dal DT nell'esame preliminare (vedi allegato 1) la strada che da Ponte Brolla porta verso le Terre di Pedomonte è assegnata alla categoria strada di collegamento (nel piano di indirizzo figurava come strada principale[4]).
   - Le altre strade di collegamento sono:
     - via ai Monti (strada di raccolta 1 nel PR in vigore; superiore per grado alle altre strade di raccolta, ciò che giustifica l'attribuzione a strada di collegamento nel presente adeguamento alla LST)
     - via Giovanni Antonio Orelli – Rotonda Castello e via Rinaldo Simen (decisione coerente con la situazione attuale e con la scheda R/M2 che la definisce quale strada di collegamento esistente)
     - via Vallemaggia (strada di raccolta 1 nel PR in vigore; superiore per grado alle altre strade di raccolta, ciò che giustifica l'attribuzione a strada di collegamento nel presente adeguamento alla LST)

[4] *Aspetto che era anche coerente con quanto figura nella scheda R/M2 del PD.*

In questo modo, coerentemente con la situazione attuale, sono definite quali strade di collegamento gli assi che assicurano il collegamento tra le località (rispettivamente Orselina, Muralto, Ascona, Tegna e Avegno).

3) All'interno del **Settore 4**, parte non approvata, di principio, si è ripreso quanto in vigore nel PR del'78. Sono inoltre formulate le seguenti considerazioni:
   - Via Gioacchino Respini, in corrispondenza della 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. 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).
   - Via alla Morettina, coerentemente con la situazione attuale, è codificata quale strada di servizio (essa non figura nel PR del '78, ma si tratta di un'importante connessione esistente).
   - Via Guglielmo Canevascini (mapp. 5153 RFD), attuale accesso all'IDA, è codificata quale strada di servizio. Nell'ambito dell'aggiornamento degli atti, si è provveduto ad approfondire con l'Autorità cantonale (Ufficio pianificazione locale e Sezione dell'Agricoltura) la possibilità di codificare nel PR la strada esistente di accesso all'IDA (autorizzata nell'ambito della realizzazione dell'impianto). Ritenuto che di principio le zone per scopi pubblici devono essere accessibili attraverso una strada pubblica (per esempio strada di servizio) e, appurato che non sono previsti interventi (ampliamenti) della careggiata attuale, coerentemente con quanto discusso con l'Autorità cantonale si è deciso di codificare la strada esistente. Confermato che la superficie non presenta nessuna qualità agricola, la Sezione dell'Agricoltura ha indicato che non richiederà di procedere con un compenso per la perdita di territorio agricolo.
   - Il piano di indirizzo prevedeva la codifica quale strade di servizio di via Muraccio, via Delta e di un segmento stradale a prossimità della foce della Maggia. Queste ultime figuravano nel PR del Settore 4 (parte non approvata), ma non figurano nel PR del'78. In coerenza con il diritto vigente, queste connessioni non sono confermate quali strade di servizio; trattandosi di strade esistenti esse sono assegnate alla zona senza destinazione specifica.
   - Nel presente adeguamento alla LST sono codificate le percorrenze di mobilità lenta, in particolare le strade ciclopedonali che costeggiano il fiume Maggia su entrambe le sponde (connessioni esistenti e coerenti con i percorsi ciclabili di competenza cantonale e i sentieri escursionisti del piano cantonale).

4) Le **linee d'arretramento** dall'area pubblica con le nuove disposizioni non sono più regolate a livello normativo ma devono essere rappresentate in forma grafica sul piano d'urbanizzazione. Di regola si prevede una distanza di 4.00 m dalle strade cantonali, così come stabilito dall'art. 6a della LSTr, e una distanza di 3.00 m dalle altre strade e dai pedonali. Le linee d'arretramento non sono inoltre da prevedere lungo le strade poste fuori zona edificabile.

5) La linea di arretramento dai **percorsi pedonali** riportata sul piano corrisponde a 2.00 m, in accordo con quanto stabilito all'art. 6 NAPR Settore 2-3 e dall'art. 5 NAPR Settore 4. Tale distanza risulta inferiore a quanto riportato solitamente a PR, dove viene indicata una distanza dai percorsi pedonali di 3.00 m.

6) Il Piano del traffico vigente, Settore 2 e 3, segnala le **tratte stradali soggette ad allargamento**, indicando con etichetta la nuova sezione stradale senza tuttavia indicare graficamente le direzioni d'esproprio. Con la LST non è possibile procedere in tal modo (è necessario definire l'esatto tracciato stradale prima di inserirlo a PR). Coerentemente con quanto approfondito con il Comune si considera che:

- questo esercizio (definizione in piano della superficie da espropriare) necessiterebbe di importanti approfondimenti ed eccede quanto promosso con il presente adeguamento del PR alla LST;
- gran parte di queste connessioni stradali non sono mai state allargate, rispettivamente gli allargamenti previsti – anche piuttosto generosi – spesso non risultano né attuabili né giustificati.

Di conseguenza, si è rinunciato a codificare questi slarghi limitandosi a riprendere a livello planimetrico i vincoli stradali codificati (disegnati) nel PR, rispettivamente ad adeguarli alla situazione attuale (nuova mappa catastale). A sostegno del Municipio, nel RE è stato inserito un apposito cpv che, per le connessioni stradali inferiori o uguali a 3.5 m, permette di negoziare bonalmente con i proprietari la possibilità di realizzare puntuali slarghi per facilitare il traffico veicolare.

In futuro, qualora si verificasse la necessità di apportare ulteriori slarghi a determinati assi stradali, il Municipio procederà con specifiche varianti di PR.

7) Le **strade agricole e forestali o simili** presenti nel PR in vigore sono state stralciate. Tale decisione risulta necessaria in quanto tali strade non sono più ammissibili dalle nuove disposizioni della LST.

8) I **posteggi pubblici** sono rappresentati graficamente nel piano coerentemente con quanto attualmente in vigore. Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST:
   - La capacità teorica dei diversi posteggi è stata definita sulla base di quanto contenuto nello studio inerente al calcolo del fabbisogno in posteggi pubblici allestito per l'intero territorio comunale (Allievi 2019). Laddove mancante, l'informazione è stata valutata con il Comune e/o sulla base della situazione attuale.
   - Anche se non presente nel PR in vigore, si è provveduto a codificare l'autosilo "Piazza Castello" (elemento esistente che figura sia nel PD che nel PALoc).

9) Rispetto al PR in vigore, sono stati e introdotti i seguenti **dati ricevuti dagli uffici cantonali** competenti:
   - i sentieri escursionistici del piano cantonale (PCSE) – sato aggiornato giugno 2023
   - i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale – sato aggiornato giugno 2023

   Dove necessario i tracciati cantonali sono stati adattati alla cartografia più dettagliata del PR.

4.5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il nuovo regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore ed è elaborato tenendo conto dei contenuti della Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (DT - dicembre 2014), che presenta una formulazione standard degli articoli che ogni Comune è tenuto a riprendere nel proprio PR, riservati gli opportuni adeguamenti per le proprie particolarità territoriali.

Coerentemente con la citata Linea guida cantonale, il RE è strutturato nel modo seguente:

- norme introduttive (basi legali del PR, scopo e finalità del PR);
- norme di carattere generale (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.);
- norme particolari, relative agli elementi del piano delle zone e del piano di urbanizzazione;
- norme finali (concessione di deroghe ed entrata in vigore).

L'aggiornamento delle norme d'attuazione al nuovo regolamento edilizio LST non comporta, di per sé, un adeguamento dei vincoli e dei parametri edificatori in vigore, che in linea di principio restano invariati.

Il regolamento edilizio di Locarno (Territorio urbano) tiene conto di queste esigenze, ed è elaborato in modo coerente con i geodati del piano delle zone e del piano di urbanizzazione. Anche nel caso delle norme di PR, sono state tuttavia necessarie alcune scelte per rendere il nuovo regolamento edilizio compatibile con la LST e le relative linee guida.

Il processo di adeguamento delle NAPR in vigore alla LST comporta infatti una riorganizzazione generale dell'apparato normativo e l'unico modo per cogliere in modo completo le modifiche apportate rispetto alle NAPR in vigore è quello di confrontare il testo del nuovo regolamento edilizio con il testo delle NAPR in vigore. Si tratta di un passaggio delicato, ma necessario per legge e che consente di traghettare il vecchio PR nel nuovo quadro normativo di riferimento, costituito appunto dalla LST.

Di seguito, a titolo illustrativo sono enumerati alcuni dei principali adeguamenti apportati:

1) La **riorganizzazione e la rinumerazione** degli articoli rispetto alla NAPR in vigore. Nelle note a pié di pagina è indicata la corrispondenza fra le principali disposizioni delle NAPR e del RE.

2) Gli **adeguamenti formali** rispetto al PR in vigore in formato LALPT (nomenclatura, formulazione) ed alcune modifiche/integrazioni di concetti precedentemente non previsti o previsti in modo differente. Le note a pié di pagina indicano modifiche/adeguamenti nella maggior parte dei casi. In particolare:
   - l'adeguamento alle Linee guida cantonali ha comportato lo **stralcio** o la modifica di alcuni articoli o parti di essi;
   - dall'altra parte, ove necessario le Linee guida sono state **integrate o modificate** con le prescrizioni presenti nelle NAPR in vigore, in particolare laddove le Linee guida non prevedevano specifiche prescrizioni;
   - alcuni **adeguamenti delle stesse linee guida RE**, giustificate da aggiornamenti normativi o di giurisprudenza successivi all'elaborazione di tali Linee guida e dalle NAPR attualmente in vigore. Questi adeguamenti sono stati segnalati nelle note a pié di pagina solo quando ritenuti di notevole importanza e portata.

3) Sono stati stralciati i richiami alle specifiche **norme superiori**, in quanto comunque applicabili. In particolare sono stati eliminati gli articoli o le disposizioni che sono regolate da norme superiori.

4) L'adeguamento delle NAPR alla LST ha comportato la creazione di alcuni **nuovi articoli** specifici alla realtà comunale di Locarno. Le note a pié di pagina permettono di individuare questi articoli.

5) L'apparato normativo è stato **armonizzato** tra quanto proposto nei diversi settori e PP in vigore. Per tale ragione sono stati accorpati alcuni articoli trattanti gli stessi argomenti e alcuni parametri sono stati assegnati all'intero territorio comunale, come previsto dalla LST.

6) il Regolamento edilizio comunale in vigore, approvato il 22.09.1982 con ris. n.1885, è stato in parte integrato nel nuovo RE. Per quanto riguarda alcuni articoli specifici non previsti dalla LST, di stampo più tecnico (riguardanti ad esempio le misure di sicurezza da intraprendere nell'ambito dei lavori di ristrutturazione degli edifici) o riferiti ad elementi particolari non previsti dalla LST (come ad esempio stalle e porcili), di principio, occorre ancora riferirsi al regolamento comunale del 1982. Di conseguenza, a complemento del presente regolamento edilizio, fa stato, per quanto non diversamente stabilito da quest'ultimo, il Regolamento tecnico riportato in allegato al RE stesso.

7) In rapporto alle **abitazioni secondarie**, sono state riprese le percentuali di SUL ammessa a tale scopo riportate all'art. 30bis NAPR del Territorio urbano. Le uniche eccezioni riguardano la zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) e la zona residenziale dei Saleggi (fascia a lago) dove è definita una percentuale massima del 50% (mentre il PR in vigore non definisce nessuna limitazione). Questa modifica, voluta dal Municipio, permette di avere un quadro uniforme per l'intero comprensorio centrale/urbano.

   Per quanto riguarda le percentuali, talvolta si constata tuttavia una discrepanza tra quanto espresso nelle norme citate, risultato di varianti successive, e quanto riportato nelle norme dei Settori e PP per le stesse zone. Sono tuttavia state riprese le percentuali di SUL ammessa indicate nelle NAPR del Territorio urbano, in quanto risultato di varianti più recenti.

   L'articolo sulle abitazioni secondarie è stato formulato sulla base del disciplinamento che la Linea guida cantonale propone per i Comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20%. Questa formulazione standard è stata completata integrando alcune specificità del Comune, coerentemente le disposizioni vigenti. In particolare sono ripresi i capoversi in vigore relativi allo "sfruttamento parziale" e ai casi di rigore. Infine si segnala l'introduzione di un nuovo cpv 3 relativo all'acquisizione per sull'"acquisizione legale".

8) Diverse zone per l'abitazione presentano già nelle NAPR in vigore un **bonus per contenuti alberghieri**, formulato però in modo non omogeneo. Il settore turistico ha assunto negli ultimi anni una connotazione importante per il territorio di Locarno. Nell'ottica di favorire la vocazione turistica di Locarno, rimarcata dal Piano direttore cantonale (scheda R1), il Municipio propone in questa sede di estendere il bonus per contenuti alberghieri a tutte le zone edificabili, ad esclusione delle zone per il lavoro e delle zone turistico-alberghiere. In questa sede si introduce quindi un nuovo articolo normativo che permette di armonizzare la concessione dei bonus alberghieri sul territorio comunale, stralciando nel contempo tutte le disposizioni disomogenee in vigore.

   Il nuovo articolo prevede che il Municipio può concedere, per tutte le zone edificabili ad esclusione delle zone per il lavoro e delle zone turistico-alberghiere, un bonus per gli stabilimenti gestiti secondo i criteri della gestione alberghiera, fino ad un massimo:

   - Indice di sfruttamento
     - 25% per le zone con indice di sfruttamento inferiore o uguale a 1
     - 20% per le zone con indice di sfruttamento compreso tra 1 e 2 (incluso)
     - 15% per le zone con indice di sfruttamento superiore a 2

- Indice di occupazione
  - 25% per le zone con indice di occupazione inferiore o uguale a 30%
  - 20% per le zone con indice di occupazione compreso tra 30% e 50%(incluso)
  - 15% per le zone con indice di occupazione superiore a 50%
- Altezza
  - 1.50 m per le zone con altezza massima inferiore o uguale a 10.50 m
  - 1.00 m per le zone con altezza massima compresa tra 10.50 e 20.00 m (incluso)
  - 0.50 m per le zone con altezza massima superiore a 20.00 m

Quale ulteriore giustificazione della presente modifica normativa, si precisa che le disposizioni pianificatorie oggi in vigore prevedono la possibilità di concedere dei bonus edificatori in talune zone per le attività alberghiere e meglio nella fascia lago del PRP del quartiere Rusca e nella Zona residenziale pedemontana e nella Zona residenziale montana del Piano regolatore della Città di Locarno per i Settori 2 e 3. Trattasi di norme che definiscono in modo preciso l'entità del bonus che può essere concesso (indice di sfruttamento ed altezze), ma che non fissano specifiche condizioni, oltre all'utilizzo alberghiero, per la concessione di queste facilitazioni.

Il Municipio ha quindi voluto porvi rimedio, proponendo una norma valida su tutto il territorio urbano che quantifichi il bonus in funzione di indici ed altezze concessi in ogni singola zona (si prevede un modello di bonus decrescente con l'aumento dell'indice di sfruttamento di zona), ma nella quale fossero anche nel contempo chiare le condizioni alla base della concessione di queste facilitazioni, ovvero l'uso duraturo delle attività alberghiere (sottoscrizione di una convenzione a garanzie della durata dell'uso e iscrizione del bonus nel registro comunale delle quantità edificatorie), e le conseguenze in caso di prematuro abbandono dello stesso (retrocessione al Comune del maggior valore ricavato grazie all'ottenimento del bonus).

Da ultimo, si segnala che non sono rilevati particolari problemi legati alla verifica del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 (che non contempla l'obbligo di considerare i posti turistici). Inoltre, si ricorda che la Città di Locarno ha già provveduto alla verifica del dimensionamento del PR (attualmente al vaglio dell'Autorità cantonale per verifica della plausibilità ai sensi della scheda R6 del PD).

Il nuovo articolo sostituisce, laddove già esistenti, le singole disposizioni settoriali e particolareggiate, e propone una visione complessiva su tutto il territorio urbano.

9) È stato ripreso l'articolo relativo alla **protezione dalle immissioni immateriali moleste**, tra le quali si annovera in particolare la prostituzione (coerentemente con art. 30 ter oggi in vigore). L'articolo specifica quali zone di PR non ammettono questo tipo di attività e la distanza che queste attività devono tenere rispetto alle zone per l'abitazione, le zone per scopi pubblici e gli edifici esistenti a scopo abitativo.

10) È stato introdotto un nuovo articolo relativo all'**obbligo di allestire un PQ all'interno delle zone per l'abitazione** per i mappali, o insieme di mappali detenuti dallo stesso proprietario, o detenuti da proprietari distinti ma facente parte di un unico progetto, la cui superfice edificabile complessiva è superiore a 5'000 m^2. Ciò risponde alla volontà del Municipio, che intende promuovere uno sviluppo qualitativo dei comparti che presentano importanti dimensioni.

Per facilitare la comprensione del regolamento edilizio, nei commenti a piè di pagina, a cui si rimanda, è indicata la corrispondenza con gli articoli delle NAPR in vigore e sono illustrati nel dettaglio gli adeguamenti sopra elencati. Si tratta sostanzialmente di una nuova strutturazione del testo, che ha lo scopo di creare un'uniformità logica e condivisa con gli altri piani regolatori del Cantone, predisponendo un quadro normativo completo, chiaro ed efficace.

4.6 IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

4.6.1 QUADRO NORMATIVO

La protezione contro le radiazioni non ionizzanti è regolata a livello federale dalla legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) e dalle sue Ordinanze di applicazione, in particolare dall'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) del 23.12.1999, entrata in vigore il 01.02.2000.

Sul piano cantonale, il Ticino si è dotato del Regolamento di applicazione dell'Ordinanza federale sulla protezione da radiazioni non ionizzanti del 26.06.2001 (RORNI, RL9.2.1.1.5).

Nonostante l'esaustività giuridica fornita da LPAmb e ORNI in materia di protezione della salute della popolazione, il Tribunale Federale (TF) ha stabilito che le ripercussioni dovute alla presenza di impianti per la telefonia mobile sulla popolazione (disagio psicologico, compromissione della qualità di vita) e sull'ambiente (riduzione dell'attrattività dei luoghi e conseguente svalutazione) siano qualificate come immissioni ideali, le quali possono essere legittimamente contrastate da Cantoni e Comuni mediante gli strumenti della pianificazione territoriale.

Il Dipartimento del Territorio del Cantone Ticino ha considerato quindi opportuno, entro le proprie competenze, disporre un nuovo disciplinamento normativo elaborando delle Linee guida cantonali "*Antenne per la telefonia mobile*", primo documento datato febbraio 2016, aggiornato nel febbraio 2021 per tenere conto della recente giurisprudenza in materia.

La regolamentazione proposta ai Comuni con tali Linee guida mira a consentire uno sviluppo della rete di telefonia mobile in maniera compatibile con le esigenze e la sensibilità della popolazione ed è basata sul cosiddetto "modello a cascata".

In sostanza:

- i Comuni possono disciplinare mediante piano regolatore le condizioni per l'ubicazione e la costruzione delle antenne di telefonia mobile sul proprio territorio, relativamente alla questione delle immissioni immateriali;
- per questo disciplinamento, il modello a cascata proposto dalle Linee Guida, adattato alla realtà del singolo Comune, è una possibilità giuridicamente sostenibile;
- nella fase transitoria, prima che il nuovo articolo comunale possa entrare in vigore, i Comuni hanno la facoltà di adottare le misure previste dagli artt. 56 segg. LST a salvaguardia della pianificazione in corso, relativamente alle domande di costruzione per impianti di telefonia mobile che dovessero nel frattempo pervenire ai Municipi. Una recente sentenza del TF delegittima l'istituzione di una zona di pianificazione sull'intero territorio di un Comune, finalizzata a congelare il rilascio di licenze in attesa dell'allestimento di una variante di PR al riguardo. Rimane ad ogni modo aperta la possibilità di istituire una zona di pianificazione analoga nello scopo, ma la cui estensione interessi unicamente parte del territorio comunale, per motivi che dovranno essere esplicitati in dettaglio.

Per completezza d'informazioni, è bene precisare che le disposizioni di PR elaborate secondo le succitate Linee guida non possono proibire la posa di antenne di telefonia mobile conformi all'ORNI, ma permettono di definire delle zone prioritarie sul territorio comunale dove posare le antenne (secondo il modello a cascata delle Linee guida) e sono applicabili solo nel caso di antenne visibili, dunque non nel caso di antenne mascherate o nascoste in modo efficace[5].

[5] *TF nella sentenza 1C_51/2012, l'interesse pubblico appare minimo nel caso di impianti non visibili e pertanto una limitazione delle ubicazioni in tal senso appare sproporzionata.*

Le norme redatte secondo le Linee guida disciplinano quindi solo la percezione visiva delle antenne (le già citate immissioni immateriali) e non entrano nel merito della tutela della salute (tema sempre più dibattuto, anche recentemente per il potenziamento al 5G), interamente demandato alla già citata ORNI e che esula dalle competenze dei Comuni.

Si riassumono nella seguente tabella i riferimenti legislativi in materia.

Normativa federale	Normativa cantonale	Normativa comunale
• LPAmb • ORNI	• RORNI • RLST art. 30 cpv. 1 e art. 117 • Linee guida cantonali "*Antenne per la telefonia mobile*"	• Regolamento edilizio

4.6.2 GIURISPRUDENZA

A partire dal 2020 il Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) ha parzialmente accolto dei ricorsi contro delle pianificazioni comunali fondate sul modello a cascata proposto dalle Linee guida cantonali.

Le sentenze hanno dato parzialmente ragione alle compagnie di telefonia mobile ricorrenti, dichiarando inidonei alcuni capoversi presenti nel citato modello cantonale (ripresi nelle pianificazioni comunali) e precisando i criteri da adottare per l'assegnazione delle zone alle diverse priorità.

Inerente ai capoversi delle Linee guida cantonali (versione febbraio 2016) il TRAM si è espresso nel modo seguente:

- Il cpv. 3 delle Linee guida[6] presenta una formulazione infelice circa la nozione di bene naturale, che non trova riscontro nella vigente legislazione cantonale, e circa la richiesta di una perizia di terzi, che lede il principio della proporzionalità. Il cpv. non è quindi ammissibile.

  ➔ in questa sede si propone quindi di tralasciare il cpv. 3 delle Linee guida[7]

- l cpv. 4 delle Linee guida[8], pure contestato dalle ricorrenti, appare invece sorretto da un sufficiente interesse pubblico, alla luce della giurisprudenza federale secondo cui le ripercussioni immateriali generate dagli impianti di telefonia mobile derivano unicamente da impianti direttamente visibili (né nascosti né mascherati) o indirettamente riconoscibili visivamente in quanto mascherati o nascosti in modo inefficace.

  ➔ in questa sede si propone quindi di mantenere il cpv. 4 delle Linee guida[9]

[6] *Il citato cpv. 3 recitava: "Le domande di costruzione per antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente che interessano beni naturali, culturali e paesaggi protetti devono essere accompagnate dalla perizia di un esperto esterno, in ordine al loro inserimento".*

[7] *Come pure ha fatto il DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021).*

[8] *Il citato cpv. 4 recitava: "Sono percepibili visivamente e sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile identificabili come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti".*

[9] *Come pure ha fatto il DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021).*

Oltre a ciò le sentenze:

- precisano che, di principio non vige l'obbligo per i Comuni di introdurre una norma per regolamentare le antenne di telefonia mobile e che il tenore corretto della RLST sarebbe solo quello del consiglio, non dell'obbligo di legiferare (entro un termine di 10 anni).
- hanno chiarito che l'approccio secondo il modello a cascata non è l'unico ammissibile e invita a tener presente la possibilità di una pianificazione positiva/negativa (vedi cap. seguente).
- dichiara che la scelta d'utilizzazione del modello a cascata è ammissibile, nella misura in cui venga sufficientemente dimostrato l'interesse pubblico alla base della scelta. Questo implica, secondo il TRAM, un'analisi territoriale approfondita delle caratteristiche e delle qualità del territorio (visione globale di tutti i problemi) del Comune che decide di adottare il modello a cascata.

4.6.3 PRESENTAZIONE E DEFINIZIONE DEI MODELLI

Sulla base anche delle considerazioni del TRAM, si ritiene di aver individuato tre possibili modelli per disciplinare gli impianti di telefonia mobile:

- Modello 1: non disciplinamento della materia
- Modello 2: pianificazione positiva/negativa
- Modello 3: modello a cascata

A proposito del modello 1

Il modello 1 presuppone un non disciplinamento a livello di piano regolatore e si basa su quanto espresso dal TRAM. Nelle recenti sentenze emerge che l'art. 30 cpv. 1 n. 8 RLST, come pure l'art. 117 cpv. 1 RLST, sembrerebbero formulati in termini imperativi, tuttavia, in virtù di un'interpretazione conforme al diritto di rango superiore (cfr. DTF 111 la 23 consid. 2 e riferimenti), essi sono da intendere come un invito all'indirizzo dell'Autorità comunale ad affrontare la tematica. La norma non esclude quindi l'ipotesi che un Comune rinunci a disciplinare la tematica, qualora, dopo le debite analisi e valutazioni, dovesse giungere alla conclusione che, dal profilo dell'interesse pubblico e sul proprio territorio, non vi siano zone edificabili da tutelare in modo particolare rispetto ad altre.

A proposito del modello 2

Il modello 2 si basa sulla possibilità dei Comuni di adottare norme che escludono esplicitamente le antenne di telefonia mobile da determinate aree soggette a particolare protezione (negativa) e/o promuovere invece la posa di antenne in altre zone in cui non si presentano restrizioni (positiva).

In materia di antenne, tale modello potrebbe entrare in contrasto con il diritto federale che mira a permettere uno sviluppo della rete di telefonia mobile che sia conciliabile con le disposizioni in materia ambientale e con le esigenze degli operatori e dei clienti finali.

Dato che con una pianificazione positiva/negativa la posa di nuove antenne di telefonia mobile sarebbe ammessa/esclusa esplicitamente da determinate zone edificabili del Comune, per non entrare in contrasto con le esigenze degli operatori e dei clienti, è opportuno che sia accompagnata da uno studio che dimostri che la copertura di rete sarà in ogni caso sufficiente.

Lo studio dovrà considerare la posizione, potenza e direzione delle antenne esistenti, e proporre un metodo di esame delle domande di costruzione delle antenne a venire. Un tale studio, condotto dai singoli Municipi, è oneroso e ad alta probabilità di essere contestato dagli operatori telefonici, dato che rischia di entrare nel merito di questioni che vanno oltre la protezione delle immissioni immateriali.

Oltre a ciò, un tale studio sarebbe svolto in funzione di una data tecnologia, presente in quel momento, e implicherebbe un nuovo studio ogni volta che le tecnologie dovessero evolvere e cambiare, a cui potrebbe dover seguire una nuova procedura di variante di PR. Per queste ragioni, questa metodologia viene scartata.

A proposito del modello 3

Il modello 3 si basa su un sistema a cascata. Tale modello è quello proposto dalle Linee guida cantonali e si basa sul principio di creare delle classi di priorità alle quali vengono assegnate zone con determinate caratteristiche e destinazioni d'uso similari. Il principio del modello a cascata è quello di dare un ordine di priorità, privilegiando la collocazione degli impianti di telefonia mobile in aree percepite come meno sensibili per la popolazione.

Va inoltre ricordato che l'introduzione delle disposizioni in materia di posa di antenne di telefonia non può avere lo scopo di ostacolare l'installazione di impianti sul territorio comunale e deve tenere in considerazione l'interesse, anch'esso pubblico, di servizi di telefonia mobile sufficienti e adeguati (LTC art. 1). L'idea alla base del modello a cascata è coerente con questo principio e lo persegue creando delle macrocategorie ed evitando di settorializzare eccessivamente il territorio, disciplinando la posa e le modifiche sostanziali di antenne di telecomunicazione in modo semplice e conforme alle leggi di ordine superiore.

Come indicato nelle Linee guida cantonali, attraverso il modello a cascata gli operatori di telefonia mobile potranno passare da una priorità più alta ad una più bassa dimostrando tale esigenza, ossia dimostrando che non hanno la possibilità di far capo ad un'ubicazione adeguata in una zona prioritaria ad esempio per delle esigenze tecniche (necessità di copertura e di rete).

Applicabilità di principio a diverse tipologie di Comune

Per comprendere quale modello potrebbe di principio essere il più adeguato, è anche opportuno relazionarsi alle tre tipologie tipiche di Comuni ticinesi. Nella tabella sottostante vengono riportate le casistiche che emergono, mettendo in relazione questi due parametri: modelli e tipologie.

	Tipologia di Comune		
	Piccolo (solo zone residenziali, unica o poco differenziate)	**Medio** (prevalenza di zone residenziali, con anche zone lavorative)	**Grande** (tutti i tipi di zone: residenziali differenziate, miste, lavorative)
Modello 1 (non disciplinamento)	Attuabile	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile a determinate condizioni
Modello 2 (pianif. positiva/negativa)	Attuabile se accettati gli inconvenienti di costo di uno studio sulla copertura di rete e della limitata durata nel tempo dello studio stesso		
Modello 3 (modello a cascata)	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile	Attuabile

4.6.4 SCELTA DEL MODELLO

Tipologia del Comune

Sensibilità della popolazione

Il Canton Ticino ha una popolazione sensibile alle immissioni immateriali, ideali, come dimostrato da recenti articoli di giornale e dalle procedure giudiziarie che sono state promosse contro la realizzazione di nuovi impianti. Il Comune di Locarno non fa eccezione. L'interesse pubblico di una pianificazione delle antenne di telefonia mobile deriva principalmente da tale forte sensibilità.

Conformazione del territorio

La superficie del Comune (Territorio urbano) può essere considerata medio-grande nel panorama ticinese (ca 10 km^2, escluso il lago). Il Territorio urbano di Locarno è contraddistinto dalla presenza di un dislivello importante su tutto il territorio.

Il territorio edificato è caratterizzato da un utilizzo principalmente residenziale, con alcune zone lavorative e/o miste concentrate nella parte bassa (a ciò si aggiungono numerose zone per scopi pubblici che rivestono importanti porzioni di territorio). Le zone residenziali presentano un tessuto urbano piuttosto diversificato (zone urbane centrali più dense, zone residenziali esterne e meno dense. Ecc.).

Locarno ha una conformazione del territorio relativamente complessa per rapporto alla propagazione dei segnali della telefonia mobile, proprio per via dell'importante dislivello già citato e per la presenza dell'area boschiva (importante sul versante). Il disciplinamento della materia è quindi fondamentale per evitare che la posa di impianti avvenga in maniera incontrollata e non coordinata.

Tipologia e distribuzione delle zone edificabili

Il Territorio urbano di Locarno è caratterizzato da diverse tipologie di zone edificabili. Tali zone sono dettagliate in allegato 3 e/o direttamente visibili nei piani grafici.

Scelta e motivazione del modello

La giurisprudenza riconosce ai Comuni il diritto di adottare la soluzione pianificatoria che ritengono più adeguata in fatto e in diritto e, fra i diversi possibili, anche il "modello a cascata" (STA 19 maggio 2020 inc. 90.2018.21, consid. 5 e in particolare 5.3 oppure la STA 25 giugno 2020 inc. 90.2019.10 consid. 3.2 con i riferimenti, in particolare alla DTF 142 I 26 consid. 4 e ad altre sentenze del TF).

Nel concreto caso si ritiene che per Locarno (Territorio urbano) sussista un interesse pubblico (vedi cap. 4.6.5) a tutelare maggiormente una serie di zone rispetto ad altre, data la diversità di utilizzazioni presenti (residenziali, lavorative, …). Date queste condizioni, il Municipio ritiene che non si possa rinunciare a regolamentare le immissioni ideali. Il modello 1 viene quindi scartato e rimangono possibili i modelli 2 (pianificazione negativa/positiva) e 3 (cascata).

Come già anticipato al capitolo precedente, il modello 2 potrebbe essere applicato nella misura in cui si sia pronti a sostenerlo con uno studio di dettaglio sulla copertura di rete dipendente dalla tecnologia e dagli impianti già presenti in quel momento e, nella misura del possibile, da quelli che si presume[10] possano essere presenti nel futuro. Ciò implicherebbe un aggiornamento della norma basata su tale modello ogni volta che le tecnologie avanzano in modo diverso da quello presunto. La normativa risulterebbe dunque avere una validità limitata nel tempo.

Applicando anche una valutazione comparativa di costi-benefici tra il modello 2 e modello 3, il Municipio ritiene che per le caratteristiche del territorio (Territorio urbano di Locarno), sia più opportuno applicare il modello 3.

[10] *Questa "presunzione" potrebbe facilmente essere oggetto di contestazione.*

4.6.5 INTERESSE PUBBLICO

Scopo ultimo dell'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLST è di proteggere dalle immissioni ideali negative (in particolare) le zone destinate all'abitazione, nonché di garantire un adeguato inserimento delle antenne nel contesto territoriale, in particolare a salvaguardia del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio[11].

Le analisi delle caratteristiche del Comune hanno confermato l'esigenza di pianificare e in particolare l'esistenza di un interesse pubblico per tutelare diverse zone di utilizzazione limitando la proliferazione incontrollata delle antenne per la telefonia mobile. Si tratta di un tema a cui la popolazione è sensibile ed il Municipio ha ritenuto di dovervi fare fronte. L'interesse pubblico di disciplinare le immissioni immateriali delle antenne deriva dalla sensibilità della popolazione locale, dalla conformazione del territorio e dalla tipologia e distribuzione delle zone edificabili ed è inoltre legittimato dalle già citate sentenze del TF.

Dato che per il Territorio urbano di Locarno il modello a cascata è quello che meglio si presta a raggiungere lo scopo, sussiste uno specifico interesse pubblico a disciplinare la materia in questo modo. Attraverso il modello a cascata è possibile dare un ordine di priorità, privilegiando la collocazione degli impianti di telefonia mobile in aree percepite come meno sensibili per la popolazione. Il modello a cascata è considerato migliore, in quanto meno rigido e restrittivo, anche per gli operatori della telefonia mobile (rispetto quindi anche il principio della proporzionalità).

Come indicato nelle Linee guida cantonali, attraverso il modello a cascata gli operatori di telefonia mobile potranno passare da una priorità più alta ad una più bassa dimostrando tale esigenza, ossia dimostrando che non hanno la possibilità di far capo ad un'ubicazione adeguata in una zona prioritaria ad esempio dovuto ad esigenze tecniche (necessità di copertura e di rete) o inerenti la disponibilità del sito (acquisizione o affitto).

Una pianificazione negativa sarebbe sconsigliabile anche considerato l'interesse pubblico di una fornitura di servizi di comunicazione adeguata a tutte le cerchie della popolazione e in tutte le parti del paese (LTC art. 1), quindi alla luce di una ponderazione dei diversi interessi pubblici in presenza. Infatti, nelle zone designate come non adatte all'edificazione di antenne per la telefonia mobile, potrebbe verificarsi una copertura insufficiente o addirittura fare difetto qualsiasi copertura. Questo tipo di pianificazione porterebbe dunque alla riduzione del territorio comunale disponibile per l'impiantazione di antenne per la telefonia mobile, ciò che non sarebbe nemmeno nell'interesse degli operatori del settore. Un tale approccio viene anche scoraggiato dalle Linee guida cantonali, che indicano chiaramente come la regolamentazione comunale non debba condurre al divieto di posare antenne, bensì alla scelta con criterio delle loro ubicazioni[12].

Una ponderazione degli interessi opportuna deve tenere conto del sopracitato interesse pubblico nella fornitura di servizi di comunicazione, preferendo in questo caso il modello "a cascata", in quanto esso non esclude nessuna zona a priori e fornisce un criterio oggettivo (ma flessibile) per l'individuazione delle aree più adatte all'edificazione delle antenne di telefonia mobile.

---

[11] *Come indicato dalla giurisprudenza cantonale, non si tratta di obbligo in quanto l'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLST non esclude l'ipotesi "che un Comune rinunci a disciplinare la tematica, qualora, dopo le debite analisi e valutazioni, dovesse giungere alla conclusione che, dal profilo dell'interesse pubblico, non vi siano particolari zone da tutelare sul proprio territorio" (STA 90.2018.14 del 10 marzo 2020, consid. 3.6). La rinuncia a pianificare è quindi di principio possibile solo in esito a degli approfondimenti pianificatori.*

[12] *Va ricordato, inoltre, che l'introduzione delle presenti disposizioni non ha lo scopo di ostacolare l'installazione di impianti sul territorio comunale e debba tenere in considerazione l'interesse, anch'esso pubblico, ad una fornitura di servizi di telefonia mobile sufficiente e adeguata (LTC art. 1).*

4.6.6 ADATTAMENTO DELLE LINEE GUIDA ALLA CARATTERISTICHE DEL COMUNE

Si ritiene opportuno argomentare brevemente la definizione del campo d'azione all'interno del quale si intendono applicare le prescrizioni normative proposte e le motivazioni che hanno portato a tale definizione. Come già detto, la necessità della percezione visiva è stata stabilita dal TF, quindi il solo fatto di essere a conoscenza della presenza di un impianto non fa scattare automaticamente la condizione di immissione ideale. Questa percezione può derivare da:

- una visione diretta, se l'antenna non è nascosta né mascherata;
- una visione indiretta, se l'antenna è mascherata o nascosta in modo inefficace e ciò permette il riconoscimento dell'impianto.

La discriminante, dunque, è la riconoscibilità dell'impianto stesso. Esulano quindi dal raggio d'azione del disposto legislativo gli impianti:

- non visibili e non riconoscibili (quindi nascosti adeguatamente);
- visibili ma non riconoscibili (quindi mascherati adeguatamente).

Tali precisazioni si rendono necessarie alla comprensione intrinseca della norma, che si incentra proprio sul concetto di riconoscimento visivo, considerato *conditio sine qua non* per il verificarsi delle immissioni ideali.

La normativa del Comune di Locarno (Territorio urbano) viene elaborata tenendo conto del modello proposto dal Cantone, di alcune tematiche sollevate dalle compagnie di telefonia mobile e dell'aggiornamento delle Linee guida cantonali del febbraio 2021.

I livelli di priorità scelti considerano quanto proposto dalla più recente versione delle Linee guida cantonali, adattando i livelli alla realtà territoriale comunale. In questo senso, in base al territorio di Locarno di possono identificare 4 tipi di macro zone che saranno assegnate a 4 priorità differenti:

- **priorità I:** viene assegnata a tutte le zone lavorative e miste come pure, di base, alla maggioranza delle zone per scopi pubblici (in particolare a quelle che non presentano contenuti sensibili e/o di tipo residenziale).

  Breve argomentazione

  Le zone lavorative (e miste) sono quelle meno sensibili per rapporto alle immissioni ideali in quanto le persone vi trascorrono un determinato tempo della giornata, che è inferiore rispetto al tempo trascorso nelle zone abitative; per questo motivo vengono assegnate al primo grado di priorità. Infatti, secondo le Linee guida cantonali, le attività ammesse in queste zone permettono l'integrazione delle antenne per la telefonia mobile senza particolari problemi. Queste zone presentano infatti contenuti poco sensibili, risentendo poco della presenza di impianti di telefonia e delle conseguenti immissioni ideali. Un altro motivo è legato al fatto che durante l'attività lavorativa si è solitamente concentrati su ciò che si sta facendo, risultando quindi meno predisposti a subire influenze da immissioni ideali. Va infine considerato che nelle zone lavorative sono meno presenti le categorie più sensibili della popolazione, ad es. gli anziani ed i bambini con i loro genitori. Le zone per scopi pubblici (AP) paragonabili alle zone lavorative (senza contenuti sensibili e/o ti tipo residenziale) sono equivalenti, per quanto riguarda la sensibilità alle immissioni ideali, a delle zone lavorative. La tipologia di destinazioni ed edifici presenti in queste tipologie di zona sono infatti comparabili, per contenuti e per sensibilità degli addetti che le frequentano. In quanto tali, le zone per scopi pubblici paragonabili alle zone lavorative vanno inserite nelle zone con grado di priorità I.

- **priorità II:** viene assegnata alle zone residenziali e alle zone per scopi pubblici a carattere residenziale (nel caso concreto l'unico AP che presenta tale caratteristica è l'AP 11 "Abitazioni a pigione moderata".

  Breve argomentazione
  Nelle zone residenziali le persone passano più tempo rispetto alle zone lavorative. Vi si svolgono attività in cui si è meno predisposti a subire influenze da immissioni ideali. Il carattere distensivo di queste zone aumenta la sensibilità delle persone (abitanti, visitatori, passanti) alle immissioni ideali rispetto a delle zone lavorative. Inoltre, le zone abitative presentano delle qualità residenziali, urbanistiche ed architettoniche generalmente superiori rispetto alle zone prevalentemente lavorative inserite nella priorità I; ciò che in chiave generale (quindi ritenuto l'impatto globale di un'antenna per la telefonia mobile) giustifica maggior rigore normativo.
  In categoria II è pure assegnata alle zone per scopi pubblici in cui sono ammessi contenuti residenziali (nel caso in esame si tratta dell'AP11 "Abitazioni a pigione moderata").

- **priorità III:** viene assegnata ai nuclei/piani particolareggiati con tessuto insediativo storico.

  Breve motivazione
  Dato il maggior valore paesaggistico di queste zone disciplinate da appositi piani particolareggiati, queste ultime meritano una maggiore tutela rispetto le zone residenziali della categoria II. In particolare, dal momento che la normativa è relativa alle antenne percepibili visivamente si ritiene corretto assegnare tali zone ad una priorità inferiore (III).
  La scelta di assegnare questi comparti (PP-CS, PP-CU, PP-CTS) ad un grado di priorità inferiore rispetto alle altre zone residenziali è giustificata dal fatto che, nonostante la destinazione d'uso sia sostanzialmente la stessa (residenziale), le qualità urbanistiche, architettoniche e residenziali della zona siano maggiori rispetto alle zone residenziali assegnate al grado di priorità II. Oltre al valore estetico, i nuclei storici sono inoltre una parte fondamentale del patrimonio storico-culturale del Comune. L'impatto in termini di immissioni ideali di un'antenna di telefonia mobile in un contesto come quello di un nucleo tradizionale è aumentato rispetto a quello che si ha in una diversa zona residenziale estensiva o intensiva.

- **priorità IV:** viene assegnata alle aree delimitate dal raggio di 50 metri da locali in cui risiedono per un periodo di tempo prolungato persone particolarmente sensibili (anziani, bambini, malati). Nel caso concreto di Locarno tali aree corrispondono ai seguenti AP:

  - AP 8 Asilo nido comunale
  - AP 8.1 Scuola materna
  - AP 12 Casa per anziani San Carlo
  - AP 15 Scuola professionale
  - AP 15.1 Scuola media
  - AP 15.2 Scuola elementare
  - AP 19 Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale
  - AP 22 "Villa Erica"

  Breve argomentazione
  La scelta di assegnare il grado di priorità minimo alle infrastrutture pubbliche in cui risiedono persone particolarmente sensibili è dovuta sia al tasso di sensibilità delle persone direttamente o indirettamente toccate, sia al lasso di tempo di esposizione ad una possibile immissione ideale derivante dall'installazione di un impianto di telefonia mobile.

  Si ricorda infatti come l'idea della presente normativa sia quella di regolamentare le immissioni ideali riconoscibili visivamente, quali possibili oggetti di disturbo di natura psicologica. Le persone che risiedono nelle infrastrutture assegnate alla priorità IV o che le frequentano, sono

soggetti particolarmente sensibili (così come i loro genitori, parenti e amici) e vi trascorrono spesso molto tempo e con regolarità (svariati giorni e/o ore al giorno). Dato ciò, la riconoscibilità di un impianto di telefonia mobile potrebbe portare ad un disagio psicologico superiore rispetto ad altre zone. In questo senso si giustifica l'assegnazione di tali infrastrutture ad un grado di priorità minore (ultima priorità). Questo significa che solo in ultima istanza, una volta escluse tutte le aree con un grado di priorità superiore, basandosi sui criteri oggettivi forniti da questa normativa, l'installazione di antenne in queste aree sarebbe approvata.

Per quanto riguarda la priorità IV è importante sottolineare che le compagnie di telefonia mobile sono d'avviso differente e chiedono l'abolizione di tale priorità sostenendo che:

- tale disposto disattende il principio della preminenza del diritto federale sul diritto di rango inferiore dal momento che alla base di tale priorità non vi è nessun interesse di ordine paesaggistico ma ha come unico scopo quello di tutelare le persone sensibili, le quali sono già tutelate dal diritto ambientale federale (art. 13 cpv.1 LPAmb) e dall'Ordinanza sulla protezione delle radiazioni non ionizzanti (ORNI);
- tale disposto viola i diritti fondamentali degli operatori sotto il profilo della legalità, dal momento che la normativa (Linee guida Cantonali) definisce un raggio di 100 m da mantenere dalle strutture inserite alla priorità IV, ma non viene definito il criterio di misurazione e da dove questa misura deve essere presa. In questo senso la base legale risulta essere insufficientemente precisa;
- tale disposto non è conforme al principio di proporzionalità dal momento che ad ogni struttura elencata alla priorità IV corrisponderebbe un'area circolare dettata dalla distanza da mantenere definita dal raggio di 100 m che equivale a molti km^2 di territorio. Il territorio residuo disponibile si riduce drasticamente rendendo impossibile in qualsiasi altra parte del territorio comunale.

In base a quanto appena riportato si ritiene che, il Comune di Locarno risulta essere sufficientemente esteso per poter applicare un raggio di distanza dalle aree inserite in priorità IV. Tale distanza andrà misurata dal perimetro degli edifici. Tuttavia si ritiene ragionevole dimezzare il raggio da 100 m a 50 m.

Nello specifico, la priorità IV, rispettivamente il raggio di 50 m, è coerente con quanto recentemente deciso dal TRAM (sentenza n. 90.2019.17, dell'08.11.2021, p. 17)[13].

Con riferimento alla ponderazione dei contrapposti interessi in presenza ed al principio della proporzionalità si precisa che, a differenza di una pianificazione di tipo negativo, l'attribuzione alla quarta ed ultima categoria di priorità non esclude la possibilità di edificare delle antenne di telefonia mobile visibili. Questo permette alle compagnie interessate di edificare tali strutture anche in prossimità di luoghi considerati sensibili, nell'eventualità in cui non ci fossero alternative per assicurare una corretta fornitura dei servizi di telecomunicazione. In questo

[13] *Estratto: si rileva che, contrariamente a quanto pretendono le ricorrenti, la scelta di cui al cpv. 1 di delimitare un raggio da aree dove soggiornano persone particolarmente sensibili risulta in linea di principio sorretta da ragioni oggettive (cfr. anche "norma tipo" contenuta nella linea guida cantonale che prevede l'attribuzione in ultima priorità delle aree nel raggio di 100 m da locali dove soggiornano persone particolarmente sensibili, supra, consid. 3.3). L'indicazione di un preciso raggio di protezione (in concreto 50 m) garantisce infatti un approccio sistematico alla questione della tutela dalle immissioni immateriali generate dalle antenne telefoniche e consente, malgrado una certa standardizzazione, di tenere adeguatamente conto delle caratteristiche del tessuto insediativo di ogni singolo comune, adattando le dimensioni del raggio di protezione. Esso risponde all'interesse pubblico di tutelare le categorie più sensibili della popolazione dalle immissioni immateriali provenienti dagli impianti telefonici ubicati nelle vicinanze di determinate costruzioni pubbliche. Va da sé che, analogamente a quanto avviene nelle zone residenziali, anche in quelle AP-EP poste in ultima priorità possono risiedere persone e/o bambini più o meno inclini rispetto ad altri a subire il disagio psicologico provocato dalla visione delle antenne telefoniche.*

modo, l'interesse pubblico della salvaguardia delle fasce più fragili della popolazione non interferisce irrimediabilmente con quello della copertura di rete su tutto il territorio

Per ulteriori informazioni si rinvia a quanto contenuto nell'allegato 2.

4.7 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Come detto il PR in vigore è completato da alcuni piani particolareggiati.

Nell'ambito dell'adeguamento alla LST rimarranno unicamente i seguenti PP:

- piano particolareggiato del Centro storico PP-CS
- piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU (che ha integrato e sostituito i PP-ZCP e PP Piazza Muraccio);
- piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno PP-CTS.

4.8 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione è un nuovo 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, il cui allestimento avviene sulla base del piano di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che tutti i fondi inseriti in zona edificabile siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Per l'allestimento del Programma di urbanizzazione bisogna tenere conto della specifica linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" emanata dal DT nel dicembre 2014, ossia:

- 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 in ragione, ad esempio, di una modifica della destinazione d'uso della zona;
- nel PRU non devono essere elencate tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel programma di realizzazione contenuto nel rapporto di pianificazione.

Per quanto concerne l'adeguamento del PR di Locarno (Territorio urbano) alla LST si osserva che:

- secondo il Compendio dello stato di urbanizzazione allestito nel corso del 2022 (in corso la verifica della plausibilità da parte del DT), il territorio edificabile in vigore risulta completamente urbanizzato, ossia tutti i fondi risultano equipaggiati e senza problemi;
- l'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche dei contenuti delle zone in vigore, quindi anche il compendio rimane invariato.

L'adeguamento del PR alla LST non richiede l'elaborazione del Programma di urbanizzazione.

4.9 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art.24 cpv.1 lett. c) LST. L'articolo di legge sancisce che nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere, i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione.

Dato che l'adeguamento del PR alla LST è un'operazione di carattere prevalentemente formale, non vi sono nuovi elementi che generano nuovi investimenti e costi a carico del Comune.

Pertanto la presente procedura non richiede l'elaborazione di un programma di realizzazione.

5 RELAZIONE CON LEGGI SUPERIORI E PIANIFICAZIONI LIMITROFE

5.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

Il presente lavoro fa riferimento alle leggi di ordine superiore citate di seguito.

5.1.1 LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT, ART. 38)

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.

Nel caso del presente adeguamento del PR alla LST, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che non vengono aumentate né le superfici edificabili complessive, né i parametri edificatori in vigore ed è conforme alla LPT.

Il presente documento rispetta pertanto integralmente i disposti della LPT.

5.1.2 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo il criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato. Ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone varietà, qualità e carattere.

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui in particolare:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- l'organizzazione dei dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge stessa;
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume il precedente piano del traffico;
- l'allestimento del programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione e il piano finanziario;
- l'allestimento del regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Come detto, il presente lavoro costituisce l'adeguamento alla LST del piano regolatore in vigore, come richiesto dalla LST stessa e illustrato al cap. 4 del presente rapporto, apportando al PR in vigore stesso i necessari adeguamenti richiesti dalla LST.

Si segnala inoltre che la LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), tramite prelievo di un contributo di plusvalore. Le modifiche apportate con il presente documento non comportano alcun vantaggio derivante dalla pianificazione, quindi non si prevede alcun prelievo di un contributo di plusvalore.

5.1.3 AGGIORNAMENTI A LEGISLAZIONI SPECIFICHE

L'adeguamento del PR alla LST tiene conto degli aggiornamenti puntuali che scaturiscono da specifiche legislazioni federali e cantonali. Si segnalano in particolare le leggi riguardanti:

- le aree forestali (LFo; LCFO), ad esempio con l'indicazione del limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile;
- i pericoli naturali (LTPNat). A PR sono riportate le zone di pericolo indicative in quanto i piani delle zone di pericolo (PZP) non sono ancora stati approvato.;
- la protezione delle acque di superficie (LPAc, OPAc), che impone di riportare a PR gli spazi riservati alle acque.

Questo ultimo elemento richiede uno studio di approfondimento dettagliato, che esula dal semplice adeguamento del PR alla LST che il Municipio potrà portare avanti con procedura separata e successiva.

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 determinati dal presente adeguamento alla LST, in quanto si mantengono i vincoli già in vigore.

5.3 VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR

Vi è una serie di aggiornamenti del PD che il DT ha avviato negli anni 2017-2018, funzionali all'adempimento dei compiti che la Confederazione ha attribuito ai cantoni sulla base delle modifiche della LPT entrate in vigore nel 2014, che hanno portato all'elaborazione della scheda R6, adottata dal Gran Consiglio il 21.06.2021 e approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022.

Fra i compiti che la scheda R6 ha assegnato ai Comuni vi è il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili e della contenibilità di PR, da eseguire in conformità con i disposti della scheda R6 del PD.

Il Comune ha allestito il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR secondo i parametri aggiornati della scheda R6 di PD. I risultati sono stati messi a confronto con le ipotesi di sviluppo demografico e dei posti di lavoro per i prossimi 15 anni e hanno permesso di verificare il corretto dimensionamento, ai sensi dell'art. 15 LPT[14], del PR in vigore.

Il documento è stato trasmesso in giugno 2022 alla Sezione dello sviluppo territoriale per la verifica di plausibilità, che a tutt'oggi non ha ancora preso posizione in merito.

In ogni caso il presente adeguamento del PR alla LST non modifica la destinazione dei fondi in zona edificabile, né le loro possibilità edificatorie. Di conseguenza non vi sono modifiche dei dati del compendio, quindi il dimensionamento delle zone edificabili verificato nel 2022 rimane invariato.

[14] *Art. 15 cpv. 1 LPT: "Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni"*

5.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore. Sono ripresi nel limite del possibile i perimetri di protezione vigenti, adeguati alla mappa catastale aggiornata.

La variante di PR non comporta aumenti di zona edificabile.

Dunque non vi sarà un sostanziale 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.

5.5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Il presente documento risponde ad un obbligo di legge, che prevede l'adeguamento dei PR alla LST. La necessità della presente variante è pertanto data. Nell'elaborazione del documento sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST mantiene nella misura massima possibile i vincoli di PR già in vigore.

Con l'approvazione di questo documento il Municipio dispone di uno strumento pianificatorio adeguato alle esigenze odierne, che adempie agli scopi e ai principi della LPT, della LST e del Piano direttore cantonale.

6 CONCLUSIONI

Il presente rapporto di pianificazione espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'adeguamento del PR Locarno (Territorio urbano) alla LST.

Questa variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25 - 33 LST:

- 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 DELL'ESAME PRELIMINARE

Aggiornato agosto 2023

Considerazioni generali

Il piano di indirizzo della variante di PR relativo all'adeguamento del PR alla LST è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare il 22 aprile 2021. Il DT ha allestito l'esame preliminare in data 23 settembre 2022.

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.

Di seguito sono riassunte le principali considerazioni espresse dal DT nell'esame preliminare, unitamente alle relative decisioni del Municipio.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Aspetti generali	
1. Il DT fa presente che il PR di Locarno - Settore Piano di Magadino è stato nel frattempo approvato e sarebbe opportuno adeguare anch'esso alla LST. 2. Il DT ricorda che il PR di Locarno risale a oltre 40 anni (PR generale) e si impone un aggiornamento complessivo dello strumento pianificatorio generale.	1. Si condivide l'interesse di procedere con l'adeguamento del PR (settore Piano di Magadino), coordinandolo con la seguente procedura. 2. Questa procedura riguarda l'adeguamento del PR alla LST. Si ricorda che il Comune sta portando avanti una procedura di variante di completamento per l'intero settore 4. In ultima analisi, le modalità di aggiornamento del PR potranno essere valutate a seguito (o nell'ambito) del PAC.
Zona agricola	
1. Il DT segnala che l'attribuzione della superficie occupata dal Golf (mapp. 21 RFD) alla zona senza destinazione specifica non è corretta. Si tratta di una superficie agricola che come tale deve essere vincolata.	1. Quanto indicato dal DT non è condiviso dal Municipio, che ritiene che la superficie attualmente occupata dal Golf non sia mai stata formalmente attribuita alla zona agricola. Ciò è coerente con quanto indicato dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare del 18.10.2017 relativo alla pianificazione del Settore 4 (p. 13) dove viene detto che, ad eccezione delle superfici inventariate di qualità SAC, il resto del comparto non presenta invece idoneità agricola. Di conseguenza, nell'ambito della presente variante di adeguamento del PR alla LST si procede a riprendere le superfici di qualità SAC come da censimento cantonale e, in corrispondenza di esse, a definire la

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
	zona agricola (zona di base). Il comparto del Golf, per quanto non incluso nelle SAC, in assenza di alternative, è quindi confermato quale zona senza destinazione specifica. Il Municipio si pronuncerà sulla destinazione del comparto nell'ambito di una successiva variante di PR (per esempio nell'ambito della pianificazione del settore 4).
2. In modo analogo, la zona residenziale dei saleggi (ZR-Sa), nonché gli assi stradali riportati in questa sede, sono da considerare quali superfici agricole / forestali (vedi dopo). La loro codifica dovrebbe essere trattata alla stregua di una variante di PR, accompagnata dai rispettivi compensi agricoli e/o dissodamenti forestali.	2. Si prende atto di quanto ribadito dal DT, che conferma quanto contenuto nell'esame preliminare del 18.10.2017, ovvero che la ZR-Sa (con relativi assi stradali) non è conforme alla LPT[1] e che, di fatto, si tratta di superfici agricole/forestali. Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST si propone di seguire l'indicazione del DT e di non confermare questa zona (ed i relativi assi stradali). Tuttavia, nell'ambito dell'aggiornamento degli atti, si è provveduto ad approfondire con l'Autorità cantonale (Ufficio pianificazione locale e Sezione dell'Agricoltura) la possibilità di codificare nel PR la strada esistente di accesso all'IDA (autorizzata nell'ambito della realizzazione dell'impianto). Ritenuto che di principio le zone per scopi pubblici devono essere accessibili attraverso una strada pubblica (per esempio strada di servizio) e, appurato che non sono previsti interventi (ampliamenti) della careggiata attuale, coerentemente con quanto discusso con l'Autorità cantonale si è deciso di codificare la strada esistente (puntale elemento di variante). Appurato che la superficie non presenta nessuna qualità agricola, la Sezione dell'Agricoltura ha indicato che non richiederà di procedere con un compenso per la perdita di territorio agricolo.
3. Si chiede di eliminare il termine "estensiva" dall'art. 50 RE.	3. Il termine estensivo è ripreso dalla Linea guida cantonale per l'allestimento del RE. Come diversamente indicato dal DT, si procede ad apportare questa modifica di forma (stralcio del termine "estensiva").

[1] *Aspetto pure confermato dalla perizia dello studio legale Cereghetti (aprile 2011).*

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Zona forestale	
Di principio il limite del bosco riportato nei piani in modo esatto. Tuttavia il DT osserva che alcune aree indicate come "Zone senza destinazione specifica" sono da ritenersi di natura forestale e/o sottolinea delle imprecisioni nei piani (sovrapposizioni tra limite del bosco e altre zone di base quali posteggi e AP-CP). L'esame preliminare indica i comparti in cui occorre adeguare il limite del bosco, come da accertamenti (da richiedere alla Sezione forestale).	Si prende atto di quanto indicato dal DT e si procede a riportare il limite del bosco accertato come da indicazione (documentazione ricevuta dalla sezione forestale in data 07.06.2023). Anche se non espressamente segnalato dal DT, si è proceduto a adeguare, la situazione ai mapp. 3651 e 3652 RFD (AP14 nel piano di indirizzo), che sono stati assegnati all'area forestale.
Zone di pericolo (alluvionamento)	
1. Il DT indica che le zone di pericolo alluvionale sono state trasposte correttamente nei piani, ma che le simbologie utilizzate risultano di difficile lettura. 2. Segnala i che il grado di pericolo basso è stato erroneamente rappresentato sui piani con la stessa simbologia del grado di pericolo elevato anziché quella della legenda. Anche per il pericolo residuo la simbologia sul piano non corrisponde a quella della legenda.	<u>In generale (per tutte le zone di pericolo)</u> Si prende atto di quanto indicato in merito al piano di indirizzo, dove venivano riprese tutte le zone di pericolo, con relativi gradi, che figuravano sul portale cantonale. Nell'ambito dell'aggiornamento degli atti, si conferma che 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 (LTPNat). Quest'aspetto, è stato confermato dalla recente giurisprudenza. Gli atti aggiornati per il Consiglio comunale sono aggiornati di conseguenza (il Territorio urbano di Locarno non è interessato da PZP approvati, sono quindi riprese le zone di pericolo indicative).
Zone di pericolo (Movimenti di versante)	
1. I piani riprendono correttamente i limiti delle zone soggette a pericoli di movimenti di versante, ad eccezione della zona soggetta a scivolamento che interessa il versante sovrastante il Cimitero (da adeguare).	In generale, si rinvia a quanto indicato al punto presente ("Zone di pericolo – Alluvionamento"): il Territorio urbano di Locarno non è interessato da PZP approvati, sono quindi riprese le zone di pericolo indicative. 1. Si procede ad adeguare il perimetro (trasmesso dall'Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti in data 07.06.2023).

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
2. La rappresentazione simbolica legata alle zone di pericolo non è conforme al geodato federale. Laddove il pericolo è stato definito con lo specifico grado (elevato, medio, basso e residuo) la zona interessata deve essere rappresentata con i colori identificativi (rosso, blu, giallo e giallo/bianco tratteggiato). La zona esposta a pericolo residuo deve essere rappresentata separatamente da quella di basso pericolo, in quanto la normativa si differenzia per le costruzioni sensibili. Le zone di pericolo indicative devono essere identificate nella loro specifica tipologia (processi di crollo o di scivolamento) in quanto, benché siano gestite con lo stesso vincolo normativo, le conseguenze pratiche sono diverse.	2. Vedi sopra.
3. Di conseguenza nell'art. 48 RE dovranno essere stralciati i gradi (elevato, medio, basso) mentre nell'art. 49 RE dovrà essere stralciato il pericolo spostamenti permanenti di terreno.	3. Per quanto riguarda l'art. 48 si rinvia a quanto indicato in presenza (ripresa delle zone indicative). Per quanto riguarda l'art. 49 si procede ad adeguarlo come richiesto (stralcio della dicitura "spostamenti permanente di terreno").
Zone di protezione della natura	
1. Le fasce alberate sono state stralciate in quanto indicative. Il DT chiede che venga fatta una verifica di questi oggetti e una valutazione circa l'opportunità di definirli come elementi emergenti ai sensi del nuovo art. 55 del regolamento edilizio.	1. Si tratta di alberature "indicative", in gran parte non esistenti. Un loro inserimento quale elemento emergente (protezione) non ha quindi senso. Queste ultime sono tuttavia riprese in piano e in norma come alberature atte a conferire qualità al comparto.
2. L'art. 52 fa riferimento ad un progetto di sistemazione della zona del Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta. Il DT invita a riflettere se la menzione del progetto debba essere contenuta nella norma o se invece questa debba piuttosto indicare le finalità e le misure di protezione.	2. Si conferma che quanto indicato è coerente con quanto figura nell'art. 33 NAPR Settore 2-3, confermato in questa sede.
3. Gli art. 52 e 53 indicano una zona di protezione della natura di importanza locale Comprensorio a lago ZPNL e una zona di protezione del paesaggio Comprensorio a lago ZPPL1 che apparentemente sono riferite ad oggetti analoghi e situati poco distanti tra di loro. Secondo il DT, è ipotizzabile allestire una sola norma riferita ai termini "natura" e "paesaggio", rivedendo	3. Quanto riportato è coerente con la situazione in vigore, si tratta di una zona di protezione del paesaggio e di una zona di protezione della natura: oggetti distinti conformemente alle Linee guida cantonali. Un'unica norma che combini aspetti "natura" e "paesaggio", specifica a queste zone, risulterebbe ridondante, in quanto gli art. 52 e 53 rimarrebbero comunque invariati. Si

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
anche i limiti delle zone protette. 4. L'art. 53 indica due zone di protezione del paesaggio riferite a territori molto diversi tra di loro (zona montana e fascia lacustre) ma propone una formulazione generica per entrambi, ripresa dalle Linee guida cantonali. Il DT ritiene e che la norma debba fornire, oltre a quelle generali, delle indicazioni specifiche al comprensorio. 5. I piani riportano correttamente i contenuti delle zone di protezione. Tuttavia, il DT segnala che per il comparto del delta della Maggia la sovrapposizione delle zone di protezione e degli elementi emergenti presenta delle incoerenze; queste verranno affrontate nell'ambito del decreto di protezione che sarà allestito dal Cantone e che poi il PR dovrà semplicemente recepire.	conferma quanto figura nel piano di indirizzo. 4. Si condivide l'interesse di dettagliare e distinguere le prescrizioni specifiche a questi due oggetti. Quest'aspetto va oltre quello che è l'adeguamento del PR alla LST e, come indicato (nota 174 RE piano di indirizzo), potrà essere approfondito tramite un'apposita variante di PR. Si conferma la formulazione generale, come da Linea guida cantonale. 5. Si prende atto di quanto indicato dal DT (UNP), con il quale si è preso contatto (giugno 2023) per chiarire cosa sia necessario integrare a questo stadio. 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 del decreto cantonale sarà conclusa).
Destinazioni d'uso	
Il Municipio ha rivisto le destinazioni d'uso delle singole zone d'utilizzazione uniformandole tutte a quelle presenti nelle Linee guida cantonale. Seppur corretto da un punto di vista formale, il DT chiede di precisare certe utilizzazioni allorquando l'intenzione sia quella di mettere l'accento di un comparto a vocazione specifica come ad esempio quelli turistici.	L'osservazione del DT è poco chiara. Si potrebbe dedurre che essa si riferisca alla "zona residenziale Quartiere Rusca (ZR-QR)", dove il PRP in vigore proponeva destinazioni di tipo alberghiero nella fascia a lago. Aspetto non confluito nel piano di indirizzo, ma ripreso negli atti aggiornati (coerente con le disposizioni in vigore).
Zona residenziale dei Saleggi (ZR-Sa)	
Il DT segnala che sono state riportate alcune zone edificabili non più in vigore che sono state oggetto di Esame preliminare del 18.10.2017. Si tratta dei mappali 5707, 5998, 5999 attribuiti alla zona ZR-Sa. Il DT rammenta che, con le modifiche legislative intercorse, l'attribuzione alla zona edificabile è decaduta dal 1980, come chiarito già nell'EP. Di conseguenza tale zona non deve più essere riportata.	Si rinvia a quanto indicato in precedenza (commento "zona agricola").

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Zona turistico-alberghiera albergo Delta (ZTA-AD)	
1. Il DT segnala che PZ riporta la zona turistico-alberghiera albergo Delta in maniera non coerente con quanto approvato con ris. gov. n. 3073 del 26.06.2001. La superficie edificabile in vigore è quella riportata nella scheda 4A, il resto è da inserire in zona agricola.	1. Si condivide solo parzialmente quanto indicato dal DT. L'area riportata nell'allegato 1 della risoluzione è il limite dell'area all'interno della quale possono sorgerete costruzioni; quella "verde" fra quel limite ed il perimetro della scheda è un'area libera (non agricola) che, il PQ approvato il 26.10.2009 definisce come ZNA "Zona al di fuori del PQ". Di conseguenza: - Il limite della ZTA-AD (edificabile) è adeguato coerentemente con quanto approvato il 26.06.2004, ris. n 2715 – area "arancione"; - L'area "verde" fra quel limite ed il perimetro della scheda è assegnata alla zona degli spazi liberi esclusiva (il cui disciplinamento normativo è introdotto nel RE); - Il vincolo di PQ è tenuto invariato (ingloba l'insieme del perimetro).
2. L'art. 39 introduce due modifiche. Trattandosi di un adeguamento alla LST il DT ritiene che non dovrebbero esserci modifiche a indici e parametri: - Si introduce l'i.s. derivante dalle "norme di attuazione del PQ Park Hotel Delta", tuttavia lo stesso risulta essere superfluo, in quanto doppione della SUL massima realizzabile (parametro già in vigore nella scheda grafica e correttamente riportato nel RE) - Ritiene che il GdS adeguato alla zona è il II (e non III).	2. Si condivide quanto indicato dal DT, in particolare si procede a: - Non riportare l'i.s. di 1.15 (derivante dal PQ e superfluo in quanto vi è una SUL massima). - Assegnare il GdS II.
Art. 43 (Piani di quartiere)	
Per quanto riguarda il PQ1, il DT ritiene che non sia corretto vincolare a PR un PQ elaborato successivamente ai disposti di PR. Anche i parametri edificatori non possono essere quelli specifici del PQ bensì quelli del PR (art. 39 NAPR).	Si condivide quanto indicato e si procede a aggiornare gli atti di conseguenza (riprendendo i vincoli di PR in vigore e non quanto contenuto nel PQ). Di conseguenza, il PQ1 non viene più riportato quale allegato al PR e l'art. relativo ai piani di quartiere puntualmente modificato. Vedi anche quanto formulato al punto precedente.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Zona albergo Castello del Sole	
Il Municipio ha inserito in zona agricola la superficie interessata dalla zona turistico-alberghiera/Albergo Castello del Sole non approvata ma che non è mai stata attribuita alla zona agricola. Il DT precisa che si tratta di un vuoto pianificatorio.	Si prende atto di quanto indicato dal DT e si procede a definire, in corrispondenza della scheda grafica 4B (non approvata), un vuoto pianificatorio. Da notare che il piano di indirizzo prevedeva la codifica quale strade di servizio di via Muraccio e via Delta. Queste ultime figuravano nel PR del Settore 4 (parte non approvata), ma non figurano nel PR del'78. In coerenza con il diritto vigente, queste due connessioni non sono confermate quali strade di servizio; trattandosi di strade esistenti esse sono assegnate alla zona senza destinazione specifica.
Zona degli spazi liberi	
La zona degli spazi liberi è unicamente quella inclusa nella zona particolare quartiere Campagna (art. 22 RE). Tale superficie scaturisce dalla trasposizione della scheda grafica n°1 delle NAPR in vigore del Settore 2 e 3 dove viene denominata "area libera". Il Municipio l'ha quindi riportata come spazio libero sovrapposto, computabile negli indici (vedi art. 45 RE). Tuttavia tale zona non ha un indice ma una SUL massima ammessa che tiene conto già della superficie inserita negli spazi liberi, ragione per cui l'indicazione relativa al computo degli indici risulta essere superflua.	Si condivide quanto indicato dal DT. Per la zona residenziale particolare Quartiere Campagna, il PR in vigore (art. 13 c NAPR Settore 2 e 3 e scheda grafica n° 1) definisce una SUL massima (1'840 m^2) e un'altezza massima (13.5 m). Il PR non definisce ulteriori parametri edificatori (quali per esempio: i.o, distanza da confine, area verde).
Gradi di sensibilità al rumore	
Il DT ritiene che l'attribuzione del GdS III alla zona mista Piazza Castello (ZM-PC), alla zona mista dell'Isolino (ZM-I) e alla zona turistico-alberghiera albergo Delta (ZTA-AD) non è coerente con i disposti della norma federale in quanto le destinazioni d'uso ammesse sono quella abitativa o di attività compatibili con l'ambiente abitativo. Ritenute le attività ora presenti nelle differenti zone solo la zona ZM-PC non ospita attività sensibili al rumore; in quest'ultimo caso l'eventuale assegnazione del GdS III sarebbe giustificabile se la norma stessa non	Per le zone miste, si conferma il GdS III. Che è conforme alla Linea guida cantonale per l'allestimento del RE (dove la ZM ha una preponderanza di contenuti lavorativi e presenta appunto un GdS III). L'assegnazione del GdS III alla zona mista è pure conforme all'art. 43 OIF. Per fare chiarezza, coerentemente con quanto indicato dal DT, si procede ad adeguare il cpv. b relativo alle destinazioni precisando che le attività di produzione di beni e servizi devono essere compatibili con l'ambiente abitativo *per quanto riguarda l'aspetto architettonico* (la compatibilità quanto a

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
imponesse attività di produzione di beni e servizi "*purché compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni*".	immissioni non è confermata in quanto elemento fuorviante, si applica il GdS III). Per quanto riguarda la zona turistico-alberghiera albergo Delta (ZTA-AD) si rinvia a quanto detto in precedenza.
Protezione delle acque	
1. Il DT conferma che i piani riportano correttamente i limiti delle zone S1, S2 e S3 di protezione delle acque sotterranee. Tuttavia il DT segnala che: - Le zone di protezione delle captazioni di proprietà del Comune sono in aggiornamento. Verificare i limiti introdotti a PR negli atti sottoposti a procedura di approvazione in conformità con i PPAS approvati dal CdS. - Nel PZ2-Sud viene riportata una zona di protezione corrispondente a una zona "S2 provvisoria" (mapp. 3040 RFD). Il DT precisa che la delimitazione di zone "provvisorie" non è più contemplata dalle direttive vigenti e chiede al Comune (proprietario della captazione) di determinarsi sull'utilizzo della captazione e aggiornare/stralciare la zona di protezione. - Sorgenti in località Colmaniggio (n. cantonale 423.154 e 423.153 – proprietà di Orselina): la procedura per l'aggiornamento delle zone di protezione della sorgente n. 423.154 è in fase di approvazione, mentre la sorgente n. 423.153 è stata abbandonata. Il piano delle zone del PR di Locarno sarà da aggiornare di conseguenza. - Sorgenti n. 423.1 e 423.2 (proprietà del Comune di Terre di Pedemonte). Le relative zone di protezione dovranno essere aggiornate e verranno trascritte anche nel piano delle zone del PR di Locarno. 2. La zona artigianale Quartiere Morettina è interessata dalla zona di protezione delle acque sotterranee·S3 oltre che dal Settore di protezione delle acque sotterranee Au. Considerate le restrizioni d'uso potenzialmente limitanti attività di tipo artigianale, il DT propone che l'art. 41 RE riporti tale informazione (sovrapposizione del Settore Au e della zona di protezione) e	1. Si prende atto di quanto richiesto dal DT, nel dettaglio: - Sono integrati le zone di protezione delle acque sotteranne approvate in conformità con i PPAS (geodato agosto 2023). - Non confermata, si tratta di una sorgente da lungo tempo non più captata. - 423.154 zone di protezione adeguata; 423.152 non ripresa (vedi sopra). - Non riprese perché non figuranti nel geodato delle zone di protezione approvate nei PPAS. 2. Si condivide quanto indicato dal DT, completando l'art. del regolamento edilizio.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
richiami i vincoli LPAc, OPAc e delle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee (UFAFP 2004). 3. Di conseguenza, il DT chiede di completare l'art. 62 del RE.	3. Si condivide quanto indicato dal DT, ripresa della proposta normativa (art. 62) come da indicazioni.
Antenne	
Il DT richiede che si tenga conto delle Linee guida cantonali "Antenne per la telefonia mobile" aggiornate (febbraio 2021) che tengono conto della giurisprudenza più recente. Il DT invita il Municipio a meglio precisare le motivazioni che hanno portato all'allestimento di tale norma. Inoltre, chiede di confrontare il modello a cascata al contesto territoriale ed alla distribuzione delle zone con diverso grado di priorità e di giustificare alcune scelte puntuali. Per il resto, la formulazione e la struttura della norma sono ritenute corrette.	Si prende atto di quanto richiesto dal DT e si procede a integrare, o meglio dettagliare, tali aspetti. Nello specifico, si procederà con l'aggiornamento del relativo capitolo facendo riferimento alle Linee guida 2021 ed alla recente giurisprudenza, approfondendo le questioni sollevate (motivazione alla base dell'allestimento della norma e analisi del contesto territoriale).
Altri aspetti ambientali (smaltimento delle acque)	
Il DT rende attento il Municipio che in mancanza di un PGS aggiornato non sarà possibile approvare future varianti di PR che vadano a modificare l'assetto delle zone edificabili e conseguentemente il programma di urbanizzazione.	Si prende atto di quanto indicato, che non ha incidenza nella presente variante di PR (adeguamento alla LST).
Altri aspetti ambientali (gestione dei rifiuti)	
Il DT invita il Municipio a valutare l'opportunità di realizzare un ecocentro sul territorio comunale e prevedere se del caso la sua pianificazione quale ZSP.	In realtà l'ecocentro è stato pianificato e realizzato all'interno dell'AP4 "area per servizi tecnici comunali", per il quale l'art. 44 cpv. 7 esplicita il contenuto "centro ingombranti". Nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST si procede ad esplicitare la dicitura "ecocentro" (coerente con la situazione esistente). Ulteriori riflessioni in merito potranno, se del caso, essere valutate successivamente.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Altri aspetti ambientali (siti inquinati)	
Il DT segnala la presenza del sito contaminato n. 423a60 del catasto cantonale, ubicato sui fondi base n. 5445, 5446, 5447, 5496, 5497 RFD Locarno (ZM-I comparto A, preavviso SPAAS del 1° febbraio 2021). Il sito contaminato è da risanare obbligatoriamente (art. 2 cpv. 3 OSiti). L'indagine di dettaglio è in corso, ma non è ancora terminata.	Si prende atto di quanto indicato, che non necessita di un consolidamento pianificatorio nell'ambito della presente procedura.
Altri aspetti ambientali (aspetti energetici)	
1. Art. 43 h del RE: il DT invita il Comune a prestare attenzione a non rendere le proprie normative più restrittive del RUEn, riformulando eventualmente quelli che fanno riferimento ad aspetti energetici contenuti nella norma-tipo proposta nelle Linee guide cantonali che, anche a detta del TRAM, potrebbe dar luogo a fraintendimenti.	1. Si prende atto di quanto richiesto e si procede ad adeguare la normativa in modo tale che sia rispettosa della RUEn (modificando quanto indicato nella Linea guida cantonale per l'allestimento del RE).
2. Art. 64 (Piano dell'urbanizzazione): il DT richiama la modifica della LST approvata dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021, da considerare dal momento della sua entrata in vigore.	2. Con la citata 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 dei PR. L'art. 64 del RE è adeguato di conseguenza.
Gerarchia stradale	
1. Il DT osserva che il Municipio non si è limitato a riportare quanto in vigore ma a presentare un PU completo su tutto il territorio comunale. Ciò costituisce un adeguamento importante, che deve essere esplicitato nella documentazione.	1. Il PU è allestito conformemente alle apposite Linee guide cantonali e riprende ampiamente i contenuti del piano del traffico in vigore, completandolo puntualmente dove serve (aspetto compatibile con la presente procedura di adeguamento del PR alla LST). Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto indicato nel rapporto di pianificazione.
2. Tenuto conto di quanto osservato dal DT (EsPre del 2017), si chiede che la categoria della strada che da Ponte Brolla porta verso le Terre di Pedemonte	2. Si condivide quanto indicato dal DT e si adegua il PU come richiesto.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
(venga corretta da "strada principale" a "strada di collegamento").	
3. Il DT precisa che le opere già concluse, quali ad es. la passerella sulla Maggia, devono essere riportate nel PU.	3. In corrispondenza della passerella sulla Maggia è ripreso il percorso ciclabile di competenza cantonale (geodato aggiornato in giugno 2023); ciò sia per la passerella esistente (aperta ai ciclisti e ai pedoni) che per la passerella prevista dal PALoc più a valle. Vedi anche commento seguente "Mobilità lenta".
4. Il DT ricorda che l'indicazione delle alberature va mantenuta dove necessario.	4. Vedi commento precedente ("zona di protezione della natura", pto. 1).
Mobilità lenta	
Il DT constata che nel PU non è stata riportata nessuna "pista ciclabile". Invita quindi a rappresentare quest'ultime differenziandole dalle strade ciclopedonali (v. p.es. Lungolago G. Motta). I percorsi ciclopedonali vanno aggiornati secondo il completamento della rete delle vie di comunicazione (v. passerella sulla Maggia).	Quanto indicato dal DT non è molto chiaro (confusione tra percorsi ciclopedonali e strade ciclopedonali). Si deduce che l'osservazione del DT sia principalmente volta alla codifica delle seguenti strade ciclopedonali esistenti: - passerella sulla Maggia e connessione lungo via alla Morettina; - connessione lungo via Giovacchino Respini. La codifica di queste infrastrutture esistenti (strade ciclopedonali) va oltre il presente adeguamento del PR alla LST. Nello specifico, tale codifica renderebbe necessario chinarsi sulle varianti di merito che ne deriverebbero (attribuzione scorpori, modifiche tracciati e calibri stradali, modifica linee di arretramento). Queste riflessioni sono quindi trattate nell'ambito della pianificazione del settore 4 (attualmente in corso). Nell'ambito della seguente procedura sono comunque ripresi i percorsi ciclabili di competenza cantonale (geodato aggiornato in giugno 2023), che interessano entrambe le connessioni di cui sopra.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Posteggi pubblici	
1. Il DT prende atto che i posteggi pubblici sono rappresentati graficamente sul piano senza informazioni aggiuntive. Il DT ricorda che deve figurare la lista accurata dei posteggi pubblici suddivisa secondo: la numerazione, la definizione dell'oggetto (all'aperto o coperto) la destinazione / modalità d'uso e la capacità.	1. Il PU e il RE sono completati come richiesto, ovvero numerando, indicando le capacità teoriche e la tipologia dei singoli posteggi. Tali informazioni sono estrapolate dallo studio sul fabbisogno di posteggi allestito dallo studio Allievi (2019) e/o fornite dal Comune. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto indicato nel rapporto di pianificazione.
2. Il DT ricorda che, se si intende istituire o riorganizzare i posteggi pubblici, gli atti devono essere completati con l'indicazione dei posteggi già codificati nel PR in vigore, quelli che costituiscono variante, la capacità dei posteggi riportati, la loro copertura e regolamentazione. Inoltre dovrà essere presente il calcolo del fabbisogno.	2. Vedi commento precedente.
3. Il DT osserva l'eliminazione dell'area di posteggio all'aperto esistente in zona Sant'Antonio, a lato delle Cinque Vie. Chiede chiarire e giustificare la variante.	3. Si prende atto di quanto indicato dal DT, trattandosi di un posteggio esistente, già vincolato nel PR in vigore, quest'ultimo è integrato nel PU.
Art. 9 RE (Altezze)	
1. Il Municipio regola il supplemento d'altezza per i corpi tecnici a 3.0 m e 2.5 m a dipendenza della zona. Il DT chiede di chiarire il motivo che ha portato ad ammettere un supplemento di altezza differente.	1. Quanto indicato è coerente con le disposizioni del PR in vigore.
2. Il DT ritiene che la disposizione relativa alla superficie occupata da corpi tecnici sia generosa (le Linee guida forniscono come indicazione che la stessa non superi il 20% di quella del piano tipo mentre il Municipio determina una quota del 40%). Il DT chiede di verificare tale indicazione ed eventualmente giustificare una scelta che si discosta in modo determinante dall'uso comune.	2. Si prende atto di quanto indicato dal DT e si conferma che la quota del 40% è coerente le NAPR in vigore (art. 10 cpv. 3 settore 4).
Art. 29(Zona residenziale Quattro torri ZR-QT)	
Il DT chiede di giustificare l'opportunità di inserire la possibilità di ammettere la	Come rilevato dal DT l'art. 29 RE rinvia all'allegato 2 (che definisce in modo chiaro

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
contiguità. La zona deriva infatti da un PP con un impianto urbanistico preciso e ben delimitato che viene correttamente ripreso e mantenuto.	le aree edificabili). La contiguità è riferita a ciò che succede all'interno di ognuna di queste aree, e non tra un'area e l'altra. Si ritiene quindi che quest'aspetto sia coerente con concetto urbanistico del PRP (la contiguità è comunque ammessa solo all'interno delle aree edificabili).
Art. 30 (Zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR)	
Rispetto al PP Quartiere Rusca, il DT osserva che non sono state riprese le disposizioni relative alle costruzioni sotterranee (art. 7 cpv. 1) e alle costruzioni esistenti (art. 8). Chiede di motivare tale scelta.	Si precisa che la ripresa dell'art. 7 cpv. 1 della NAPP Quartiere Rusca è superflua: l'art. 8 V cpv. 2 del RE definisce già che le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione. Come rilevato dal DT, la ripresa dell'art. 8 NAPP, non integrata nel piano di indirizzo, è opportuna in quanto disciplina in modo specifico gli interventi ammessi nelle costruzioni in contrasto con il diritto vigente. Lo specifico disciplinamento di questi casi per il quartiere Rusca è giustificato dal preciso disegno urbanistico esistente e vincolato nel PR. Aspetto integrato negli atti aggiornati.
Art. 37 (Zona mista Piazza Castello ZM-PC)	
Rispetto al PRP Piazza Castello, il DT osserva che non sono stati ripresi i cpv. 2 e 3 dell'art. 7; si chiede di precisare tale omissione anche nel caso in cui essi siano superati dagli eventi.	- art. 7 cpv. 2 (relativo alla messa a disposizione dal Camune delle aree destinate alla ricostruzione arbana): aspetto non più ritenuto attuale dal Municipio, quindi non ripreso nel presente adeguamento del PR alla LST. - art. 7 cpv. 3 (relativo alle espropriazioni): la ripresa non è opportuna: espropriazioni già avvenute.
Art. 39 (Zona turistico-alberghiera albergo Delta ZTA-AD)	
Il DT rileva che il Municipio ha rinunciato alla necessità di riordino fondiario; si chiede di motivare tale rinuncia, anche se si dovesse trattare di una disposizione non più necessaria.	Si tratta di un'indicazione non vincolate nel PR in vigore (scheda grafica 4A), qui non resa vincolante.

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
Art. 44 (Zona per scopi pubblici)	
1. L'art. 29 delle norme in vigore prevede che laddove non specificato valgono i parametri della zona adiacente. Si chiede di implementare tale disposizione o, se si ritiene di doverla aggiornare di motivare e proporre la nuova formulazione. 2. Il DT ricorda che anche a queste zone deve essere assegnato il GdS.	1. Si procede a riprendere la disposizione normativa come da art. 29 NAPR in vigore. L'adeguamento e/o definizione più precisa dei parametri edificatori delle singole ZSP potrà essere promosso nell'ambito di future procedure pianificatorie. 2. Come richiesto, si procede ad assegnare i GdS alle ZSP.
Art. 60 (Bonus per impianti e strutture di servizio di edifici con contenuti alberghieri e simili)	
Il DT riconosce che l'articolo prende forma dalla fusione e completazione di una serie di disposizioni in vigore. Il DT ritiene che il nuovo articolo 60 del RE non può rientrare in questa forma nell'adeguamento alla LST ma deve figurare nella documentazione quale variante di PR a tutti gli effetti (il Municipio, infatti, introduce la possibilità di ottenere un bonus per tutte le zone edificabili). Tale modifica necessita di essere maggiormente sostanziata e verificata in funzione sia delle possibilità che le attuali norme già consentono sia della contenibilità generale del PR.	Si prende atto di quanto indicato dal DT e si rinvia a quanto approfondito nel rapporto di pianificazione dove, in sintesi, la scelta del Municipio è giustificata: - dal riconoscimento dell'importanza del settore turistico per la Città di Locarno, che richiede un adeguamento normativo così da disporre di disposizioni armonizzate chiare; - dal fatto che non sono rilevati particolari problemi legati alla verifica del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 (che non contempla l'obbligo di considerare i posti turistici). Inoltre, si ricorda che la Città di Locarno ha già provveduto alla verifica del dimensionamento del PR (attualmente al vaglio dell'Autorità cantonale per verifica della plausibilità ai sensi della scheda R6 del PD).
Art. 61 (Limitazione delle abitazioni secondarie)	
Il DT riconosce che quest'articolo si inspira all'art. 60 bis delle NAPR in vigore, ma osserva che vi sono delle modifiche sostanziali. La norma in vigore prevede l'ammissibilità di una certa percentuale di abitazioni secondarie in funzione della SUL abitativa e non SUL complessiva. Questa modifica necessita di essere motivata e verificata in funzione anche della Legge	Si prende atto di quanto richiesto dal DT e, si procede ad adeguare, coerentemente con il PR in vigore, i seguenti aspetti: - riferimento alla SUL abitativa; - ripresa della disposizione relativa ai casi di sfruttamento parziale dei fondi (dove fa stato la SUL effettivamente realizzata).

Considerazioni DT	Considerazioni e decisioni Municipio
sulle abitazioni secondarie in quanto sarebbero ammesse un numero di abitazioni secondarie superiore a quanto oggi previsto. Inoltre la disposizione in vigore prevede che "in caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata". Inoltre l'articolo è stato completato con nuove disposizioni che devono figurare come variante e non adeguamento "formale" in quanto vanno ad applicare un regime e regole differenti da quelle in vigore.	Inoltre, coerentemente con quanto deciso dal Municipio, viene ripresa l'impostazione dell'art. 30 bis attualmente in vigore, con puntuale modifica della percentuale ammessa nelle fasce a lago (Quartiere Rusca a zona residenziale Saleggi). Di conseguenza, i cpv. con relative deroghe che figuravano nel piano di indirizzo non sono confermati; rispettivamente, coerentemente con il PR in vigore, sono stati ripresi i cpv. relativi al caso di rigore e allo sfruttamento parziale del fondo. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto contenuto nel piano di indirizzo.

ALLEGATO 2

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

Aggiornato agosto 2023

Considerazioni generali

Il piano di indirizzo della variante di PR relativo all'adeguamento del PR alla LST (Territorio urbano) è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare il 22 aprile 2021. Il DT ha allestito l'esame preliminare in data 23 settembre 2022.

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.

Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 3 aprile al 3 maggio 2023, sono state trasmesse al Municipio di Locarno **5** 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
Osservazione 1	
Attualmente le costruzioni che fanno parte dell'impianto sono recensite in "zona di attrezzature e costruzioni di interesse pubblico", mentre dalla documentazione posta in consultazione risulta che solo un'esigua porzione del fondo (la centrale) è stata posta in "zona per scopi pubblici" (AP27 - Officina elettrica) e parte del mappale si trova in "zona senza destinazione specifica" (il magazzino e il posteggio personale AET) e un'importante superficie si colloca in "zona forestale" (la condotta forzata). In sintesi chiede che: 1. Tutti gli elementi dell'impianto (compresi gli elementi accessori, quali i posteggi riservati al personale, così come lo spazio di accesso e circostante la centrale) vengano inseriti nella "zona per scopi pubblici". 2. Nel nuovo regolamento edilizio venga fatta espressa menzione del genere e importanza delle attività ivi espletate.	Premesso che l'interesse pubblico dell'infrastruttura e del servizio fornito da AET non è minimante messo in discussione, si precisa che il PR in vigore (piano del traffico e delle AP-CP, Settore 3 approvato il 24.02.1999) non attribuisce l'intero mappale alla zona AP-CP. La zona AP-CP 3.1 integra la centrale e parte della condotta (non sono inclusi né il magazzino né il posteggio). Nello specifico: 1. Per quanto concerne l'estensione della zona per scopi pubblici, si conferma che quanto indicato nel piano di indirizzo è coerente con la situazione in vigore (l'unica modifica concerne l'evoluzione del limite del bosco accertato). Quanto richiesto da AET necessiterebbe di una variante pianificatoria con relativa istanza di dissodamento. Quest'aspetto potrà essere valutato dal Municipio nell'ambito di un'eventuale successiva procedura. 2. Si tratta di una richiesta che non ha un'incidenza pianificatoria, il comparto è già assegnato alla zona per scopi pubblici.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
Osservazione 2	
Segnala un'incongruenza tra il regolamento edilizio (art. 61 Limitazione delle abitazioni secondarie) e quanto indicato nel rapporto di pianificazione. Per il Quartiere Rusca (fascia a lago) il RE introduce la limitazione al 50% (mentre oggi è del 100%). Secondo rapporto di pianificazione sono riprese le percentuali come da art. 30 bis del Territorio urbano. Non vi è traccia della presente modifica.	Si conferma quanto indicato nel piano di indirizzo (limitazione a 50%), che rispecchia la decisione del Municipio. Quest'aspetto sarà esplicitato negli atti aggiornati che verranno sottoposti al Consiglio comunale.
Osservazione 3	
1. Residenze secondarie: evocando un ricorso al TRAM, ritiene che dal profilo transitorio la norma non è adeguata e va riveduta. 2. Ritiene che la norma generalizzata da mantenere libero il 20% dei fondi edificabili ha senso solo nel Quartiere Nuovo. 3. Considera che il supplemento di 1/3 dell'arretramento per gli edifici con facciate superiori ai 26 m non abbia senso e che sia in contrasto con l'esigenza di densificare le edificazioni nei quartieri con i.s superiore a 1. 4. Ritiene che le costruzioni sotterrane debbano poter essere realizzate a confine, sia per permettere l'interramento delle auto che per realizzare le rampe di accesso.	1. Si tratta di un'argomentazione vaga, che si riferisce a un caso specifico non ulteriormente approfondito (vedi anche sintesi dell'esame preliminare). 2. Considerazione non ulteriormente argomentata, che non tiene conto delle disposizioni del PR in vigore (che in numerosi casi definisce un'area libera e un'area verde minima). Si conferma quanto figura nel RE. 3. Quanto ripreso nel RE, e qui confermato, è coerente e si inspira dall'art. 7 lett. b NAPR Territorio urbano. Si precisa altresì che il supplemento di arretramento si applica fino ad un massimo pari ai 2/3 dell'altezza di facciata. 4. L'art. 8 paragrafo V indica che alle costruzioni sotterrane non si applica la distanza da confine (privato) e tra edifici[1]. Le costruzioni sotterranee, coerentemente con quanto indicato nella Linea guida cantonale, devono rispettare le linee di arretramento. Il RE in allestimento definisce le possibili deroghe. La possibilità di realizzare accessi ad autorimesse è disciplinata dall'art. 74 del RE in formazione (aprile 2021).

[1] Formulazione coerente con quanto contenuto nella Linea guida cantonale.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
5. Considera che le costruzioni accessorie a confine devono poter superare i 10 m quando si tratta di realizzare manufatti per autorimesse e corpi tecnici più decorosi rispetto a pensiline.	5. Quanto contenuto nel RE edilizio in formazione è coerente con le disposizioni in vigore (art. 19 del regolamento edilizio comunale in vigore). L'art. 10 del RE in formazione prevede eventuali deroghe per posteggi coperti non chiusi lateralmente. Si conferma quando figura nel RE in allestimento.
6. Ritiene che la doppia distanza tra edifici (art. 8 paragrafo II de RE in formazione) sia da derubricare rispetto alla normale distanza di arretramento. In caso di demolizione degli edifici, i proprietari possono trarne un vantaggio dall'arretramento imposto in precedenza a chi ha edificato prima di loro.	6. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini (nel rispetto della distanza tra edifici), la convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie. In questo caso, si tratta quindi di un aspetto chiaro e conosciuto ai proprietari attuali e futuri, non si vede come il singolo proprietario possa trarne un ingiustificato vantaggio.
7. Propone che le linee di arretramento dalle strade siano generalizzate a 3.0 m.	7. Il RE in formazione prevede un arretramento di 3.0 m dal ciglio delle strade (se esistente dal marciapiede) e piazze comunali. Per le strade cantonali l'arretramento è di 4.0 m (coerentemente con l'art. 6a della LStr). Quanto sostenuto dall'osservante non è quindi conforme alle norme superiori.
8. Considera che le norme riguardanti i corpi tecnici non siano compatibili con le facilitazioni imposte dalle legge federale sul risparmio energetico (pannelli solari). Deroghe per l'applicazione di pannelli solari nelle facciate e sulle superfici non edificate non sono codificate dal profilo normativo.	8. Il PR in vigore prevede già, giustamente (necessariamente) la possibilità di realizzare dei corpi tecnici che, evidentemente, nel rispetto delle normative, non precludono la possibilità di realizzare dei pannelli solari sulle altre superfici del tetto e/o del corpo tecnico stesso. Per quanto concerne la possibilità di realizzare impianti solari, fanno stato le disposizioni di ordine superiore. Un eventuale specifico disciplinamento nel PR, potrà essere valutato dal Municipio nell'ambito di una futura procedura pianificatoria. Si tratta infatti di un elemento che va oltre l'adeguamento del PR alla LST.
9. A seguito del riscaldamento climatico, la formazione di balconi/terrazze diventa sempre più necessaria. La deroga dalle distanze per balconi di profondità fino a 1 m, possibile fino a 1/3 dalle facciate, va addirittura aumentata fino e oltre il 50% per singoli elementi di larghezza inferiore a 6 m.	9. Quanto proposto è contrario alle disposizioni di ordine superiore (art. 41 della Legge edilizia cantonale).

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
Osservazione 4	
1. Ritengono che, benché sia richiesta dalla LST, la procedura di adeguamento del PR alla LST (intrapresa da un ridotto numero di Comuni), sia efficace per PR che sono stati costantemente aggiornati negli anni. Invitano il Municipio a procedere celermente verso la revisione complessiva del PR, che si auspica sarà attuata non appena sarà disponibile il PAC, e attendere questa occasione per procedere congiuntamente anche all'adeguamento LST evitando di consolidare prematuramente alcuni elementi del PR prima della revisione. In alternativa, si richiede di limitare la variante al solo adeguamento LST, e quindi agli aspetti puramente formali, scorporando i cambiamenti sostanziali e di merito.	1. Secondo la LST il termine entro il quale i Comuni devono disporre di PR conformi alla LST scade il 31.12.2024. Il lavoro intrapreso dalla Città di Locarno è iniziato nel 2016/17, ciò che permette di rispettare le tempistiche. D'altro canto, si segnala che i Comuni che hanno provveduto (o stanno provvedendo) all'adeguamento del proprio PR alla LST sono numerosi. L'adeguamento del PR alla LST persegue diversi obiettivi: trasposizione dello stato di diritto in un contesto di chiarificazione delle disposizioni aggiornandole anche alle norme di ordine superiore, allestimento dei geodati, pubblicazione su internet, facilità di accesso da parte dei cittadini, facilità di aggiornamento successivo. Quest'esercizio è utile e necessario per l'insieme dei Comuni, indipendentemente dallo stato (età) del PR. Il PAC, che il Municipio si sta preparando ad allestire (cfr. MM del 31.01.2023) permetterà di precisare i contenuti e le modalità di aggiornamento delle successive varianti di PR. Disporre di uno strumento pianificatorio digitale e aggiornato che riprende lo stato di diritto vigente, permetterà di apportatore in modo più semplice e rapido varianti di contenuto generate dal PAC. Da ultimo, si condivide che la presente variante di adeguamento di PR debba limitarsi essenzialmente ad adeguamento formali, come è il caso. Tuttavia, inevitabilmente, questo adeguamento è corredato puntuali modifiche necessarie per rispondere alle esigenze di ordine superiore e/o alla LST stessa.
2. La presente variante di PR prevede di integrare i piani particolareggiati nel PR. Questa scelta è immotivata. Per la loro capacità di conferire identità e maggior qualità, i PP dovrebbero essere mantenuti come tali.	2. L'integrazione nel PR di alcuni piani particolareggiati, spesso di comparti già ampiamente edificati, risponde alle esigenze di maggiore chiarezza dell'apparato normativo del PR. Non per questo identità e qualità sono venuti meno. Sono invece stati ripresi nel palinsesto generale, armonizzato. Quest'aspetto è stato giudicato positivamente anche dal DT.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
3. Vedono positivamente la volontà di abolire la suddivisione in settori del PR. Tuttavia, considerano che questo processo non abbia tenuto conto delle dinamiche del territorio locarnese. Il piano di base su cui è elaborato il PR è infatti obsoleto e non corrisponde alla situazione attuale dell'edificato.	3. Si richiama quanto esposto al punto 1 e 2 e si ricorda che l'oggetto della presente variante di PR è l'adeguamento del PR alla LST, non una sua rivisitazione completa. Aspetto che potrà, se del caso, essere implementato a seguito del PAC.
4. Nel processo di unificazione segnalano i seguenti errori: - sedime della falconeria (mapp. 1601), di proprietà del Cantone, trasformato da AP a ZR-Sa; - sedime delle scuole di via Varesi, tutelata quale bene culturale a livello federale, attraversato da un'improbabile strada ciclopedonale con tanto di distanze da essa; - mappale 1589 ancora registrato quale AP nonostante il sedime sia stato già venduto ed edificato da privati con un edificio residenziale; - colonia di rondoni al mappale 160, in Via Franscini, laddove nel frattempo, a seguito della demolizione dello stabile preesistente, sta sorgendo (ancora in fase di cantiere) un nuovo complesso residenziale; - mappale 2527 nel comparto del parco giochi San Jorio attribuito a ZR-QC laddove si tratterebbe invece di una AP.	4. Nello specifico: - il mapp. 1601 è stato inserito in zona R5 con risoluzione del CdS n. 1315 del 24.03.1987; - quanto indicato corrisponde alla situazione in vigore (piano delle AP-CP del settore 4, approvato dal CdS il 26.06.2001 con ris. n. 3073); - si condivide quanto indicato, il mapp. 1589 è stato assegnato alla zona del Quartiere Nuovo con risoluzione del CdS n. 4683 del 04.10.2005. Gli atti di PR sono aggiornati di conseguenza. - quanto indicato corrisponde alla situazione in vigore (PRP Quartiere Rusca, approvato dal CdS il 26.02.1997 con ris. n. 981). Le costruzioni recentemente sorte sono state autorizzate con licenza edilizia del 13.03.2018; - il mapp. 2527 è stato attribuito alla zona Quartiere Campagna a mezzo di variante approvata dal CdS con ris. n. 3240 del 22.07.2003. Si conferma quanto figura nel piano di indirizzo. In generale, si ricorda la possibile discordanza tra la situazione attuale (fisica) e la situazione prevista dal PR in vigore.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
5. Zona Quattro Torri: rilevano che la traduzione del PRP nel PR adeguato alla LST (piano zone e RE), presenta discrepanze rispetto ai contenuti originali: - Già solo il disegno ridotto a semplice azzonamento sul piano delle zone fa scomparire l'elaborato disegno planivolumetrico, rilevabile solo in seconda battuta nella scheda grafica. Ciò può far dubitare della sua forza giuridica giacché una colorazione uniforme sul piano delle zone indica un'edificazione libera, nel caso limitata solo da linee di arretramento che non ci dovrebbero essere. Infatti, laddove toccano i volumi indicati in scheda andrebbero inserite linee di allineamento, e laddove non ci sono volumi indicati sulla scheda, le linee di arretramento sono fuorvianti. - Ci si chiede quale sia la giustificazione per cui il Municipio consideri "la contiguità ammessa" (art. 29, cap. 3b regolamento edilizio), quando il piano dell'edificazione (allegato 2 regolamento edilizio) non prevede questa opzione e circoscrive con grande precisione i volumi fuori terra e interrati ammessi. - Pur tenuto conto del fatto che l'adeguamento non dovrebbe affrontare questioni di merito, fanno notare che è importante riflettere sull'introduzione di misure orientate all'abbassamento della percentuale di SUL di residenze secondarie ammessa che attualmente, per il comparto Quattro Torri, è del 50% (art. 61 regolamento edilizio). Questa percentuale, senza dubbio eccessiva. 6. Rilavano che un ulteriore aspetto di contenuto inserito nella variante "di adeguamento" è la regolamentazione degli impianti di trasmissione della rete	5. Si formulano le seguenti considerazioni: - L'attribuzione alla zona QT non sta a significare la possibilità di un'edificazione libera. La scheda grafica (allegato 2) è vincolata a livello normativo, ed è quindi parte integrande del RE. Quanto sollevato in merito alle linee di arretramento è corretto: la loro ripresa nei piani settoriali non è necessaria (si applica la scheda grafica allegata); gli atti aggiornati sono adeguati di conseguenza. - Per quanto concerne la contiguità, quanto indicato dagli osservanti è corretto. Il PRP non specifica che è ammessa la contiguità. Considerata l'immagine urbanistica chiara definita dal piano di edificazione, integrato al presente RE, la contiguità è riferita a ciò che succede all'interno di ognuna di queste aree, e non tra un'area e l'altra. Quest'aspetto è quindi coerente con il concetto urbanistico del PRP (la contiguità è comunque ammessa solo all'interno delle aree edificabili). - Il limite di 50% corrisponde alla situazione in vigore (art. 30 bis NAPR Territorio urbano). 6. La tematica trova ampio riscontro nel rapporto di pianificazione, al quale si rinvia.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
di telefonia mobile. Il tema, molto sensibile, divide tutt'oggi la popolazione e rappresenta un'importante sfida per la pianificazione delle infrastrutture. Benché la strategia scelta da parte del Municipio possa, senza approfondire nel merito, essere condivisa, la popolazione, sensibile alle tematiche esposte, merita di essere maggiormente coinvolta. Si richiede maggior trasparenza, attuando procedure maggiormente partecipative tramite, ad esempio, una serata pubblica o una variante di PR appositamente dedicata.	
Osservazione 5	
Chiedo che la norma non venga adottata, subordinatamente chiedono i seguenti emendamenti 1. Che la prima e la seconda priorità vengano unite. Commento: la norma attribuisce alla priorità I zone troppo discoste dai quartieri cittadini più densamente abitati e frequentati, ciò che risulterebbe inefficace (occorrerebbe realizzare antenne con altezze più importati). L'estensione delle zone in priorità I è troppo esigua e disattende le indicazioni del TRAM.	1. Secondo la sentenza del TRAM citata dagli osservanti, un grado di priorità I con estensione limitata rispetto all'estensione delle zone edificabili del comune e dell'intero territorio comunale stesso pone motivi "di dubitare che le zone produttive attribuite al primo livello di priorità si prestino particolarmente bene […] a garantire un servizio di telefonia mobile adeguato". Tale dubbio è legittimo ma non per questo la validità dell'assegnazione proposta viene meno. Se così fosse, il principio del modello a cascata perderebbe ogni significato. Tale modello ammette infatti che la copertura di rete non sia assicurata ubicando le antenne unicamente in priorità I. Nel caso in cui si dimostri che un determinato comparto non può essere coperto con antenne ubicate in priorità I, gli operatori potranno prevedere l'installazione dei loro impianti al grado di priorità successivo, e via dicendo. Altrimenti, se la priorità I fosse sufficiente per garantire la corretta copertura di rete su tutto il territorio comunale, si sarebbe proceduto con una pianificazione positiva/negativa, i cui inconvenienti sono però già stati dettagliati nel rapporto di pianificazione.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
2. Stralcio categoria IV Commento: la tutela dei soggetti sensibili sarebbe in contrasto con il diritto superiore. Inoltre, ad ogni edificio pubblico con contenuti sensibili corrisponderebbe un'area circolare di rispetto (definita dal raggio di 50 m), di quasi ottomila m^2. L'area è ancora maggiore se si considera che il perimetro va misurato dal perimetro degli edifici e non dal baricentro. Le aree di rispetto sono molto estese e rendono difficile la copertura nei dintorni; il raggio è quindi in ogni caso troppo esteso.	2. Il TRAM ha già respinto ricorsi in tal senso. Sulla scorta di quanto fatto in analoghe procedure, si propone di mantenere il quarto grado di priorità, in quanto si ritiene che un tale nodo non possa essere sciolto se non da un'istanza superiore, come ad esempio il TF. Nello specifico, quanto indicato nella proposta di norma, rispettivamente il raggio di 50 m, è coerente con quanto recentemente deciso dal TRAM (sentenza n. 90.2019.17, dell'08.11.2021, p. 17), ripresa di seguito: *Si rileva che, contrariamente a quanto pretendono le ricorrenti, la scelta di cui al cpv. 1 di delimitare un raggio da aree dove soggiornano persone particolarmente sensibili risulta in linea di principio sorretta da ragioni oggettive (cfr. anche "norma tipo" contenuta nella linea guida cantonale che prevede l'attribuzione in ultima priorità delle aree nel raggio di 100 m da locali dove soggiornano persone particolarmente sensibili, supra, consid. 3.3). L'indicazione di un preciso raggio di protezione (in concreto 50 m) garantisce infatti un approccio sistematico alla questione della tutela dalle immissioni immateriali generate dalle antenne telefoniche e consente, malgrado una certa standardizzazione, di tenere adeguatamente conto delle caratteristiche del tessuto insediativo di ogni singolo comune, adattando le dimensioni del raggio di protezione. Esso risponde all'interesse pubblico di tutelare le categorie più sensibili della popolazione dalle immissioni immateriali provenienti dagli impianti telefonici ubicati nelle vicinanze di determinate costruzioni pubbliche. Va da sé che, analogamente a quanto avviene nelle zone residenziali, anche in quelle AP-EP poste in ultima priorità possono risiedere persone e/o bambini più o meno inclini rispetto ad altri a subire il disagio psicologico provocato dalla visione delle antenne telefoniche.*

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
3. Stralcio dell'attuale cpv. 2. Commento: la prova dell'ubicazione alternativa non è sufficientemente definita e potrebbe rappresentare una *probatio diabolica*.	3. Il TF si è già espresso in merito ad una simile formulazione (sentenza DTF 138 II 173, consid. 6.5 e 6.6) ritenendola conforme al diritto. La sentenza in questione fornisce anche degli esempi pratici di come gli operatori possano di volta in volta fornire prove dell'impossibilità di installazione nei comparti appartenenti a priorità più alta (come ad esempio presentando mappe di copertura di rete o rendendo credibile la mancata possibilità di acquisizione o affitto, a condizioni ragionevoli, di ubicazioni adeguate in zone prioritarie). Tale lista di esempi non è esaustiva. Si ritiene tuttavia opportuno, per evitare ambiguità, specificare maggiormente la natura della prova, modificando per esempio il cpv. 2 come segue: *"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 potenziare il segnale."*
4. Stralcio dell'attuale cpv. 3. Commento: trascura che non di rado è lo stesso mascheramento a mettere in evidenza l'antenna, e quindi ad aumentare le immissioni negative.	4. Gli impianti inadeguatamente mascherati sono stati riconosciuti dal TF come causa di immissioni ideali, comparabilmente con gli impianti direttamente visibili, in quanto soggetti a suscitare disturbo e disagio psicologici. La riconoscibilità degli impianti inadeguatamente mascherati è sufficiente a causare le immissioni oggetto della norma in questione.
5. Stralcio dell'attuale cpv. 4. Commento: Il cpv riguardante le dimensioni delle antenne è ritenuto superfluo in quanto il dimensionamento dell'impianto non eccede mai la necessità degli operatori; ne viene richiesto lo stralcio.	5. Anche se considerato superfluo dagli operatori, si ritiene che tale capoverso sia legittimo e non entri in contrasto con il diritto superiore. Il capoverso in questione è inoltre ritenuto conforme al diritto dal TRAM (sentenza del 19 maggio 2020, incarto n. 90.2018.21, consid. 5.5).
6. Propone l'istituzione di un nuovo capoverso, volto a precisare che gli impianti esistenti sono in tutti i casi conformi al diritto.	6. Il Municipio ha deciso di non inserire questo capoverso in quanto ritiene che, determinante per la conformità degli impianti esistenti sia la conformità alla

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
	licenza edilizia rilasciata.
7. Propone l'istituzione di un nuovo capoverso, per precisare che le microcelle vadano eluse dal campo di applicazione della norma.	7. Il Municipio ha deciso di non inserire questo capoverso in quanto intende estendere il presente disciplinamento normativo anche alle microcelle riconoscibili visivamente (indipendentemente o meno dal fatto che questo tipo di impianto sia soggetto all'ORNI).

ALLEGATO 3

DENOMINAZIONE VINCOLI E ZONE

Corrispondenza indicativa fra nuovo PR LST e PR in vigore LALPT

QUARTIERE RUSCA - Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – PP **Quartiere Rusca** (piano delle utilizzazioni e delle costruzioni)
-	Comprensorio del PP
Zona residenziale Quartiere Rusca ZR-QR	Aree edificabili
Comparto particolare per attività alberghiere	Aree edificabili per insediamenti alberghieri
- (non ripreso perché la destinazione di zona, formulata come da Linea guida cantonale, permette già le attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico)	Aree edificabili per attività produttive non moleste
- (annullato da sentenza del tribunale della pianificazione del territorio del 2 marzo 1998)	Casi particolari: uso commerciale del piano terreno
Linea di costruzione	Linea di costruzione (o di allineamento)
Linea di arretramento	Linea di arretramento
Quota massima: 219 msm	Altezza massima dei fabbricati: 219.00 m.s.m
-	Distanza d'arretramento
Rete delle vie di comunicazione	Aree e spazi pubblici

QUARTIERE RUSCA - Piano dell'urbanizzazione

Piano dell'urbanizzazione PU1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – PP **Quartiere Rusca** (piano degli spazi pubblici e della viabilità)
-	Comprensorio del PP
SS Strada di servizio	Strada aperta al traffico veicolare
SC Strada di collegamento	
SR Strada di raccolta	
PP Percorsi pedonali (non raffigurati sul piano, aspetto disciplinato a livello normativo nel PU) Strada pedonale in corrispondenza del lungolago	Aree, spazi e percorsi pedonali (indicativi)
-	Aree di posteggio (indicative)
-	Alberature piccole (H. inf. a m 6.00) (indicative)
	Alberature medie (H. sup. a m 6.00) (indicative)
	Palme (indicative)
Percorsi ciclabili locali (non raffigurati sul piano, aspetto disciplinato a livello normativo nel PU)	Percorsi ciclabili
Linea di arretramento	Linea di arretramento
-	Confine, proprietà comunale
Posteggi	Posteggi
SS Strada di servizio	Strada
	Marciapiede
SCPe Strada ciclopedonale	Percorsi ciclabili

PIAZZA CASTELLO - Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – PP **Piazza Castello** (piano delle utilizzazioni e delle costruzioni con MPC approvata il 13.04.2006)
-	Comprensorio del Piano particolareggiato
AS Autostrada (nel PU1 Sud)	Aree per gli impianti di traffico
Zona lavorativa Piazza Castello ZL-PC	Area edificabile speciale esistente
AP1 Giardino pubblico	Area del giardino pubblico
Zona mista Piazza Castello comparto A ZM-PCA	Zona di ricostruzione urbana
Zona mista Piazza Castello comparto B ZM-PCB	
Ripresa nella norma di zona (A: max 221 mslm – min 209.85 mslm; B: max 270 mslm – min 221 mslm;	Quota massima e minima
Codifica posteggio pubblico (esistente)	-
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
-	Piano costruzioni sotterranee

QUARTIERE MORETTINA - Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 e PZ2 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – PP **Quartiere Morettina** (piano delle utilizzazioni e delle costruzioni secondo MPC approvata dal CdS il 13.04.2015)
-	Comprensorio del PRP
Zona forestale	Area boschiva
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM	Zona residenziale
Area sportiva Quartiere Morettina AP2	Zona sportiva
Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina AP4	Area per servizi tecnici comunali
Zona artigianale Quartiere Morettina ZA-QM	Zona artigianale ovest
Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina AP3	Aree per attrezzature ed impianti pubblici
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
Pozzo di captazione (nel PZ2 Sud)	Zona di protezione delle captazioni
Zona di protezione delle acque sotterranee (nel PZ2 Sud)	
-	Strada di servizio (variante)
Orti comunali Quartiere Morettina AP5	Orti comunali (variante)

QUARTIERE MORETTINA - Piano dell'urbanizzazione

Piano dell'urbanizzazione PU1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – PP **Quartiere Morettina** (piano del traffico e delle attrezzature e impianti pubblici secondo MPC approvata dal CdS il 13.05.2015)
-	Comprensorio del PP
Zona forestale	Area boschiva
Strada di servizio	Area per impianti di traffico
Autostrada e Zona senza destinazione specifica ZSDS	Area per gli impianti di traffico
-	Area per attrezzature e impianti pubblici
Posteggio all'aperto	Area di posteggio pubblico
Strada ciclopedonale Tra via San Jorio e via Patriziale, percorso pedonale sovrapposto al bosco.	Percorsi pedonali e ciclabili
Integrati nel campo stradale con transito ammesso per pedoni (non raffigurati sul piano, aspetto disciplinato a livello normativo nel PU)	Percorsi pedonali
Linea di arretramento	Linea di arretramento
-	Zona di protezione delle captazioni
Strada di servizio	Strada di servizio (variante)

SETTORE 2 - Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 e PZ2 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano delle zone **Settore 2**
-	Confine comunale
Piano particolareggiato del Centro Storico di Locarno PPCS	Limite dei Piani particolareggiati
Piano particolareggiato del Centro Urbano di Locarno PPCU	
-	Edifici esistenti (stato 1991)
Zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC	Zona del Quartiere Campagna
Zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC	Area soggetta a ordinamento speciale
Zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF	Comparto di ia Vallemaggia e Via Franzoni
Zona residenziale di transizione ZR-T	Zona di transizione
PQ4 Cinque Vie	Comparto soggetto a Piano di quartiere
PQ5 Stazione S. Antonio	
Zona residenziale di Solduno ZR-So	Zona di Solduno
Zona residenziale Pedemontana ZR-P	Zona residenziale Pedemontana
Zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS	Comparto pedemontano speciale
Zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT	Comparto Monti della Trinità
Zona residenziale Belvedere ZR-B	Comparto Belvedere
Piano di protezione del Centro tradizionale di Solduno PPCTS	Piano di protezione del centro tradizionale di Solduno
Zona per scopi pubblici AP	Zona di attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
Vedi tabella settore 2-3 (ex piano del paesaggio)	Zona di protezione (meglio specificata nel piano del paesaggio)
Zona forestale	Area forestale (indicativa)
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC	Zona agricola
Altri terreni idonei all'agricoltura AG	
Zona esposta a pericolo indicativa (nel PZ2 Sud) Esondazione Alluvionamento Movimenti di versante	Zona soggetta a pericolo naturale
Lago – corso d'acqua (nel PZ2 Sud)	Corso d'acqua – lago
Zona di protezione delle acque sotterranee (nel PZ2 Sud)	Limiti delle zone di protezione delle captazioni indicative
-	Quota massima dei fabbricati (in msm)
- variante di PR in corso (procedura separata)	Fabbricati degni di protezione
Rete delle vie di comunicazione	Impianti di traffico, strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili
-	Alberatura principale (indicativa)
Tratta panoramica (nel PZ2 Sud)	Tratta panoramica
-	Area ferroviaria FART
Linea di costruzione (elemento di PU)	Linea di allineamento (o di costruzione)
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
Zona senza destinazione specifica ZSDS	Zona senza destinazione specifica

Piano delle zone PZ1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Scheda grafica N°1 **Settore 2**
Giardino pubblico AP1	Giardino pubblico
Case Bastoria e Cristina AP16	Attrezzature di servizio del Comune
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
Linea di costruzione (che riguarda la ZR-VF)	Linea di allineamento
Zona degli spazi liberi sovrapposta	Area libera
Zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC	Area edificabile

SETTORE 2 – Piano dell'urbanizzazione

Piano dell'urbanizzazione PU1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico **Settore 2**
-	Confine comunale
Perimetro PP	Limite dei piani particolareggiati
-	Edifici esistenti (stato 1991)
-	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (comune)
	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (altro ente)
SC Strada di collegamento	Strada di collegamento principale
	Strada di raccolta primaria
SR Strada di raccolta	Strada di raccolta secondaria
	Strada di servizio ad orientamento veicolare
SS Strada di servizio Il Sentiero alle Traverse e il Sentiero Centrale sono definiti quali strade prevalentemente pedonali[15]	Strada di servizio ad orientamento pedonale
Strada pedonale (eccezione per strada prevalentemente pedonale, vedi pto precedente)	Percorso pedonale
Zona forestale	Strada forestale per veicoli di servizio
SCPe strada ciclopedonale	Percorso ciclabile
PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale	Sentiero escursionistico
Alberature	Alberatura principale (indicativa)
Perimetro PP	Area oggetto di studio particolare
Area ferroviaria	Area ferroviaria FART
	Stazione ferroviaria FART
- (vedi cap. 4.4)	Tratte stradali soggette ad allargamento
Posteggio all'aperto	Posteggio pubblico
Posteggio coperto	

[15] *Il PR in vigore definisce un tratteggio (Sentiero alle Traverse) e una doppia destinazione per il Sentiero centrale (strada di servizio ad orientamento pedonale e percorso pedonale). Il vincolo relativo al Sentiero Centrale è puntualmente adeguato coerentemente alla progettazione in corso.*

SETTORE 3 – Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 e 2 Nord – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano delle zone **Settore 3**
-	Confine comunale
-	Edifici esistenti (stato 1991)
Zona residenziale Pedemontana ZR-P	Zona residenziale Pedemontana
Zona residenziale montana ZR-M	Zona residenziale montana
Zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC	Comparto di Cardada-Colmanicchio
Tratta panoramica (nel PZ2 Nord)	Comparto di limitazione delle quote dei colmi
Zona senza destinazione specifica ZSDS	Zona senza destinazione specifica
Zona per scopi pubblici AP	Zona di attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
Vedi tabella setture 2-3 (ex piano del paesaggio)	Zona di protezione (meglio specificata nel piano del paesaggio)
Prati magri (nel PZ2 Nord) EN1	Prato magro (meglio precisato nel piano del paesaggio)
Zona forestale	Area forestale
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Lago – corso d'acqua	Corso d'acqua
Rete delle vie di comunicazione	Impianti di traffico, strade, percorsi pedonali e ciclabili
	Area ferroviaria FART
-	Linea di allineamento (o di costruzione)
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
Zona esposta a pericolo indicativa (nel PZ2 Sud) Alluvionamento Movimenti di versante	Zona soggetta a pericolo naturale
Vedi cap. 4.3 (pto. 28)	Captazione: sorgenti
Zona di protezione delle acque sotterranee	Limiti delle zone di protezione delle sorgenti

SETTORE 3 - Piano dell'urbanizzazione

Piano dell'urbanizzazione PU1 Nord – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico **Settore 3**
-	Confine comunale
-	Edifici esistenti (stato 1991)
Zona per scopi pubblici AP	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (comune)
	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (altro ente)
Strada di collegamento	Strada di collegamento principale
	Strada di raccolta primaria
Strada di servizio	Strada di servizio ad orientamento pedonale
Zona forestale	Strada forestale per veicoli di servizio
Strada pedonale al mapp. 3434 RFD Percorso pedonale dove sovrapposto all'area forestale	Percorso pedonale
PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale	Sentiero escursionistico
Funivia	Funivia Orselina-Cardada
Area ferroviaria	Area ferroviaria FART
	Stazione ferroviaria FART
Posteggio all'aperto	Posteggio pubblico
Posteggio coperto	
- (vedi cap. 4.4)	Tratte stradali soggette ad allargamento
Strada principale	Passerella Belvedere

SETTORE 2-3 - Piano delle zone (ex Piano del paesaggio)

Piano delle zone PZ2 Nord e Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del paesaggio **Settore 2-3**
-	Confine comunale
-	Edifici esistenti (stato 1991)
Zona forestale	Area forestale
Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili	
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC	Zona agricola
Altri terreni idonei all'agricoltura AG	
Elementi emergenti	Zona di protezione naturalistica
Prati magri EN1	Prato magro
Integrato nella zona di protezione del paesaggio ZPC1 comparto Ponte Brolla	Biotopo umido
Lago – corso d'acqua	Corso d'acqua
-	Monumento naturale
-	Limite dell'oggetto IFP 1806
Zona di protezione del paesaggio ZPCC1 Ponte Brolla e Cardada Cimetta	Zona naturale protetta di Ponte Brolla e di Cardada – Cimetta (vedi Piano Direttore Cantonale)
Zona esposta a pericolo indicativa (nel PZ2 Sud) Esondazione Alluvionamento Movimenti di versante	Zona soggetta a pericolo naturale + Zona soggetta a pericolo naturale
Pozzo di captazione	Captazione pozzo – sorgente
Sorgente vedi cap. 4.3 (pto. 28)	
Zona di protezione delle acque sotterranee	Limiti delle zone di protezione delle captazioni
Zona di protezione del paesaggio ZPNL1 Parco della Ramogna e di Cardada – Cimetta	Zona del parco della Ramogna e di Cardada – Cimetta
Lago – corso d'acqua	Lago – fiume Maggia
-	Zona golenale
-	Limite della zona edificabile
-	Zona dell'insediamento tradizionale
Zona per scopi pubblici AP	Area di svago
- (nel piano dell'urbanizzazione Alberature)	Alberatura principale (indicativa)
- (nel piano dell'urbanizzazione PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale)	Sentieri escursionistici

SETTORE 4 - Piano delle zone

Piano delle zone PZ1 Sud– Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano delle zone **Settore 4 (parzialmente in vigore con approvazioni CdS del 26 giugno 2001 e 22 giugno 2004)**
-	Limite dei settori e dei piani particolareggiati
-	Edifici esistenti (stato 1996)
Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN	Zona del Quartiere Nuovo
	Zona dei Saleggi
Zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP	Comparto Piazza Castello e Schindler/Panorama
Zona residenziale Quattro torri ZR-QT	Zona soggetta a piano particolareggiato
Zona per scopi pubblici (secondo quanto in vigore nel piano delle zone del Territorio urbano) AP	Scheda grafica n.1: zona della Peschiera
Zona mista dell'Isolino - comparto A ZM-IA	Scheda grafica n.2: zona dell'Isolino
Zona dell'Isolino - comparto B ZM-IB	
Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa	
Zona per scopi pubblici AP	
Porto regionale di Locarno	
Zona forestale	Scheda grafica n.3: zona del canale dei Saleggi e zona speciale a lago
Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili	
Zona per scopi pubblici AP	
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC Altri terreni idonei all'agricoltura (vedi esame preliminare allegato 1 e cap. 4.3)	
Zona turistico-alberghiera Albergo Delta ZTA-AD Zona degli spazi liberi esclusiva	Scheda grafica n.4: zona turistico-alberghiera A) Zona turistico alberghiera Albergo Delta
Vuoto pianificatorio	Scheda grafica n.4: zona turistico-alberghiera B) Zona turistico alberghiera Albergo del Sole
Perimetro non approvato, zona per scopi pubblici AP35 (in vigore nel PR Territorio urbano)	Scheda grafica n.4: zona turistico-alberghiera C) Zona turistico alberghiera Albergo campeggio Delta
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC Altri terreni idonei all'agricoltura AG	Zona per attività sportive
Zona senza destinazione specifica ZSDS	Zona dei Saleggi di Ascona
Zona per scopi pubblici AP	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
Zona senza destinazione specifica ZSDS	Territorio fuori dalle zone edificabili
Linea di costruzione (elemento di PU)	Linea di allineamento (o di costruzione)
Linea di arretramento (elemento di PU)	Linea di arretramento
Zona forestale	Zona forestale
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Lago – corso d'acqua	Corso d'acqua – lago
Rete delle vie di comunicazione	Impianti di traffico (strade, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e posteggi pubblici)

Piano delle zone PZ1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano delle zone **territorio urbano (in vigore al di fuori del perimetro d'approvazione della revisione del settore 4)**
-	NS Centro storico di Locarno
-	NV Centro tradizionale di Solduno
-	ZCP Zona di ristrutturazione (vincolata a piano particolareggiato)
-	RCA6 Quartiere Rusca
-	RCAAr6 Quartiere misto
Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa (laddove in vigore, (vedi esame preliminare allegato 1 e cap. 4.3)	R5 Quartiere Nuovo
-	R5A Quartiere di Rovedo
-	R4 Quartiere di Campagna
-	R4 Quartiere di Campagna (zona di protezione delle captazioni)
-	R2 Quartiere di Collina
-	R2 Quartiere di Collina (numero massimo dei piani: 3)
-	R2A Quartiere dei monti di Brè
-	R2B Quartiere di Cardada
-	Portici con obbligo di contiguità
Zona per scopi pubblici AP	AP EP Attrezzature e edifici pubblici
-	Zr Zona residua
Zona forestale	BO Zona forestale (indicativa)
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Lago – corso d'acqua	Acque
Linee di arretramento (elemento di PU)	Linee di arretramento

Scheda grafica allegata n°2 (parte integrante del RE)	Piano in vigore – Piano di edificazione **scheda grafica PP no 1 delle NAPRP Quartiere definito da via Balestra, via Franscini, via Lavizzari e via Varesi**
Linea di costruzione	Linea di costruzione
Aree verdi aperte all'uso pubblico	Area verde di uso pubblico
Aree verdi private non edificabili	Area privata non edificabile
Comparto A	Area di edificazione A
Comparto B	Area di edificazione B
Area di accesso	Area di accesso
Rete delle vie di comunicazione	Strade pubbliche
Area delle costruzioni sotterranee	Area delle costruzioni sotterranee

SETTORE 4 - Piano del paesaggio

Piano delle zone PZ2 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del paesaggio **Settore 4 (parzialmente in vigore con approvazioni CdS del 26 giugno 2001 e 22 giugno 2004)**
-	Limite dei settori e dei piani particolareggiati
-	Edifici esistenti (stato 1996)
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC	Zona agricola
Altri terreni idonei all'agricoltura AG	
Zona forestale	Zona forestale
Limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile	
Incluso nella parte non approvata. Si applica PR '78 (vedi sotto): ZPPL 1, ZPNL2 e RNN1	Riserva naturale orientata del Delta della Maggia
	Limite della zona tampone della RNO del Delta della Maggia
	Zona di protezione naturalistica
-	Biotopo umido
-	Canneto
Lago – corso d'acqua	Corso d'acqua – lago
-	Zona golenale
Zona esposta a pericolo indicativa di esondazione	Limite della zona soggetta a pericolo di esondazione del Verbano (indicativo)
Zona di protezione delle acque sotterranee	Limite delle zone di protezione delle captazioni del Comune di Ascona
Zona per scopi pubblici AP	Area di svago a lago
-	Limite della zona edificabile
Rete delle vie di comunicazione	Impianti di traffico (strade, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e posteggi pubblici

Piano delle zone PZ2 Sud– Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del paesaggio **territorio urbano (in vigore al di fuori del perimetro d'approvazione della revisione del settore 4)**
-	NS Centro storico di Locarno
-	NV Centro tradizionale di Solduno
-	ZCP Zona di ristrutturazione (piano particolareggiato)
-	Zona di svago e ristoro
Zona di protezione della natura ZPNL2 Comprensorio a lago	Comprensorio degno di protezione della natura
Zona di protezione della natura ZPPL2 Comprensorio a lago	Comprensorio degno di protezione del paesaggio
Riserva naturale di importanza nazionale ZRNN1 Foce della Maggia	-
Zona per scopi pubblici AP	Attrezzature pubbliche e scuole
Superficie per l'avvicendamento colturale SAC	Terreni agricoli buoni
Altri terreni idonei all'agricoltura AG	
- (elementi di PU)	Posteggi e piazze
Zona senza destinazione specifica ZSDS	Zona residua
Zona forestale	Bosco (indicativo) più rimboschimento
Lago – corso d'acqua	Acque
- (elementi di PU, PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale, percorsi ciclabili di competenza cantonale e strada ciclopedonale – vedi cap. 4.4)	Percorsi pedonali
-	Linee A.T.
-	Alberi pregiati
-	Oggetti culturali
- (integrati in zone di protezione del paesaggio e/o zone di protezione della natura e/o elementi emergenti)	Oggetti naturali
-	Sfregio al paesaggio
- (tratta panoramica, secondo i PR vigenti nei diversi settori)	Punti di vista
- (vedi PZ2 settore 2 e 3 e PRP Quartiere Morettina: pozzo di captazione)	Zona di captazione
- (vedi PZ2 settore 2 e 3 e PRP Quartiere Morettina: zona di protezione delle acque sotterranee	Zona di protezione intensiva
	Zona di protezione estensiva

SETTORE 4 - Piano dell'urbanizzazione

Piano dell'urbanizzazione PU1 Sud – Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico **Settore 4 (parzialmente in vigore con approvazioni CdS del 26 giugno 2001 e 22 giugno 2004)**
-	Limite dei settori e dei piani particolareggiati
-	Edifici esistenti (stato 1996)
Zona per scopi pubblici AP	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (Comune)
Zona per scopi pubblici AP	Attrezzature e costruzioni interesse pubblico (altri enti)
-	Aree specificate in schede grafiche (Zona della Peschiera e Zona dell'Isolino)
AS Autostrada	Strada di collegamento principale
SC Strada di collegamento	Strada di raccolta primaria
SR Strada di raccolta	Strada di raccolta secondaria
SS Strada di servizio	Strada di servizio ad orientamento principale
	Strada di servizio ad orientamento secondario
	Strada per veicoli di servizio
PP Percorso pedonale (non raffigurati sul piano, aspetto disciplinato a livello normativo nel PU)	Percorso pedonale
SCPe Strada ciclopedonale (via Varesi – via Pestalozzi)	
Percorso ciclabile locale (non raffigurati sul piano, aspetto disciplinato a livello normativo nel PU)	Percorso ciclabile
SCPe Strada ciclopedonale (via Varesi – via Pestalozzi)	
Sentiero escursionistico del piano cantonale PCSE	-
Percorsi ciclabili di competenza cantonale	-
Posteggio all'aperto	Posteggio pubblico (indicativo)
Posteggio coperto (non presente in quanto incluso nella parte non approvata)	Posteggio aperto al pubblico (autosilo)
Piano delle zone: Zona mista dell'Isolino ZM-I	4.02 Zona dell'Isolino
Piano delle zone: (da definire) AP26	
Piano delle zone: Campi da tennis AP30	
Piano delle zone: Edificio multiuso e parco AP31	
Piano delle zone: Stadio di calcio e atletica AP32	
Piano delle zone: Area per attività sportive AP33	
Piano delle zone: Parco giochi AP9	4.04 Parco giochi
Piano delle zone: zona residenziale Quartiere Nuovo (ris CdS 4683 del 04.10.2005)	4.05 Centro di servizio
Piano delle zone: Area di svago a lago AP7.2	
Piano delle zone: Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa	4.10 Scuole superiori cantonali
Piano delle zone: Scuola Media AP15.1	4.11 Scuole medie di Via Varesi
Piano delle zone: Chiesa AP17	4.13 Chiesa della Sacra Famiglia

Piano dell'urbanizzazione PU1 Sud– Legenda definizioni secondo LST	Piano in vigore – Piano del traffico, degli edifici e delle attrezzature pubbliche **territorio urbano (in vigore al di fuori del perimetro d'approvazione della revisione del settore 4)**
-	Strada principale
Strada di raccolta	Strada collettrice
Strada di servizio	Strada di quartiere (AP 12 nel S4 non approvato)
Piano delle zone: AP 34 Impianto di depurazione	EP (ID) Impianto di depurazione
Piano delle zone: Scuola elementare AP15.2	EP (SE) Scuola elementare (AP 4.03 nel S4 non approvato)
Piano delle zone: Scuola Media AP15.1	EP (SME) Scuola media
- bosco	EP (SS) Scuola superiore
Piano delle zone: Scuola Media AP 8.1	EP (SMA) Scuola materna
Piano delle zone: Scuola professionale AP15	EP (SP) Scuola professionale
-	EP (DC) Depositi comunali
Piano delle zone: in parte Scuola elementare AP15.2 e in parte zona residenziale Saleggi ZR-Sa (vedi ris. CdS n. 1315 del 24.03.1987)	AP (CS) Campi sportivi (AP 4.10 scuole superiori cantonali nel S4 non approvato)
Piano delle zone: Parco AP6	AP (PA) Parchi (AP 4.6 nel S4 non approvato)
	AP (DA) Darsena (AP4.7 nel S4 non approvato)
Piano delle zone: Bagno pubblico AP36	AP (BP) Bagno Pubblico (AP 4.6 nel S4 non approvato)
Piano delle zone: Campi sportivi AP35	AP (CS) Campi sportivi
Posteggi (laddove in vigore)	Posteggio e piazze
PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale, percorsi ciclabili di competenza cantonale e strada ciclopedonale – vedi cap. 4.4)	Percorsi pedonali
Zona senza destinazione specifica ZSDS	AP S4 non approvato Centro sportivo del Comune di Ascona
Zona senza destinazione specifica ZSDS	AP S4 non approvato Zona di protezione della captazione del Comune di Ascona

PIANO REGOLATORE

Comune di

LOCARNO

Settore Piano di Magadino

Adeguamento LST

Regolamento edilizio

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

EINDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE 1

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione 1
Art. 2 Base legale 1
Art. 3 Obiettivi 1
Art. 4 Componenti 1
Art. 5 Regolamento edilizio 1

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI 2

Art. 6 Definizioni 2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento) 5
Art. 8 Distanze minime 6
Art. 9 Altezze 8
Art. 10 Costruzioni accessorie 9
Art. 11 Costruzioni sotterranee 10
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva 10
Art. 13 Opere e muri di cinta 11
Art. 14 Obbligo di manutenzione 11
Art. 15 Tinteggi 12
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale 12
Art. 17 Area di svago 12
Art. 18 Frazionamento dei fondi e trasferimento degli indici 13
Art. 19 Inserimento ordinato e armonioso 13

CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI 14

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE 14

Art. 20 Elementi del piano delle zone 14

Zona per l'abitazione 14
Art. 21 Zona residenziale RE 14
Art. 22 Zona residenziale RSE 15

Zona per il lavoro 16
Art. 23 Zona d'attività e di servizi AS 16
Art. 24 Zona d'attività e di servizi speciali ASs 16
Art. 25 Zona industriale I 17
Art. 26 Zona industriale d'interesse cantonale IIc 18

Strumenti pianificatori particolari 20
Art. 27 Piani di quartiere 20

Zona per scopi pubblici 21
Art. 28 Zona per scopi pubblici 21

Zona degli spazi liberi 23

Art. 29 Zona degli spazi liberi ... 23

Zona di pericolo ... 23
Art. 30 Zona di pericolo indicativa ... 23
Art. 31 Zona esposta a pericolo di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione) ... 24

Zona forestale ... 25
Art. 32 Zona forestale ... 25

Zona di protezione ... 25
Art. 33 Zona di protezione delle acque di superficie ... 25

Elementi emergenti ... 25
Art. 34 Protezione degli elementi emergenti ... 25
Art. 35 Promozione delle specie vegetali indigene ... 26

Elementi paesaggistici ... 26
Art. 36 Fasce alberate ... 26

Beni culturali ... 26
Art. 37 Beni archeologici ... 26

Altri vincoli e zone ... 27
Art. 38 Zona senza destinazione specifica ... 27
Art. 39 Protezione dalle immissioni immateriali moleste ... 27
Art. 40 Impianti per la telefonia mobile ... 27
Art. 41 Limitazioni delle abitazioni secondarie ... 28

Contenuti orientativi ... 29
Art. 42 Piano di utilizzazione cantonale (PUC) ... 29
Art. 43 Area dell'aeroporto cantonale ... 29

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI ... 30

Piano dell'urbanizzazione ... 30
Art. 44 Elementi ... 30
Art. 45 Strade ... 30
Art. 46 Percorsi pedonali e ciclabili ... 31
Art. 47 Posteggi pubblici ... 31
Art. 48 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi ... 31
Art. 49 Area ferroviaria ... 31

Posteggi privati ... 32
Art. 50 Edifici non destinati all'abitazione ... 32
Art. 51 Edifici destinati all'abitazione ... 32
Art. 52 Deroghe e contributi sostitutivi ... 32

Accessi ... 32
Art. 53 Accessi ... 32

CAPITOLO IV - NORME FINALI ... 33

Art. 54 Deroghe ... 33
Art. 55 Entrata in vigore ... 33

ALLEGATO 1 2

ALLEGATO 2 3

PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione I

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione II

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla LST), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

LEGENDA

TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali "Regolamento edilizio" (in seguito "Linee guida RE"), adattata al Comune di Magliaso e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere.

COMMENTI A PIÈ DI PAGINA

Per agevolare l'esame del presente Regolamento, nei commenti a piè di pagina sono indicate, le eventuali modifiche rispetto alle disposizioni in vigore (NAPR) o alle Linee guida RE.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPAc	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PP	Piano particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Locarno (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Locarno – Settore Piano di Magadino.
2. Esso si applica limitatamente al territorio giurisdizionale del Comune di Locarno riguardante il Settore Piano di Magadino.

Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
   a) piano delle zone,
   b) piano dell'urbanizzazione,
   c) regolamento edilizio,
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
   a) rapporto di pianificazione

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

A complemento del presente regolamento edilizio, fa stato, per quanto non diversamente stabilito da quest'ultimo, il Regolamento tecnico riportato in Allegato 1.

A complemento del presente regolamento edilizio è riportato anche l'Allegato 2: Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie.

Capitolo II - Norme edificatorie generali

Art. 6 Definizioni

Costruzioni

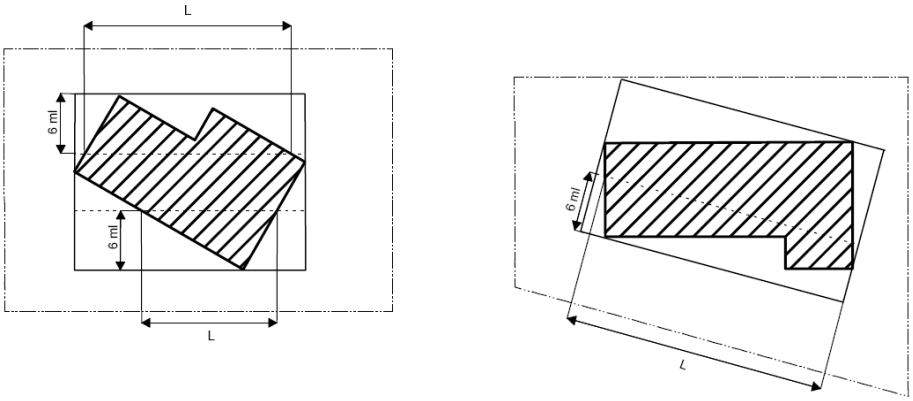
1. Costruzione (manufatto): edificio o impianto.
2. Edificio: fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. Impianto: installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. Costruzioni sensibili: costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. Costruzioni accessorie: vedi Art. 10.
6. Costruzioni sotterranee: vedi Art. 11.
7. Costruzioni in contiguità: la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate. Nel caso di costruzione in contiguità, la concezione architettonica dovrà essere il più possibile unitaria[1].
8. Corpi tecnici: elementi costruttivi che servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrini degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

Parametri e indici

9. Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO): vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE).
10. Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile o superficie edificabile del fondo (SEF), superficie edificata (SE): vedi art. 38 LE.
11. Indice di edificabilità (IE): rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
12. Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

[1] Definizione non presente nelle NAPR in vigore né nella linea guida, che permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia raggirata con la realizzazione di un corpo accessorio tra i due edifici principali o con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate degli edifici principali (vedi anche lunghezza della facciata di edifici contigui; punto 13).

13. Lunghezza della facciata: misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circoscrive l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 6.00 m dal lato del rettangolo considerato[2].



La lunghezza di facciata di edifici contigui, sia sullo stesso mappale sia su mappali diversi, è determinata dalla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.

14. Area verde: area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario che, se poste sopra una costruzione interrata dispongono di uno spessore di terra di almeno 0.50 m[3], esclusi quindi scorpori di terreno; le aree verdi sui tetti non sono computabili nel calcolo dell'area verde. L'area verde deve essere direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio. Nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione parte dell'area verde può essere utilizzata come area di svago.
15. Area di svago: vedi art. 17.
16. Gradi di sensibilità al rumore: i gradi attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

Interventi

17. Costruzione (operazione del costruire): esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta.
18. Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.
19. Trasformazione sostanziale: intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.
20. Trasformazione non sostanziale: modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente.

[2] Disposizione non presente nelle NAPR in vigore. Si riprende il testo della Linee guida, compresa la misura di 6.00 m, che corrisponde alla misura definita nel RE LST del Territorio urbano.

[3] Precisazione sul computo dell'area verde non presente nelle NAPR in vigore e non presente nella Linea guida cantonale. Aggiunta richiesta dal Comune, volta a permettere la realizzazione di aree verdi di qualità (profondità del suolo).

21. Restauro: operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.
22. Riattamento: risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione.
23. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione.
24. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.
25. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente.
26. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

Sistemazione del terreno e manufatti di cinta e sostegno

27. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni.
28. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
29. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate, posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale.
30. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione).
31. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

Utilizzazioni

32. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria.
33. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASec). Un'abitazione primaria ai sensi della presente legge è un'abitazione utilizzata da almeno una persona il cui Comune di residenza è lo stesso in cui si trova l'abitazione[4].

[4] La nozione di "utilizzo" fa riferimento al criterio di domicilio. Nel caso un proprietario avesse due o più proprietà ad uso proprio all'interno del Comune, solo una di esse potrà figurare come residenza primaria.

34. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.
35. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.
36. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo.
37. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita).
38. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

Posteggi

39. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone.
40. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

Altre definizioni

41. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
42. Precario: forma di licenza in deroga, oggetto di menzione nel registro fondiario, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fanno stato l'Art. 8 cifra III cpv. 2 e 3.

5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'Art. 8 cifra V cpv. 2.
6. Alle piscine si applica l'Art. 8 cifra VI cpv. 3.

Art. 8 Distanze minime

I. Dai confini [5]

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che[6]
   a) sia ammessa dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
   b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

II. Fra edifici

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR del Settore Piano di Magadino approvato dal Consiglio di Stato il 16.05.1990[7] a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv.1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.00 m[8].

III. Verso strade, piazze e posteggi pubblici

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
   a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione;
   b) in assenza di siffatte linee, è di[9]:
      - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) cantonali e comunali

---

5 Sono riprese le disposizioni delle NAPR in vigore, che non comprendono supplementi alle distanze da confine per edifici con una certa lunghezza di facciata, al contrario di quanto stabilito dal RE LST del Territorio urbano (dove si considera un supplemento per gli edifici con facciate di lunghezza superiore a 26 m).

6 Disposizione non presente nelle NAPR in vigore, introdotta secondo testo della Linea guida, in modo coerente con quanto proposto in RE LST del Territorio urbano.

7 Data di entrata in vigore del primo PR.

8 Valore ripreso da art. 6 cpv. d) NAPR in vigore.

9 Questa disposizione riprende, per coerenza e armonizzazione, il testo del RE LST del Territorio urbano (con distanza uniformata a 4 m per le strade cantonali e comunali, coerentemente alle linee di arretramento indicate nel Piano) e sostituisce le disposizioni dell'art. 6 cpv. e) NAPR in vigore (4 m dal ciglio esterno per le strade principali, di collegamento, di raccolta e di servizio, rispettivamente 7 m dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico).

- 2.00 m dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili.

2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi.
   Per le opere e i muri di cinta fa stato anche l'Art. 13.
   Edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita.
   Il Municipio può pure autorizzare in deroga al precedente cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.

3. In casi particolari il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.

4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. Per costruzioni accessorie[10]

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine, se senza aperture (compresi posteggi coperti non chiusi lateralmente) e se la loro lunghezza non supera 10.00 m, oppure ad una distanza minima di 1.50 m dal confine, ritenute ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi contigui:
   - a confine o 3.00 m da edifici principali senza aperture,
   - 4.00 m, da edifici principali con aperture.

2. Una costruzione accessoria può essere edificata verso un'altra costruzione accessoria sul fondo contiguo in contiguità o ad una distanza di 3.00 m.

3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

V. Per costruzioni sotterranee

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.

2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. Per piscine

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di 1.50 m.

2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.

3. Le piscine devono rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate. Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

4. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

[10] Testo secondo linea guida; valori delle misure ripresi da art. 7 cpv. 4 NAPR in vigore.

VII. Dal bosco

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo).

VIII. Per piantagioni [11]

1. Non è permesso piantare o lasciar crescere alberi di alto fusto non fruttiferi e neppure roveri, castagni, noci, se non alla distanza di 6.00 m dalle abitazioni, orti, giardini e vigne, e di 4.00 m dagli altri fabbricati e fondi coltivi.
2. Gli altri alberi da frutta, i gelsi e le piante ornamentali di mezzo fusto possono essere piantati alla distanza minima di 3.00 m dalle abitazioni, orti, giardini e vigne e di 2.00 m dagli altri fabbricati e fondi coltivi. Per i peschi basta la distanza di 2.00 m.
3. Il Municipio può procedere a delle piantagioni osservando una distanza di almeno 2.50 m dai caseggiati. Quelle esistenti potranno essere rinnovate anche se si trovano a minor distanza.
4. Le piantagioni in genere e le siepi devono essere tagliate e rimondate ogni anno, affinché siano conservate nelle distanze ed altezze previste dal presente regolamento. Il Municipio può ordinare al proprietario il taglio delle siepi o dei rami che invadono l'area pubblica.
5. Per il resto si applicano le distanze e le norme della LAC.

Art. 9 Altezze

I. Misura[12]

1. L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

   L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

   Per gli edifici contigui si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE.

   Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.

---

[11] Testo articolo non previsto dalle Linee guida, ma ripreso da art. 30 RE comunale in vigore.

[12] Testo articolo come da Linea guida (l'art. 5 NAPR in vigore precisa unicamente che le altezze devono essere misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 LE), fatta eccezione del caso della creazione di rampe e piazzali, le cui disposizioni vigenti sono riprese nel presente RE. Inoltre si segnala rispetto alla Linea guida sono state eliminati:
- la definizione dell'altezza al colmo, in quanto le NAPR in vigore definiscono esclusivamente l'altezza alla gronda
- il riferimento alle costruzioni a gradoni, non ammesse (vedi art. 16 RE).

II. Altezze massime e minime [13]

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare 3.50 m, fatta eccezione per le coperture in piode[14].
3. I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ripari per la neve.
4. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza[15]:
   a) nelle zone per l'abitazione fino a 3.0 m, a condizione che:
      - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 40% di quella del piano tipo, e
      - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.
   b) nelle zone per il lavoro nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche e funzionali.

III. Locali d'abitazione [16]

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

IV. Locali non destinati all'abitazione [17]

L'altezza minima dei locali non destinati all'abitazione (lavanderia, stenditoi, servizi igienici, cucine non abitabili, corridoi e altri) è di 2.20 m.

L'altezza dei locali al piano terreno ad uso negozi, ristoranti, laboratori, ecc. sarà al minimo di 2.80 m di luce netta. Deroghe fino a 2.40 m possono essere concesse nel caso di riattamento o sistemazione di locali esistenti.

I locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione, al lavoro, o all'attività lucrativa in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato e per il 50% su un altro.

Art. 10 Costruzioni accessorie [18]

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare un'altezza massima di 3.00 m alla gronda.

---

13 Testo articolo come da Linea guida, con l'aggiunta dei cpv. 2 e 3 ripresi da art. 30 RE comunale in vigore e con lo stralcio delle disposizioni riguardanti eventuali supplementi d'altezza per terreni con forte pendenza (non giustificati dall'orografia piana del Settore Piano di Magadino).

14 Art.13 cpv.1 del RE comunale in vigore.

15 Testo secondo Linea guida e misure uniformate con le disposizioni del RE LST Territorio urbano.

16 Testo secondo Linea guida e misura dell'altezza minima dei locali d'abitazione secondo art. 35 RLE.

17 Disposizione non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida, ma ripreso da art. 6 cpv.2 RE comunale in vigore, in modo analogo quanto proposto nel RE LST del Territorio urbano.

18 Disposizioni e misure riprese da art. 7 NAPR in vigore e adattate al testo della Linea guida.

2. Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie edificata non superi i 15.00 m^2.
3. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.

Art. 11 Costruzioni sotterranee [19]

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o quelle che emergono da esso al massimo su un solo lato.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo l'80%[20] della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate diverse disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva [21]

1. Di principio, nelle zone pianeggianti è vietata la modifica del terreno naturale mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui o verso strade antistanti, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 0.50 m dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se gli edifici distano dal terrapieno meno di 3.00 m.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno e di controriva di altezza fino a 0.50 m dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 0.50 m dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se gli edifici o gli altri muri di sostegno distano dai primi meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.
4. Le distanze minime dai confini giusta l'Art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni e ai muri di sostegno e di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'Art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.
5. Verso strade e piazze, i terrapieni e i muri di sostegno e di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti[22]. il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un

[19] Disposizione non presente nelle NAPR in vigore. Ripresa formulazione come da Linea guida cantonale, già confermata da recenti decisioni di approvazione del Consiglio di Stato.

[20] Valore ripreso coerentemente con art. 10 NAPR Settore 2-3.

[21] Disposizioni secondo Linea guida, che sostituiscono quelle dell'art. 5 NAPR in vigore. Misura di 0.50 m definita in base caratteristiche orografiche del Settore Piano di Magadino.

[22] Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non presente nella Linea guida.

razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'Art. 13 cpv. 3.

6. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie, da posteggi e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

7. La domanda di costruzione deve essere accompagnata dalle necessarie sezioni quotate rispetto ad un punto trigonometrico fornito dal geometra.

Art. 13 Opere e muri di cinta[23]

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, i fondi possono essere delimitati:
   a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure
   b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 1.50 m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi 3.00 m.

2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).

4. Non sono ammesse opere di cinta formate da filo spinato, palizzate, assiti e paraventi in legno, da materiali plastici (teloni) e da altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.

5. Nelle zone per il lavoro sono ammesse altezze superiori a seconda dell'attività della fabbrica. Le relative autorizzazioni sono concesse dal Municipio caso per caso.

Art. 14 Obbligo di manutenzione[24]

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.

---

[23] Disposizioni non presenti nelle NAPR in vigore. Testo secondo Linea guida, ma con integrazione delle disposizioni particolari e dei valori ripresi da art. 25 e 26 RE Comunale in vigore.

[24] Disposizioni secondo Linee guida, che sostituiscono art. 31 RE comunale in vigore.

2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale (cfr. Art. 13 cpv. 3).

3. In caso d'urgenza o di inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

Art. 15 Tinteggi[25]

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.

2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense.

3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate,...) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale[26]

Sono vietati edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni").

Art. 17 Area di svago[27]

1. I proprietari di stabili di abitazione con quattro o più appartamenti devono creare sulla proprietà privata un'area di svago ad uso comune, da destinare durevolmente a tale scopo, pari almeno al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

2. Nel caso di edifici comprendenti abitazioni con più di quattro appartamenti, ma anche attività lavorative, l'area di svago minima è riferita unicamente alla superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

3. Le aree di svago devono presentare le seguenti caratteristiche:
   - area pianeggiante e soleggiata, di facile accessibilità e protetta dal traffico;
   - alberatura, attrezzature (giochi, panchine, ecc.) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti;

4. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati. In tal caso la superficie può essere ridotta al 15% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.

5. Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo destinati alla realizzazione di aree analoghe pubbliche.

---

[25] Disposizioni secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore.

[26] Disposizioni secondo Linee guida, non previsto dalle NAPR in vigore. È stata scelta la formulazione che vieta le costruzioni a gradoni, al contrario del PR LST Territorio urbano, in ragione dell'orografia piana del settore.

[27] Testo formulato in base a disposizioni riprese da art. 8 NAPR in vigore.

Art. 18 Frazionamento dei fondi e trasferimento degli indici[28]

1. I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti norme in particolare per quanto riguarda il calcolo degli indici di sfruttamento e di occupazione.
2. In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si in-tende eseguire. Lo stesso deve contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti ed essere accompagnato dal calcolo degli indici e da eventuali proposte di traslazione di indici tra i mappali oggetto della mutazione. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.
3. I travasi di indici vanno iscritti nel registro degli indici.

Art. 19 Inserimento ordinato e armonioso[29]

1. In conformità all'art. 109 LST, 100 e 107 RLST ogni intervento edilizio all'interno della zona edificabile deve rispettare il principio di inserimento ordinato e armonioso.

[28] Disposizione non presente nella Linea guida, testo formulato in base a disposizioni riprese da art.11 NAPR in vigore.

[29] Disposizione non presente nella Linea guida, ma integrato in quanto richiamo alle disposizioni di ordine superiore.

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 20 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone PZ suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

Zona per l'abitazione

Art. 21 Zona residenziale RE[30]

1. La zona residenziale RE è una zona intensiva per l'abitazione, destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di beni e servizi, segnatamente costruzioni turistiche, commerciali e attività non moleste, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. Per la zona residenziale RE valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 0.5
      - indice di occupazione massimo: 30 %
      - altezza massima alla gronda: 6.50 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 30 %
   b) La contiguità è ammessa[31].
   c) La fascia di arretramento lungo il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari. Deroghe sono ammesse nel caso di vetrine commerciali al piano terreno. In ogni caso sono da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica[32].
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

[30] Si tratta della zona RE regolata dall'art. 23 NAPR in vigore, dove sono ammesse costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e attività non moleste. Si adotta quindi il testo della Linea guida riguardante la zona intensiva per l'abitazione.

[31] Siccome non espressamente vietata nelle NAPR, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

[32] Disposizione particolare ripresa da art. 9 cpv. 5 NAPR in vigore.

Art. 22 Zona residenziale RSE[33]

1. La zona residenziale RSE è una zona intensiva per l'abitazione, destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di beni e servizi, segnatamente costruzioni turistiche, commerciali e attività non moleste, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

2. Per la zona residenziale RSE valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo: 0.6
      - indice di occupazione massimo: 30 %
      - altezza massima alla gronda: 9.50 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 30 %
   b) La contiguità è ammessa[34].
   c) La fascia di arretramento lungo il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari. Deroghe sono ammesse nel caso di vetrine commerciali al piano terreno. In ogni caso sono da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica[35].

2. Grado di sensibilità al rumore: II.

[33] Si tratta della zona RSE regolata dall'art. 24 NAPR in vigore. Questa zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive. Si adotta quindi il testo della Linea guida riguardante la zona intensiva per l'abitazione.

[34] Siccome non espressamente vietata nelle NAPR, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

[35] Disposizione particolare ripresa da art. 9 cpv. 5 NAPR in vigore.

Zona per il lavoro

Art. 23 Zona d'attività e di servizi AS[36]

1. La zona d'attività e di servizi AS è una zona per il lavoro non intensiva, destinata alle attività di produzione di beni e di servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

2. In particolare nella zona AS sono ammesse attività di servizio del terziario, del commercio, della ricerca, della formazione, del tempo libero e della ristorazione non moleste, poco moleste o moleste di natura materiale compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti nella zona stessa.
   Sono vietate attività che generano molestie di natura immateriale.
   Sono ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali alle condizioni di cui sopra.
   Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sui fondi.
   Non è ammesso l'insediamento di Grandi Generatori di Traffico ai sensi degli artt. 72-75 LST.

3. Per la zona d'attività e di servizi AS valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di edificabilità massimo 5.00 m^3/m^2
      - indice di occupazione massimo 60 %
      - altezza massima alla gronda: 12.00 m
      - distanza minima da confine: 5.00 m
   b) La contiguità è ammessa[37].

4. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 24 Zona d'attività e di servizi speciali ASs[38]

1. La zona d'attività e di servizi speciali ASs è una zona destinata alle attività di produzione di servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.

2. In particolare la zona ASs è destinata a complessi multifunzionali d'interesse regionale che favoriscano le sinergie fra le seguenti possibili attività poco moleste o non moleste 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

[36] Si tratta della zona AS regolata dall'art. 25 NAPR in vigore, destinata ad attività di servizio del terziario, del commercio, ricerca, formazione, tempo libero e ristorazione, ma anche di attività industriali e artigianali compatibili. Non è ammesso l'insediamento di GGT. Si adotta quindi il testo della Linea guida riguardante la zona per la produzione di beni e servizi (zona per il lavoro non intensiva).

[37] Siccome non espressamente vietata nelle NAPR, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

[38] Si tratta della zona ASs regolata dall'art. 26 NAPR in vigore. Questa zona è destinata a complessi multifunzionali d'interesse regionale che favoriscano le sinergie fra diverse attività poco moleste o non moleste ammesse ed è ammesso l'insediamento di GGT. Si adotta quindi il testo della Linea guida riguardante la produzione di servizi.

sull'area.
Le destinazioni formazione, ricerca e cultura, tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo il 35% della SUL totale.
È ammesso l'insediamento di grandi Generatori di Traffico ai sensi degli artt. 72-75 LST.

3. L'edificazione di ognuno dei settori 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'OIEA, 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 sua 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 72 e ss. Lst e dell'art. 52 della LStr.

4. Per la zona d'attività e di servizi speciali ASs valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo 1.2
      - indice di occupazione massimo 60 %
      - altezza massima alla gronda: 16.00 m
      - distanza minima da confine: 5.00 m
      - superficie di vendita massima 20'000 m^2
   b) La contiguità è ammessa[39].
   c) L'orientamento degli edifici limitatamente sul fronte dello "Stradonino", deve essere ortogonale alla linea FFS.
   d) Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e di raccolta, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio. Sono applicabili le disposizioni dell'Art. 36 Fasce alberate.
   e) Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.

5. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 25 Zona industriale I[40]

1. La zona industriale I è una zona destinata alle attività di produzione di beni. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.

2. In particolare nella zona I sono ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste, con immissioni compatibili con la destinazione delle zone

[39] Siccome non espressamente vietata nelle NAPR, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

[40] Si tratta della zona industriale I regolata dall'art. 27 NAPR in vigore, di cui si riprendono integralmente le disposizioni. Questa zona è destinata ad attività artigianali e industriali poco moleste. Si tratta dunque di una zona per la produzione di beni.

adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali o industriali.

3. Per la zona industriale I valgono le seguenti norme particolari:

   a) Parametri edificatori:
      - indice di edificabilità massimo 5.00 m^3/m^2
      - indice di occupazione massimo 60 %
      - altezza massima alla gronda: 12.00 m
      - distanza minima da confine: 5.00 m

   b) La contiguità è ammessa[41].

   c) Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta. Sono applicabili le disposizioni dell'Art. 36 Fasce alberate.

   d) Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.

4. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 26 Zona industriale d'interesse cantonale IIc[42]

1. La zona industriale d'interesse cantonale IIc è una zona destinata alle attività di produzione di beni. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio. Le attività commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse unicamente se direttamente connesse all'attività produttiva.

2. In particolare nella zona IIc sono ammesse costruzioni per attività industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della Legge per l'innovazione economica, compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno.

3. Le 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.

4. Per la zona industriale d'interesse cantonale IIc valgono le seguenti norme particolari:

   a) Parametri edificatori:
      - indice di edificabilità massimo 7.00 m^3/m^2
      - indice di occupazione massimo 60 %
      - altezza massima alla gronda: 16.00 m
      - distanza minima da confine: 5.00 m

[41] Non specificato nelle NAPR in vigore. Siccome non espressamente vietata nelle NAPR in vigore, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

[42] Si tratta della zona industriale d'interesse cantonale IIc regolata dall'art. 28 NAPR in vigore, di cui si riprendono integralmente le disposizioni. Questa zona è destinata ad attività artigianali e industriali e del terziario avanzato. Si tratta dunque di una zona per la produzione di beni.

b) La contiguità è ammessa[43].

c) Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta. Sono applicabili le disposizioni dell'Art. 36 Fasce alberate.

d) Per provate esigenze tecniche il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe all'altezza, fino a un massimo di m 20.00; fanno eccezione i corpi tecnici.

e) Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.

5. Grado di sensibilità al rumore: III.

[43] Siccome non espressamente vietata nelle NAPR, nel presente RE si specifica che la contiguità è ammessa in questa zona.

Strumenti pianificatori particolari

Art. 27 Piani di quartiere[44]

1. L'allestimento di un piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg LST, è 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 m^2.
2. 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.
3. 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.
4. Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.

[44] Articolo non presente nelle NAPR in vigore, ripreso perché coerente con quanto figura negli atti relativi al Territorio urbano. Coerente con quanto promosso dal Municipio, ovvero lo sviluppo qualitativo dei comparti che presentano dimensioni importanti.

Zona per scopi pubblici

Art. 28 Zona per scopi pubblici[45]

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[46]:

AP1	Centro di quartiere	GdS II
AP3	Centro sportivo intercomunale	GdS II
AP4	Impianto di depurazione delle acque del Locarnese	GdS III
AP5	Stazione di pompaggio	GdS III
AP6	Centro di raccolta per autoveicoli inservibili e materiali riciclabili	GdS III
AP7	Sottostazione elettrica	GdS III
AP8	Sottostazione elettrica	GdS III

5. Le zone elencate alle cifre AP6, AP7 e AP8 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

6. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari[47]:

a) AP1 Centro di quartiere

Nella zona AP1 sono ammesse le seguenti destinazioni:
- servizi amministrativi pubblici
- spazi sociali e culturali per la popolazione
- struttura per la raccolta differenziata dei rifiuti
- posteggi pubblici (ca. 20 posti-auto)

Sono applicabili i parametri edificatori della zona residenziale RE di cui all'Art. 21.

b) AP3 Centro sportivo intercomunale

Il comparto AP3 in località Gerre di Sotto è destinato alla realizzazione del centro sportivo intercomunale per i Comuni di Locarno, Cugnasco-Gerra e Lavertezzo.
La superficie del comparto è composta da due comparti:
- area per infrastrutture sportive
- area per strutture di servizio.

Valgono le seguenti disposizioni vincolanti:

a) Comparto 1 Area per infrastrutture sportive
   - Destinazioni: campi da calcio, infrastrutture per l'atletica

[45] Articolo che riprende le disposizioni degli art. 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 30 NAPR in vigore. E' stata inclusa anche la zona di riserva ex-discarica, per congruenza con indicazioni del PUC.

[46] Sono stati assegnati GdS a tutte le zone per scopi pubblica, anche laddove non definiti dalle NAPR in vigore (APP2-3)

[47] Sono ripresi i parametri edificatori degli art. 37, 38 e 30 NAPR in vigore.

- Interventi ammessi: sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste
- Disposizioni edificatorie: -

b) Comparto 2 Area per strutture di servizio
- Destinazioni: edifici tecnici; parcheggi auto e biciclette/ciclomotori
- Interventi ammessi: costruzione nuovo edificio; posteggi auto biciclette
- Disposizioni edificatorie:
  - nuovo edificio con: altezza massima 8.00 m; volume massimo 5'000 m^3
  - posteggi:
    - i posteggi dovranno essere realizzati in modo da permettere l'infiltrazione delle acque meteoriche;
    - l'uso dei posteggi è riservato agli utenti del centro sportivo;
    - il posteggio principale è da situare sul lato ovest del centro

c) AP4 Impianto di depurazione delle acque del Locarnese

Nella zona AP4 sono ammessi impianti per la depurazione delle acque luride e le relative strutture di servizio e di supporto.
Sono applicabili i parametri edificatori della zona industriale (I) di cui all'Art. 25.

d) AP5 Stazione di pompaggio[48]

Nella zona AP5 sono ammesse attrezzature per la stazione di pompaggio e le relative strutture di servizio e di supporto.
Sono applicabili i parametri edificatori della zona industriale (I) di cui all'Art. 25.

e) AP6 Centro di raccolta per autoveicoli inservibili e materiali riciclabili

Nella zona AP6 destinata al Centro di raccolta per autoveicoli inservibili e per altri materiali riciclabili (in particolare rottami ferrosi, materiale ingombrante, scarti di legno e carta) sono ammesse strutture per la raccolta e l'eliminazione di veicoli inservibili, le relative aree di deposito e le strutture di supporto.
Sono applicabili i parametri edificatori della zona industriale (I) di cui all'Art. 25.

f) AP7 e AP8 Sottostazione elettrica

Nelle zone AP7 e AP8 sono ammessi impianti e strutture necessari per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica.

[48] Disposizioni non presente nelle NAPR in vigore. Sono riprese, per analogia, le disposizioni della zona AP3.

Zona degli spazi liberi

Art. 29 Zona degli spazi liberi[49]

1. La zona per gli spazi liberi è destinata unicamente alla realizzazione di posteggi privati non coperti.
2. Sono ammesse le pavimentazioni e le sistemazioni del terreno necessarie per la destinazione prevista. Non è ammesso alcun tipo di costruzione e i terreni non possono essere cintati.
3. La superficie della zona degli spazi liberi non può essere computata nel calcolo di indici.
4. Grado di sensibilità al rumore: III.

Zona di pericolo

Art. 30 Zona di pericolo indicativa[50]

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree esposte a pericolo di esondazione.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

[49] Sono riprese le disposizioni dell'art. 29 NAPR in vigore. E' assegnato il GdS III in considerazione della particolare destinazione di questi spazi liberi.

[50] Il Piano delle zone di pericolo (PZP) relativo al pericolo di esondazione non è stato formalmente approvato secondo la specifica procedura (LPTNat). Di conseguenza, è ripresa la zona di pericolo indicativa.

Art. 31 Zona esposta a pericolo di alluvionamento[51] (alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

I. Pericolo elevato

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
   a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
   b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)
3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
   a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso
   b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

IV. Pericolo residuo

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. Costruzioni sensibili

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse a condizione che:
   a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
   b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. Disposizioni comuni

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

[51] Sono riprese le disposizioni di art. 20 B) NAPR in vigore, conformi alla Linea guida.

Zona forestale

Art. 32 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

Zona di protezione

Art. 33 Zona di protezione delle acque di superficie[52]

1. 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.
2. 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.

Elementi emergenti

Art. 34 Protezione degli elementi emergenti[53]

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
   - EN 1: singolo oggetto di importanza locale (alberature di pregio)
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.
3. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

[52] Articolo che sostituisce le disposizioni dell'art. 16 NAPR in vigore, secondo una formulazione coerente con le recenti decisioni del Consiglio di Stato per i Comuni che non hanno ancora provveduto a definire lo spazio riservato ai corsi d'acqua.

[53] Articolo non presente nelle NAPR in vigore. Disposizioni secondo Linea guida.

Art. 35 Promozione delle specie vegetali indigene[54]

1. Per tutti gli interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature prescritti dalle presenti norme devono essere impiegate specie naturali indigene.
2. Le specie vegetali idonee e ammesse sono elencate nell'allegato 2 "Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie".
3. Per la sistemazione dei giardini privati le specie indicate nell'elenco sono raccomandate ma non vincolanti.

Elementi paesaggistici

Art. 36 Fasce alberate[55]

1. Le fasce alberate, iscritte nel piano delle zone, sono costituite da superfici di verde privato, nelle quali sono inseriti filari di piante indigene ad alto fusto.
2. Le superfici soggette a vincolo di fascia alberata comprese nelle zone edificabili sono computate nel calcolo delle quantità edificatorie, ma devono essere mantenute libere da costruzioni e di principio non possono essere pavimentate. È tuttavia ammessa:
   - la formazione di accessi,
   - la formazione di posteggi, pavimentati con grigliati,
   - la recinzione dei fondi, con una rete metallica leggera, nel rispetto di art. 13.
3. L'onere di realizzazione e di manutenzione dell'alberatura è a carico del Comune. Il Municipio definisce l'essenza da impiegare, le caratteristiche dell'impianto (distanza fra le piante, sistemazione in presenza di accessi e posteggi) e le modalità di gestione.

Beni culturali

Art. 37 Beni archeologici[56]

1. I contenuti archeologici sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (art. 34-39).
2. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Autorità cantonale competente.
3. I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario uno scavo archeologico.

---

[54] Disposizioni riprese da art. 17 NAPR in vigore.

[55] Articolo non presente nelle NAPR in vigore. Disposizioni secondo Linea guida.

[56] Disposizioni riprese da art. 21 NAPR in vigore (coerenti alla Linea guida). Non sono ripresi i cpv. 4 e 5 che fanno riferimento alla zona di interesse archeologico, in quanto non definita sul piano.

Altri vincoli e zone

Art. 38 Zona senza destinazione specifica[57]

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
   a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
   b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 39 Protezione dalle immissioni immateriali moleste[58]

1. Le immissioni immateriali moleste sono le ripercussioni atte a urtare la sensibilità morale delle persone o a destare sentimenti sgradevoli e che possono avere effettivi nocivi indiretti, quali la maggiore difficoltà a locare appartamenti nella medesima zona o ad allontanare clienti da negozi o commerci. In particolare sono considerate immissioni immateriali moleste quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione.
2. La costruzione, la trasformazione o l'utilizzo di immobili per l'esercizio di attività generanti immissioni immateriali moleste è escluso nelle zone per l'abitazione RE e RSE i.
3. Nelle altre zone edificabili, le attività che possono generare immissioni immateriali moleste sono ammesse unicamente nella misura in cui tali immissioni non arrechino disturbo a vicine zone per scopi pubblici, zone destinate all'abitazione o a edifici abitativi esistenti. Il disturbo è presunto quando tali attività avvengono ad una distanza minore di 300 m dalle zone per scopi pubblici, dalle zone dove il PR permette la costruzione di abitazioni o da edifici abitativi esistenti.

Art. 40 Impianti per la telefonia mobile[59]

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

Priorità		*Zona*
I	*AS*	*Zona d'attività e di servizi AS*
	ASs	*Zona d'attività e di servizi speciali ASs*
	I	*Zona industriale*
	IIc	*Zona industriale d'interesse cantonale*
	Tutte le zone per scopi pubblici ad eccezione di quelli inseriti in priorità II	
II	*RE*	*Zona residenziale*
	RSE	*Zona residenziale*
	AP1	*Centro quartiere*
	AP3	*Centro sportivo intercomunale*

[57] Disposizioni secondo linea guida che sostituiscono art. 22 NAPR in vigore

[58] Nuovo articolo, che sostituisce art. 51 NAPR in vigore, che permette di precisare l'applicazione della Legge cantonale sull'esercizio della prostituzione LProst. Testo ripreso e adattato da quanto proposto in RELST del Territorio urbano.

[59] Nuovo articolo uniformato a quanto proposto in RE LST del Territorio urbano.

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 in cui si intende potenziare 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. 41 Limitazioni delle abitazioni secondarie[60]

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

   a) nelle zone RE e RSE l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 35 % della SUL abitativa effettivamente realizzata in ogni singola particella.

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

2. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 (ovvero il 16.05.1990[61]), 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'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[62].

3. 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.

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

[60] È ripreso il testo della Linea guida riguardante i Comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20% (stato al 30.06.2023: 19.4% valore complessivo di Locarno), integrando le disposizioni dell'art.48 e 49 NAPR in vigore.

[61] Data che corrisponde all'entrata in vigore dell'art. 48 e 49 NAPR in vigore.

[62] Art 49 cpv. 3 NAPR in vigore.

Contenuti orientativi

Art. 42 Piano di utilizzazione cantonale (PUC)

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo il perimetro del Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Piano di Magadino (PUC-PPdM).
2. Per gli interventi all'interno del PUC-PPdM valgono le disposizioni del PUC. Il suo rapporto con il Piano regolatore è regolato dall'art. 6 delle Norme di attuazione del PUC.

Art. 43 Area dell'aeroporto cantonale[63]

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo l'area dell'Aeroporto cantonale, destinata alle attività aviatorie militari e civili e ai servizi ad esse connessi, secondo le disposizioni della relativa scheda del Piano settoriale delle infra-trutture dell'aviazione (PSIA) della Confederazione.
2. All'interno della stessa, per costruzioni e impianti necessari all'esercizio dell'aeroporto, sono applicabili le disposizioni della legislazione federale concernenti la navigazione aerea e l'infrastruttura aeronautica.
3. Nel piano delle zone sono inoltre riportate a titolo orientativo le zone di sicurezza dell'esercizio di volo, che indicano le superfici di limitazione degli ostacoli per i movimenti degli aeromobili e per le quali sono applicabili le disposizioni menzionate nel piano delle zone di sicurezza approvato dall'Autorità federale competente.
4. Grado di sensibilità al rumore: III.

[63] Vengono qui riprese le zone di protezione della natura di importanza cantonale o nazionale. Tali zone vengono riportate a carattere orientativo, in quanto sottoposte ad altre procedure di approvazione.

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 44 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione PU stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
   a) la rete delle vie di comunicazione, con:
      - strade
      - percorsi pedonali
      - percorsi ciclabili
      - posteggi pubblici
      - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
   b) il perimetro della zona edificabile.

Art. 45 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in[64]
   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 principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
   c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
   d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
   e) strade di servizio: strade che servono i fondi,
   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) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali;
   h) 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.
2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
3. 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.

[64] Nell'elenco delle strade non sono più riprese le strade di servizio agricolo indicate all'art. 40 NAPR in vigore che, in quanto tali, conformemente a quanto stabilito dalla Linea guida sul Piano dell'urbanizzazione, fanno parte delle zone agricole.

Art. 46 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.
2. 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. 47 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
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

   P40 Posteggio all'aperto - P&R FFS Sottopasso Stradonino 41 posti-auto

Art. 48 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

1. Nelle aree destinate al traffico (strade carrabili o pedonali, piazze pubbliche, posteggi, ecc.) sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).
2. Le alberature sono realizzate dal Comune. Il Municipio stabilisce il regolamento per la gestione delle alberature

Art. 49 Area ferroviaria

1. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.
2. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

Posteggi privati

Art. 50 Edifici non destinati all'abitazione

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.

Art. 51 Edifici destinati all'abitazione[65]

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 m^2 di SUL o frazione eccedente 100 m^2di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa.

Art. 52 Deroghe e contributi sostitutivi[66]

Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

Accessi

Art. 53 Accessi

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:[67]
   a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
   b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,

65 Testo secondo Linea guida, valori ripresi da art. 42 NAPR in vigore.

66 Testo secondo Linea guida, valori ripresi da art. 42 NAPR in vigore.

67 Sono riprese le disposizioni di art. 45 NAPR in vigore, con l'aggiunta del cpv. 6 ripreso da art.16 cpv.4 RE comunale in vigore

c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,

d) le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,

e) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 4.00 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,

f) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche.

g) I portici di tutte le costruzioni che si aprono sull'area pubblica o strade pubbliche devono poter essere utilizzati dalla collettività per il transito su almeno ¾ della profondità del portico (minimo 2.00 m) e su almeno ½ della larghezza di ogni portico (minimo 1.50 m) per accedervi dall'area pubblica. La pavimentazione deve essere eseguita con materiale anti sdrucciolevole.

Capitolo IV - Norme finali

Art. 54 Deroghe

Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.

Art. 55 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ……., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato

ALLEGATO 1

REGOLAMENTO TECNICO

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI LOCARNO

TITOLO PRIMO
NORME GENERALI

Art. 1
Basi legali

Lo sviluppo urbano e edilizio del Comune di Locarno è regolato dalla legge edilizia cantonale, dal regolamento di applicazione della legge edilizia e dal piano regolatore comunale.Sono inoltre applicabili le norme speciali di diritto federale, cantonale e comunale in materia edilizia.

Art. 2
Applicazione

Il regolamento è applicato dal Municipio.

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 3
Diritto applicabile

Per le licenze di costruzione, le licenze preliminari, i lavori soggetti a notifica, la loro forma e la procedura da seguire, la validità, il rinnovo, le varianti, il picchettamento e la modinatura, le opere abusive e la sospensione dei lavori valgono i disposti della LE e del RLE, in particolare gli art.li 39 e ss LE e 34 e ss RLE.
Gli art.li 103 e ss della legge sanitaria e 12 e ss del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato indicano i criteri e l'autorità competente a rilasciare il permesso di abitabilità.

Art. 4
Obbligo di informazione

Il Municipio può chiedere, anche nel corso dei lavori, ogni indicazione o documentazione necessaria alla comprensione e al controllo delle opere.
Il Municipio ha la facoltà di chiedere le sezioni quotate del terreno eseguite dal geometra e riferite a un poligono (caposaldo).

Art. 5
Revoca della licenza

Il Municipio può, previa diffida all'interessato, revocare la licenza se, senza giustificato motivo, i lavori iniziati non vengono proseguiti nei modi e nei termini usuali o se sono sospesi per un periodo superiore a sei mesi e se non sono ultimati entro un congruo termine. Se dalla conseguente interruzione deriva molestia o pericolo per il vicinato o al pubblico decoro o all'igiene, il Municipio può ordinare un confacente riordino del cantiere, con opportuni provvedimenti o esigere il ripristino della situazione anteriore.
Le spese relative sono a completo carico del proprietario.

TITOLO TERZO
NORME EDIFICATORIE

Art. 6
Locali di abitazione

1Ogni locale abitabile deve avere un'altezza minima di m 2.40 (m 2.30 nelle zone di Brè e Cardada) in luce netta e una superficie minima di m^2 8.
L'altezza dei locali a pian terreno ad uso negozi, ristoranti, laboratori, ecc. sarà al minimo di m 2.80 di luce netta. Deroghe fino a m 2.40 possono essere concesse nel caso di riattamento o sistemazione di locali esistenti .

2Per i locali non destinati all'abitazione (lavanderia, stenditoi, servizi igienici, cucine non abitabili, corridoi, e altri) è ammessa un'altezza minima di m 2,20.

3Per i locali con pavimenti a differenti livelli (piani ammezzati, ecc.) e per le mansarde destinate all'abitazione, l'altezza media deve essere almeno di m 2,40 (m 2,30 nelle zone di Brè e Cardada) e la volumetria di mc 20.
In tali casi l'altezza minima per i soffitti piani deve comunque essere di m 2,20 e per i locali con soffitto inclinato la volumetria minima di cui sopra (mc 20) sarà calcolata tenendo conto unicamente della parte del locale che oltrepassa l'altezza di m 1,80.

4I locali seminterrati possono essere destinati all'abitazione, al lavoro, o all'attività lucrativa in quanto sporgano completamente dal terreno almeno su un lato e per il 50% su un altro.

Art. 7
Aereazione e illuminazione

1Ogni locale deve ricevere luce ed aria diretta, la superficie delle finestre deve corrispondere almeno al 10% di quella di base del locale e non può essere, in ogni caso, inferiore a m2 l,20. Sono tollerati i retrocucina e i servizi igienici interni senza aperture solo se sufficientemente aereati mediante adeguata ventilazione.

2Le cucine di esercizi pubblici e i laboratori con esalazioni maleodoranti devono disporre di canne di ventilazione fino al tetto. Il Municipio ha la facoltà di esigere accorgimenti tecnici atti a limitare immissioni moleste.

Art. 8
Scale e corridoi

Le rampe delle scale, i corridoi, i ballatoi e i pianerottoli di accesso ai piani abitabili, sia interni che esterni, devono avere una larghezza minima di m l,20.
Le scale e i corridoi all'interno di un appartamento possono avere una larghezza minima di m 0,80 oppure le scale a chiocciola un diametro di m l,20.

Art. 9
Cavedi e intercapedini

I cavedi devono avere una superficie minima di mq 8, ritenuta la distanza minima fra le pareti opposte di m 2.
Le intercapedini devono avere una profondità minima di m l,50 dalle pareti con aperture di locali abitabili.

Art. 10
Impianti di ascensori e montacarichi

Per gli impianti di ascensori e montacarichi sono applicabili le norme SIA.

Art. 11
Camini e fumaioli - impianti di riscaldamento

1Le canne da camino per riscaldamento centrale o simili devono essere a doppio mantello isolante.
Sono ammesse le speciali canne isolanti in acciaio, oppure le canne costruite con mattoni refrattari dallo spessore minimo di 12 cm. Solo per i caminetti si possono usare le canne semplici di terracotta, avvolte da un'isolazione anti incendio dallo spessore minimo di 4 cm.

2Ogni canna da camino deve essere munita di appositi accorgimenti per l'ispezione, la pulizia e di portine di esplosione.
Per tutto quanto si riferisce alla prevenzione contro i pericoli di incendio, fanno stato le prescrizioni della speciale legislazione vigente in materia in modo particolare l'art. 23 a RLE.

Art.12
Isolazioni

I locali abitabili devono essere adeguatamente isolati termicamente, fonicamente e contro l'umidità, conformemente alle norme SIA, rispettivamente dei regolamenti cantonali in materia.
I locali in contatto con l'acqua del sottosuolo o di un'infiltrazione, qualunque sia la loro destinazione, devono essere impermeabili.

Art. 13
Tetti, attici mansarde, corpi tecnici

1Nei tetti a falde la differenza d'altezza tra il filo superiore del cornicione di gronda e il colmo non può superare m 3,50, fatta eccezione per le coperture in piode.

2Gli attici sono computati nell'altezza degli edifici. Fanno eccezione al computo del numero dei piani i locali abitabili con una superficie inferiore al 25% di quella degli appartamenti del piano sottostante e completamente integrati con quest'ultimi, purché i volumi ottenuti rientrino negli ingombri di un ipotetico tetto a falde, come definito alla cifra 1.
I vani abitabili sotto tetto devono rispettare le norme edilizie del presente regolamento.
Ai fini del calcolo dell'indice di sfruttamento, attici e mansarde sono conteggiati come vani abitabili.

3I corpi tecnici, come i torrini per ascensori, i comignoli, i manufatti destinati all'accesso al tetto stesso, i torrini per la ventilazione, gli impianti per il riscaldamento solare, ecc. non devono essere computati nell'altezza degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Non devono presentare un'altezza superiore a m 2,50 sopra il filo della gronda o del parapetto, e non devono fuoriuscire dalle linee di un ipotetico tetto a falde, fatta eccezione quando costituiscono elementi architettonici in facciata.

4I tetti con displuvio sull'area pubblica devono essere muniti di canali di gronda e di ripari per la neve.

5La sporgenza delle gronde deve essere inversamente proporzionale all'altezza del fabbricato e conforme alle esigenze architettoniche ed estetiche e, in ogni caso, non può superare i m 1,20.

Art. 14
Sporgenza su area pubblica

1Sporgenza in genere, balconi, pensiline, gronde sopra l'area pubblica devono essere poste ad un'altezza di almeno m 4,50 dal suolo, misurati al limite inferiore della sporgenza. La sporgenza massima, sull'area pubblica, non potrà superare i m 1,20.

2Per le costruzioni prospicienti strade o piazza pubbliche munite di marciapiede, le altezze di cui al primo capoverso sono ridotte a m 3,50 ritenuto che la sporgenza resti arretrata di almeno m 0,30 dal filo del marciapiede.

3Tende sporgenti sui marciapiedi devono avere un'altezza minima sopra il livello del marciapiede di almeno m 2,20; un arretramento rispetto al filo del marciapiede di almeno m 0,30 e una sporgenza massima, misurata orizzontalmente di m 2.
La concessione di sporgenze sull'area pubblica è soggetta al pagamento di una tassa fissata da un regolamento speciale.

Art. 15
Altre sporgenze

1Sporgenze del piede di fondazione paratie possono inoltrarsi sull'area pubblica fino a un massimo di 50 cm, purché ad una profondità non minore di m 1 dal piano stradale o dal marciapiede e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

2Serbatoi, botole, pozzi luce, sporgenze di vani sotterranei possono trovare ubicazione sotto l'area pubblica, di espropriazione o area privata aperta al pubblico transito, solo in via precaria in casi di assoluta necessità e se non sono di pregiudizio alla proprietà comunale.

3La concessione di queste sporgenze è soggetta a una tassa fissata da un regolamento speciale.

Art. 16
Aperture in confine con area pubblica

1Le ante di porte di entrata, di finestre, botole di scarico e simili, situate ad un'altezza inferiore a m 4,50 dal suolo, non devono aprirsi verso l'esterno quando ciò implichi un ingombro, anche temporaneo, di area pubblica, di area privata destinata al pubblico transito o di area gravata da servitù di espropriazione.

2Tale altezza è ridotta a m 3,50 per ante che aprono verso piazze o strade munite di marciapiede.

3Porte o cancelli nei muri di cinta confinanti con aree pubbliche devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata.

4I portici di tutte le costruzioni situate nella zona ove vige l'obbligo del porticato oppure così voluti dal proprietario, che si aprono sull'area pubblica o strade pubbliche, devono poter essere utilizzati dalla collettività per il transito su almeno 3/4 della profondità del portico (minimo 2 m) e su almeno 1/2 della larghezza di ogni portico (minimo l,50 m) per accedervi dall'area pubblica. La pavimentazione deve essere eseguita con materiale anti sdrucciolevole.

Art. 17
Costruzioni sotterranee

1Per i fabbricati principali la distanza minima di un edificio dal confine del fondo adiacente (art. 7 NAPR) è applicata alle costruzioni, indipendentemente che esse sporgano o meno dal terreno.

2Per costruzioni accessorie e vani che non contano nell'indice, la distanza dal confine (art. 8 NAPR) non si applica alle opere o impianti che non sporgono dal terreno, ritenuto tuttavia che almeno 1/5 della superficie non sia occupata da costruzioni sotterranee accessorie. Deroghe possono essere concesse per fondi con obbligo di porticato (art. 13 NAPR).

3Sono riservate le disposizioni cantonali concernenti le distanze dalle strade cantonali e i corsi d'acqua.

4Costruzioni sotterranee principali o accessorie possono sporgere al massimo di 1 m dal livello naturale del terreno e devono essere integralmente mascherate dalla sistemazione del terreno. In presenza di aperture devono in ogni caso rispettare un arretramento minimo dal confine di m 3.

Art. 18
Posteggi

1Posteggi plurimi a confine con strade principali o comunque di forte traffico, devono essere realizzati con accessi e uscite adeguati alla loro capienza.
E' vietata la possibilità di uscita con manovre di retromarcia.
Posteggi plurimi a confine con strade secondarie o di quartiere, o comunque di debole traffico, possono sorgere lungo tutto il fronte con l'area pubblica purché non ne venga pregiudicata l'utilizzazione. In tale eventualità i posteggi devono soddisfare i requisiti del cpv. precedente. Il fronte dei posteggi verso l'area pubblica sprovvista di marciapiedi deve rispettare un arretramento di almeno 1 m dal confine.

2Il contributo sostitutivo per la formazione di posteggi (art. 32 NAPR) è fissato nella licenza edilizia comunale e diventa esigibile con il permesso di abitabilità. La licenza edilizia comunale che fissa il contributo costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.

Art. 19
Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 8 NAPR non possono misurare più di 10 m di lunghezza.

Art. 20
Altezza degli edifici nel Quartiere Nuovo

L'altezza delle nuove costruzioni nel Quartiere Nuovo è misurata dalla quota di m 196,60 slm se il livello naturale del terreno si situa a una quota inferiore.

Art. 21
Riattamento, sistemazione di edifici esistenti o di terreni in aree soggette agli obblighi di arretramento

1Ogni riattamento o sistemazione di edifici esistenti e qualsiasi altra opera entro i limiti di arretramento, sono soggetti a speciale autorizzazione del Municipio. Sono considerate opere anche l'ampliamento e la modifica di accessi esistenti, i cancelli e le cinte, le piantagioni, i pali, la posa dei cartelli pubblicitari, i muri e tutte le opere che ostacolano la visibilità.

2L'autorizzazione ad eseguire le opere di cui alla cfr. 1 è rifiutata quando possa derivare un pericolo alla circolazione.

3L'autorizzazione del Municipio è, in ogni caso, accordata in via eccezionale e a titolo precario ed è revocabile in ogni tempo, senza compenso alcuno.

4Rimane riservato l'art. 35 RLE.

Art. 22
Pluviali e tubi all'esterno

1Nei muri degli edifici prospicienti l'area pubblica o zone gravate da servitù di espropriazione o aree destinate al pubblico passaggio è vietato far sboccare e costruire, lungo le pareti esterne, tubi conducenti fumo, vapori o liquidi.

2E' pure vietato lo scarico dell'acqua dai balconi e dalle pensiline sulle pubbliche vie, sulle piazze, sulle aree private gravate da servitù di pubblico transito.

3Tutte le gronde sporgenti sull'area pubblica devono avere i necessari canali pluviali. Questi possono essere applicati esternamente alle facciate confinanti con l'area pubblica solo a partire da un'altezza di m 4,50 dal suolo ritenuto che fino a questa altezza i tubi devono essere completamente immurati. Verso marciapiedi e aree destinate a uso pedonale l'altezza minima è ridotta a m 3,50.

4Per monumenti storici possono essere autorizzate deroghe, preavvisate dalla Commissione dei monumenti storici.

Art. 23
Stalle, porcili, costruzioni analoghe e letami

La costruzione di nuove stalle, pollai, porcili, conigliere, canili, concimaie e simili, nei quartieri a edificazione intensiva, e nell'immediata vicinanza di case d'abitazione o di edifici di uso collettivo è vietata.
Il municipio può ordinare la demolizione delle istallazioni esistenti quando dessero luogo ad inconvenienti.

Art. 24
Insegne, scritte e mezzi pubblicitari

L'esposizione di insegne di qualsiasi genere è soggetta alle disposizioni della legge cantonale in materia.
Il Municipio può vietare l'esposizione di insegne, affissi pubblicitari, nonché gli impianti di illuminazione esterna, ecc., con dimensionamenti eccessivi o sproporzionati.
E' vietata la posa di illuminazioni e insegne a luce intermittente o a toni variabili.

Art. 25
Opere di cinta e siepi

1Le opere di cinta possono sorgere a confine di proprietà. Quelle fronteggianti le strade devono essere costruite sulle previste linee di arretramento del campo stradale.
Deroghe a questa disposizione possono essere concesse dal Municipio in casi particolari a titolo precario, riservato al Municipio il diritto di chiederne la rimozione in ogni caso di allargamento senza obbligo di indennizzo.
Le opere di cinta possono avere un'altezza massima di m 1,50; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza massima è di m 0,90.
E' vietata la posa di cinte in filo spinato o in assiti lungo le piazze, strade e aree pubbliche. Le porte e i cancelli nelle opere di cinta devono aprirsi all'interno delle proprietà.

2Le siepi sono ammesse con 50 cm di arretramento dal confine fino ad un'altezza di m 2; ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non può superare i m 0,90.

3Nelle zone industriali e artigianali sono ammesse altezze superiori a seconda dell'attività della fabbrica. Le relative autorizzazione sono concesse dal Municipio caso per caso.

4Nelle zone di Cardada e di Brè sono autorizzate solo recinzioni tipo steccato o simili, aventi un'altezza massima di 90 cm.

Art. 26
Muri di sostegno e scarpate a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi

I muri di sostegno e le scarpate con una pendenza superiore a 45º posti a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi sono considerati muri di cinta e non possono avere un'altezza superiore a m 1,50 dal terreno sistemato.
Possono essere sormontati da una rete metallica o da una siepe; l'altezza complessiva non deve superare m 3.

Art. 27
Muri di sostegno e di controriva nei fondi

1Muri di sostegno nei fondi possono avere un'altezza massima di m 2 dal terreno sistemato e devono distare m 3 da eventuali altri muri di sostegno a monte o a valle o dalla linea di confine.

2Muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda della costruzione e un'estensione laterale massima di m 2 oltre l'ingombro della facciata.

Art. 28
Deroghe

Per pendenze del terreno superiori al 35% o per giustificati motivi tecnici o architettonici possono essere concesse delle deroghe alle altezze dei muri di sostegno e delle scarpate a confine fino a m 3, e nei fondi fino a m 4.

Art. 29
Alberi meritevoli di protezione

1E' vietato senza l'autorizzazione municipale il taglio, la potatura e la sfrondatura degli alberi indicati nell'Inventario degli alberi meritevoli di protezione.

2Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi indicati nell'Inventario di cui alla cfr. 1, nella misura in cui è possibile una razionale utilizzazione del fondo.

3Il Municipio può, in casi particolari di interesse pubblico, negare l'autorizzazione di taglio anche quando il mantenimento di alberi protetti comporti l'inedificabilità totale o parziale del fondo. In tal caso resta riservato il diritto di espropriazione materiale.

4Il taglio degli alberi protetti è soggetto al rilascio di un'autorizzazione municipale.
La domanda, motivata, deve indicare l'esatta ubicazione della pianta per la quale è richiesta l'autorizzazione di taglio.
L'autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

Art. 30
Distanze

1Giusta l'art. 16 bis LE le distanze previste dalla LAC (art. 155 e 156) sono così modificate:

a) non è permesso di piantare o lasciar crescere alberi di alto fusto non fruttiferi e neppure roveri, castagni e noci, se non alla distanza di m 6 dalle abitazioni, orti, giardini e vigne, e di m 4 dagli altri fabbricati e fondi coltivi;

b) gli altri alberi da frutta, i gelsi e le piante ornamentali di mezzo fusto possono essere piantati alla distanza minima di m 3 dalle abitazioni, orti, giardini e vigne e di m 2 dagli altri fabbricati e fondi coltivi.
Per i peschi basta la distanza di m 2;

c) per il resto si applicano le distanze e le norme della LAC.

2Il Municipio può procedere a delle piantagioni osservando una distanza di almeno m 2,50 dai caseggiati. Quelle esistenti potranno essere rinnovate anche se si trovano a minor distanza.

3Le piantagioni in genere e le siepi devono essere tagliate e rimondate ogni anno, affinché siano conservate nelle distanze ed altezze previste dal presente regolamento.
Il Municipio può ordinare al proprietario il taglio delle siepi o dei rami che invadono l'area pubblica.

Art. 3l
Caratteristiche e decoro delle costruzioni

La sistemazione delle aree esterne, rispettivamente l'inserimento delle costruzioni, non devono costituire fonti di disturbo e di deturpamento per l'ambiente e il decoro circostante.
Tutti gli edifici e i manufatti esistenti nel Comune devono essere conservati in buono stato di manutenzione.
Il Municipio può obbligare i proprietari degli stabili ad eseguire le opere di manutenzione, ivi compreso il tinteggio degli stabili, atte a garantire la sicurezza, l'igiene e il rispetto del decoro.

Art. 32
Manutenzione delle opere edili

Le costruzioni e gli impianti devono essere mantenuti in modo da non mettere in pericolo le persone e le cose. Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire determinate opere di manutenzione necessarie per la salvaguardia della sicurezza dell'area pubblica, fissando il tempo di esecuzione. Qualora il proprietario non desse seguito all'invito del Municipio, questo ha la facoltà di far eseguire direttamente le opere di manutenzione, a spese del proprietario dell'immobile, riservato il diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore del comune, per gli anticipi da esso sostenuti per l'esecuzione dei lavori.

Art. 33
Attività artigianali e industriali

1La creazione e l'insediamento di attività artigianali e industriali è determinato dalle NAPR.

2Si distinguono aziende non moleste, poco moleste o moleste.
Per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano da una economia domestica.
Per aziende poco moleste si intendono quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali immissioni hanno frequenza discontinua e limitata nel tempo.

Aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.

Art. 34
Misure di sicurezza

1Durante le demolizioni, le costruzioni o i restauri di qualsiasi genere, devono essere prese, a cura dell'impresa o della stazione appaltante, tutte le misure atte a garantire in ogni tempo, anche nottetempo, la sicurezza dei passanti e del personale addetto ai lavori.
In modo particolare ogni cantiere deve essere circondato da regolari steccati di altezza conveniente, e le impalcature devono essere provviste di teli di protezione su tutta l'altezza del fabbricato.
Per le immissioni foniche valgono i disposti dei regolamenti speciali.

2Il trasporto, il deposito, la preparazione del materiale, devono essere eseguiti in modo da non intralciare o rendere pericolosa la circolazione né compromettere la sicurezza del pubblico.
Ogni impresa deve inoltre prendere tutte le misure necessarie per evitare la formazione e la diffusione di polvere.

Art. 35
Trasporti di materiale e pulizia delle strade

1Ogni impresa che procede all'apertura di un cantiere nel comune dal quale, o per il quale debbono essere trasportati materiali terrosi, ghiaiosi o calcestruzzo a mezzo autocarro è tenuta a darne preventivo avviso alla polizia comunale, con l'indicazione del periodo presumibile di durata dei trasporti e delle strade che sono percorse dai veicoli.
Identica notifica deve essere fatta preventivamente anche per il trasferimento dei veicoli cingolati da e per il cantiere. Le modalità e il trasporto sono stabilite dalla polizia comunale caso per caso.

2Il trasporto di materiali terrosi, ghiaiosi o di calcestruzzo o di rifiuto deve essere fatto con tutte le cautele atte ad impedire la caduta di materiale sulle pubbliche strade.
Devono essere presi già all'interno del cantiere tutti i provvedimenti opportuni onde ovviare alla dispersione sulle strade di materiale terroso appiccicato sulle ruote dei veicoli.

3Tutte le spese che si rendono necessarie per la pulizia delle strade, così come i danni derivanti dall'irrazionale usura del tappeto, sia a causa di materiali caduti dai veicoli sia da essi dispersi, come quelli provocati dal passaggio di veicoli a cingoli sono interamente a carico dell'impresa proprietaria del veicolo.
L'importo relativo è fissato tenendo conto della durata dei trasporti e la percorrenza dei veicoli sulle strade del comune.

4Ogni contravvenzione all'obbligo della notifica, così come ogni negligenza imputabile all'impresa è punita dal Municipio in conformità dell'art. 47 del presente regolamento.

TITOLO QUARTO
INFRASTRUTTURE E ALLACCIAMENTI, STRADE PRIVATE E ACCESSI, FRAZIONAMENTO DI FONDI

a) STRADE PRIVATE

Art. 36
Requisiti: in generale

1Il tracciato delle strade private deve adattarsi alla configurazione del terreno in modo da garantire una buona visibilità ed una sufficiente sicurezza per il traffico motorizzato.

2La pendenza media deve essere inferiore all'8%; in ogni caso la pendenza massima non può superare il 12%.

3La pavimentazione deve essere eseguita con materiali adatti ad evitare la formazione di polvere; inoltre l'evacuazione delle acque piovane deve essere assicurata mediante adeguata canalizzazione e relativi pozzetti stradali.

Art. 37
Requisiti: in particolare

1Le strade private, destinate al servizio di meno di 30 appartamenti devono inoltre soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza normale della carreggiata deve essere di almeno m 3;

b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro adeguata.

2Le strade private destinate al servizio di 30 o più appartamenti devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza della carreggiata deve essere almeno di m 5;

b) l'estremità delle strade a fondo cieco deve essere sistemata con una piazza di giro adeguata.

3Le strade private, destinate al servizio di edifici a carattere industriale o commerciale devono soddisfare i seguenti requisiti tecnici:

a) la larghezza della carreggiata deve essere almeno di m 6;

b) se la strada è a fondo cieco deve essere disposta una piazza di giro di un diametro di m 18.

4Il Municipio, secondo le necessità, può imporre l'obbligo dei marciapiedi oppure passaggi pedonali separati dalla strada.

5Per tutto quanto non contemplato nei precedenti articoli fanno stato le norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS).

b) FRAZIONAMENTO DI FONDI

Art. 38
Accessi stradali - calcolo degli indici

Ogni piano di frazionamento di fondi deve prevedere l'indicazione degli accessi stradali ed il calcolo degli indici di occupazione e sfruttamento o di edificabilità per i fondi edificati.

c) NORME SPECIALI

Art. 39
Manutenzione

Le strade private o gli accessi devono essere puliti e in buono stato di manutenzione; i lavori e le spese relative sono a carico dei proprietari.
In caso di inadempienza il Municipio, riservata l'applicazione delle penalità previste dal presente regolamento, provvede all'esecuzione dei lavori necessari addebitando le spese ai proprietari.

Art. 40
Norme di polizia

Le prescrizioni di polizia del traffico possono essere promulgate solo dal Municipio di intesa con l'autorità cantonale competente.
I proprietari possono proporre al Municipio l'adozione di determinati provvedimenti.

Art. 41
Assunzione di strade private

Su richiesta scritta dei proprietari di una strada privata il comune può assumerla in proprietà a titolo gratuito e incorporarla nella rete stradale comunale, quando ciò sia giustificato da un interesse pubblico e quando essa abbia i requisiti imposti dal presente regolamento e corrisponda inoltre ai seguenti requisiti:

a) che la sua larghezza sia in relazione a quella delle strade vicine previste dal PR;

b) che sia stata costruita a regola d'arte;

c) che sia provvista di canalizzazioni, cunette e pozzetti raccoglitori, eseguiti secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico. Il comune rimborsa le spese di costruzione delle canalizzazioni così eseguite, purché i canali siano in relazione con il progetto generale della fognatura cittadina.
E' riservata l'espropriazione per ragioni di pubblica utilità.

Art. 42
Accessi e strade private esistenti

Le strade private e gli accessi esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento che risultassero particolarmente pericolosi per la sicurezza del traffico, possono essere fatti adeguare dal Municipio ai requisiti stabiliti dal presente regolamento, qualora ciò fosse tecnicamente e finanziariamente sostenibile.

Art. 43
Accessi privati

Per gli accessi a proprietà private o a strade private devono inoltre essere ossequiati i disposti della norma SNV 640620 della VSS.

d) FOGNATURA - ACQUA POTABILE - GAS

Art. 44
Norme applicabili

Per quanto non previsto dal presente regolamento sono applicabili le norme del regolamento comunale delle canalizzazioni, le norme del regolamento per la distribuzione dell'acqua potabile, nonché le norme del regolamento per la distribuzione del gas.

TITOLO QUINTO
OCCUPAZIONE AREA PUBBLICA

Art. 45
Occupazione di area pubblica

L'occupazione di area pubblica e le relative tasse sono disciplinate da un regolamento speciale.
La decisione municipale che concede l'occupazione e fissa l'ammontare della tassa costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 80 LEF.

Art. 46
Uso limitato della proprietà privata

Il Municipio, per ragioni di pubblica utilità, può far collocare sulla proprietà privata fanali appoggiati o sospesi, marchi per caposaldi, targhe per la denominazione e la numerazione delle piazze e delle vie, colonne per servizi pubblici, cartelli indicatori, orologi, supporti per fili, ecc.
Il proprietario è indennizzato qualora l'uso dell'area privata comporti una sensibile limitazione della proprietà medesima tale da costituire un'espropriazione materiale.

TITOLO SESTO
PENALITA'

Art. 47
Sanzioni penali

Le contravvenzioni al presente regolamento e alle norme di PR sono punibili con una multa fino a un massimo di fr. 100'000.- riservata l'azione penale.
La multa è inflitta dal Municipio, al quale è riservato il diritto di imporre il rispetto dei piani approvati.
Oltre al proprietario sono passibili di multa: il progettista, il direttore dei lavori e l'appaltatore dell'opera.
Le persone giuridiche sono solidamente responsabili del pagamento di multe inflitte a organi o incaricati che hanno commesso l'infrazione nell'esercizio delle loro funzioni.

Art. 48
Azione penale e civile

E' riservata l'azione penale per disobbedienza a ordine dell'autorità e l'azione civile per eventuali danni arrecati alla pubblica proprietà.

TITOLO SETTIMO
PROCEDURA DI RICORSO

Art. 49
Diritto applicabile

La procedura di ricorso è regolata dalla legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966.

TITOLO OTTAVO
NORME FINALI

Art. 50
Applicabilità - disposizioni abrogate

Il presente regolamento diventa esecutivo con l'approvazione del Consiglio di Stato.
Contemporaneamente è abrogato il regolamento edilizio della Città di Locarno del 22 ottobre 1945 e ogni altra disposizione contraria e incompatibile con quelle contenute nel presente regolamento.

Adottato dal Consiglio comunale della seduta del 2l giugno 1982.
Approvato dal lodevole Dipartimento dell'interno con risoluzione no. 1885 del 22 settembre 1982.

I N D I C E

pag.

TITOLO I.: NORME GENERALI 3

Art. 1 Basi legali 3
Art. 2 Applicazione 3

TITOLO II.: DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 3 Diritto applicabile 3
Art. 4 Obbligo di informazione 3
Art. 5 Revoca della licenza 4

TITOLO III.: NORME EDIFICATORIE

Art. 6 Locali di abitazione 4
Art. 7 Aereazione e illuminazione 5
Art. 8 Scale e corridoi 5
Art. 9 Cavedi e intercapedini 5
Art. 10 Impianti di ascensori e montacarichi 5
Art. 11 Camini e fumaioli - impianti di riscaldamento 5
Art. 12 Isolazioni 6
Art. 13 Tetti, attici, mansarde, corpi tecnici 6
Art. 14 Sporgenza su area pubblica 7
Art. 15 Altre sporgenze 7
Art. 16 Aperture in confine con area pubblica 7
Art. 17 Costruzioni sotterranee 8
Art. 18 Posteggi 8
Art. 19 Costruzioni accessorie 9
Art. 20 Altezza degli edifici nel Quartiere Nuovo 9
Art. 21 Riattamento, sistemazione di edifici esistenti o di terreni in aree soggette agli obblighi di arretramento 9
Art. 22 Pluviali e tubi all'esterno 9
Art. 23 Stalle, porcili, costruzioni analoghe e letami 10
Art. 24 Insegne, scritte e mezzi pubblicitari 10
Art. 25 Opere di cinta e siepi 10
Art. 26 Muri di sostegno e scarpate a confine di strade aperte al pubblico transito e a confine di fondi 11
Art. 27 Muri di sostegno e di controriva nei fondi 11
Art. 28 Deroghe 11
Art. 29 Alberi meritevoli di protezione 11
Art. 30 Distanze per alberi e piantagioni 12
Art. 31 Caratteristiche e decoro delle costruzioni 12
Art. 32 Manutenzione delle opere edili 13
Art. 33 Attività artigianali e industriali 13
Art. 34 Misure di sicurezza 13
Art. 35 Trasporti di materiale e pulizia delle strade 14

TITOLO IV.: INFRASTRUTTURE E ALLACCIAMENTI, STRADE PRIVATE E ACCESSI, FRAZIONAMENTO DI FONDI

a) Strade private

Art. 36 Requisiti: in generale 14
Art. 37 Requisiti: in particolare 15

b) Frazionamento di fondi

Art. 38 Accessi stradali - calcolo degli indici 15

c) Norme speciali

Art. 39 Manutenzione 16
Art. 40 Norme di polizia 16
Art. 41 Assunzione di strade private 16
Art. 42 Accessi e strade private esistenti 17
Art. 43 Accessi privati 17

d) Fognatura - acqua potabile - gas

Art. 44 Norme applicabili 17

TITOLO V.: OCCUPAZIONE AREA PUBBLICA

Art. 45 Occupazione di area pubblica 17
Art. 46 Uso limitato della proprietà privata 17

TITOLO VI.: PENALITA'

Art. 47 Sanzioni penali 18
Art. 48 Azione penale e civile 18

TITOLO VII.: PROCEDURA DI RICORSO

Art. 49 Diritto applicabile 18

TITOLO VIII.: NORME FINALI

Art. 50 Applicabilità - disposizioni abrogate 19

ALLEGATO 2

ELENCO DELLE SPECIE VEGETALI IDONEE E AMMESSE PER INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE NATURALISTICA, SISTEMAZIONE VERDE, PIANTAGIONI E ALBERATURE PUBBLICHE E PRIVATE OBBLIGATORIE

Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie.

Specie vegetali ad alto fusto idonee:
- Alnus glutinosa
- Salix alba
- Quercus robur
- Populus alba
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior

Altre specie vegetali ad alto fusto ammesse:
- Tilia cordata
- Acer pseudoplatanus
- Ulmus glabra
- Ulmus campestris -
- Morus alba
- Prunus avium

Specie vegetali cespugliose idonee e ammesse:
- Cornus sanguinea
- Evonimus europaea
- Viburnum opulus
- Sambucus nigra
- Lonicera xylosteum
- Morus alba
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Hippophäe rhamnoides
- Ligustrum vulgare
- Viburnum lantana
- Berberis vulgaris
- Coronilla emerus
- Frangula alnus
- Laburnum anagyroides
- Malus silvestris
- Mespilus germanica
- Pirus malus
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Salix caprea

La posa delle piante ad alto fusto deve avvenire con individui di almeno 3 metri di altezza.

Comune di
LOCARNO
Settore Piano di Magadino

PIANO REGOLATORE

ADEGUAMENTO ALLA LST

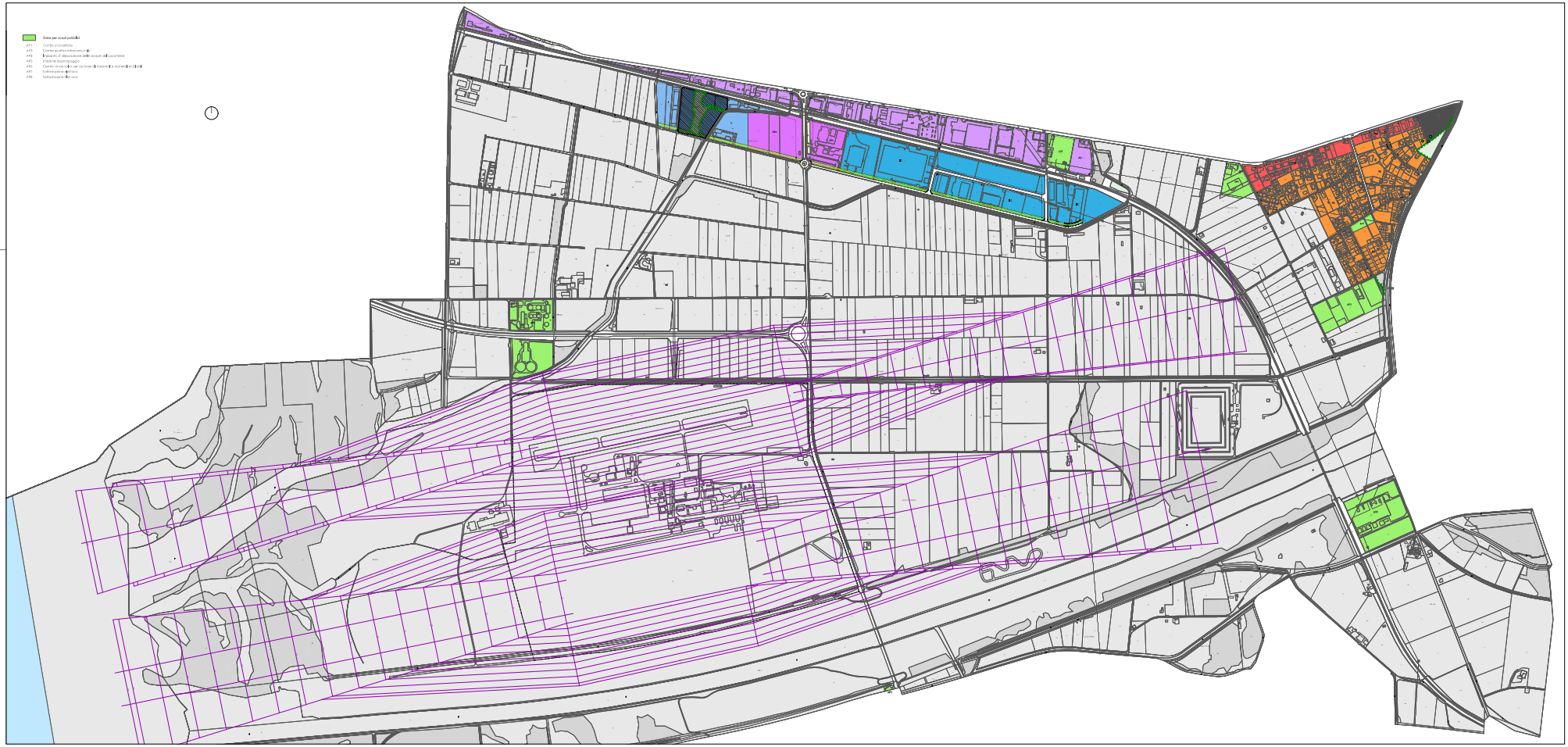
PZ
PIANO DELLE ZONE

Piano 1

Scala 1:9'000

Agosto 2023

PLANIDEA SA | ARCHITETTURA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
PLAN IDÉA



ZONA PER L'ABITAZIONE
R2 zona residenziale R2
R3E zona residenziale R3E

ZONA PER IL LAVORO
AA zona artigianale e di servizi
AAA zona d'attività di servizi speciali
I zona industriale
ICC zona industriale-commerciale-centro urbano

ZONA PER SCOPI PUBBLICI
zona per scopi pubblici

ZONA DEGLI SPAZI VERDI
zona degli spazi liberi

ZONA FORESTALE
zona forestale
limite boschivo da rispettare e confine con zone edificabili

ZONA DI PROTEZIONE
Zona di protezione delle acque di superficie
Ugo – zona d'acqua

ELEMENTI EMERGENTI
EM1 edificio oggetto di importanza locale (costruzioni di progetto)

RAMPINI PAESAGGISTICI
fronte d'avanzo

ALTRE PRESCRIZIONI ZONE
limite di arretramento
ZSDS zona senza destinazione specifica
comparto da unire in base alla LST e da sviluppare mediante piano di quartiere

CONTENUTI ORIENTATIVI
PAC Piano del Paesaggio di Magadino
corso d'acqua e contenuto da
zone di ricarica e di deflusso di falda

PIANO DI URBANIZZAZIONE
1 paesaggio all'aperto

PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO

Settore Piano di Magadino

ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ

PIANO DELLE ZONE

Piano 2

Scala 1:9'000

Agosto 2023

PIANIDEA SA | ARCHITETTURA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
PLAN IDEA

ZONA DI PERICOLO

Zona esposta a pericolo indicativo

zona esposta a pericolo di valutazione

Zona esposta a pericolo di determinato

pericolo elevato

pericolo medio

pericolo basso

pericolo residuo

ALTRE ZONE E ZONE

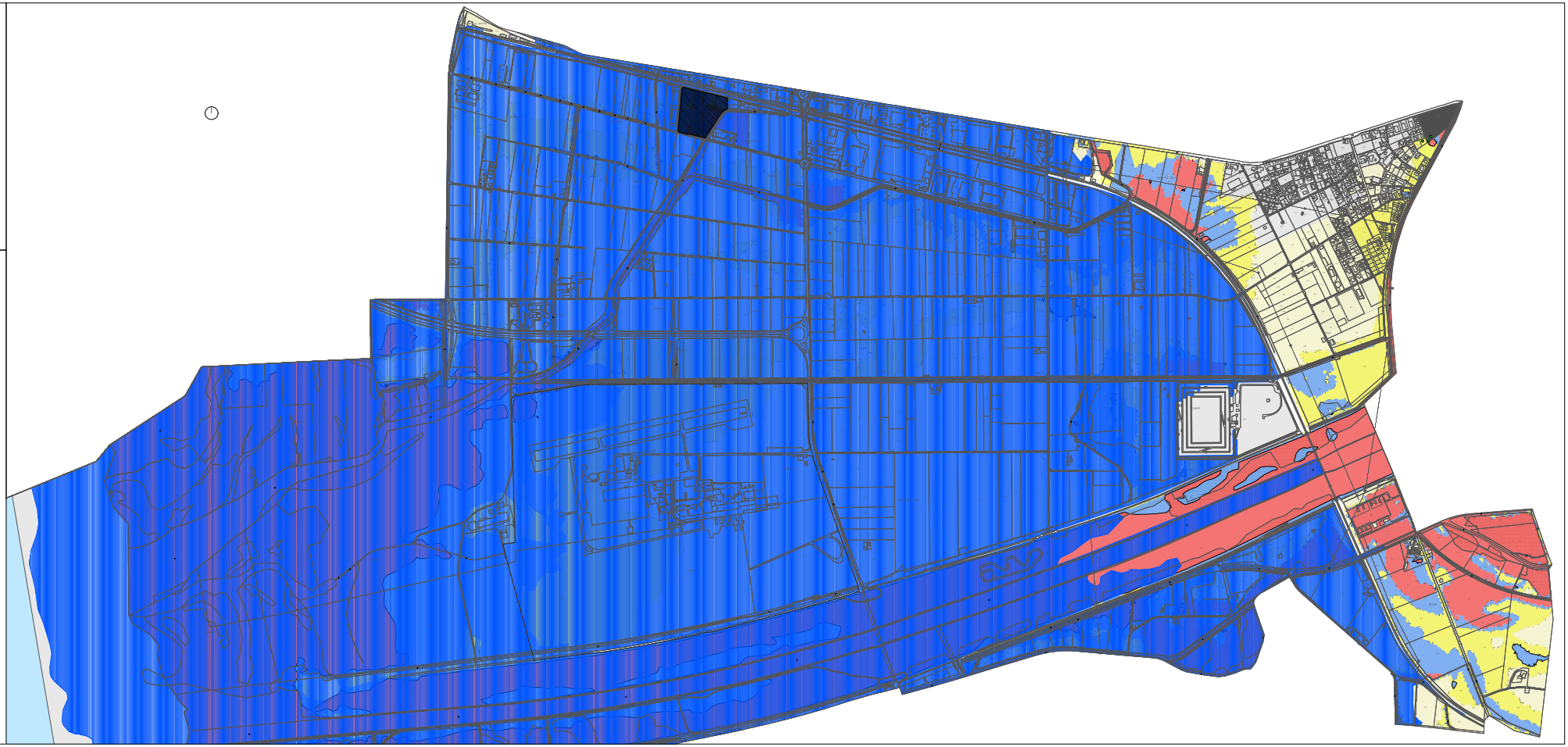
comparto sul cui perimetro del D.S.E. è esposto

nuovo pianificatorio

CONTENUTI ORIENTATIVI

PAC Piano del Piano di Magadino

zona edificabile/proposta ampliamento



Comune di
LOCARNO
Settore Piano di Magadino

PIANO REGOLATORE

ADEGUAMENTO ALLA LST

PU
PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

Scala 1:5'000

Agosto 2023

PIANIDEA SA | ingegneria | ambiente | spazio pubblico
PLAN IDEA

STRADE
AS autostrada
SP strada principale
SC strada di collegamento
SR strada di raccordo
SS strada di servizio
Pe strada pedonale
PC pista ciclabile

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI
PP percorsi pedonali
PCSE sentiero escursionistico/percorso ciclabile
percorsi ciclabili e ciclopedonali contestuali

POSTEGGI PUBBLICI
P posteggio all'aperto

TRASPORTI PUBBLICI
area ferroviaria

ELEMENTI VARI
limiti di sedimento
alberature

CONTENUTI DISPOSITIVO
PAC Piano del Paesaggio di Magadino
area del Piano di coordinamento cantonale

ALTRE VINCOLI E ZONE
competenza su parte dell'eccezione del D.d. sospeso
nuovo pianificatore

PIANO DEL TRAFFICO 1998
SR strada di raccordo

PIANO DELLE ZONE
zona residenziale
zona lavorativa
legge - zona di rispetto

PIANO REGOLATORE

Comune di

LOCARNO

Settore Piano di Magadino

Adeguamento LST

Rapporto di pianificazione

Agosto 2023

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 1

1.1 PREMESSA 1

1.2 FORMA E PROCEDURA STRUTTURA DEL RAPPORTO 1

1.3 COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE DI PR 2

1.3.1 Settore Piano di Magadino – Varianti in corso 2
1.3.2 Adeguamento alla LST Locarno (Territorio urbano) 2

1.4 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA 3

1.4.1 Esame preliminare 3
1.4.2 Informazione pubblica 3

2 PR IN VIGORE 4

3 VARIANTE DI PR 5

3.1 OBIETTIVI 5

3.2 METODOLOGIA DI LAVORO 5

3.3 PIANO DELLE ZONE 6

3.4 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE 13

3.5 REGOLAMENTO EDILIZIO 15

3.6 IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE 16

3.6.1 Quadro normativo 16
3.6.2 Giurisprudenza 17
3.6.3 Presentazione e definizione dei modelli 18
3.6.4 Scelta e motivazione del modello a cascata 21
3.6.5 Interesse pubblico 21
3.6.6 Adattamento delle linee guida alle caratteristiche del territorio 22

3.7 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE 24

3.8 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE 24

4 VERIFICHE GENERALI 25

4.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE 25

4.1.1 Legge sulla pianificazione del territorio (LPT, art. 38) 25
4.1.2 Legge sullo sviluppo territoriale (LST) 25

4.1.3 Aggiornamenti a legislazioni specifiche 26
4.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI 26
4.3 VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR 26
4.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE 27
5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI 27
6 CONCLUSIONI 28

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il piano regolatore (PR) del Settore Piano di Magadino è stato approvato dal Consiglio di Stato in due tappe, rispettivamente con ris. n. 6736 del 18.12.2019 e con ris. (rettifica) n. 3371 del 24.06.2020. Nell'ambito della citata approvazione, il Consiglio di Stato ha richiesto al Municipio delle varianti di PR (vedi cap. 1.3.1).

Il 1° gennaio 2012 sono entrate in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB), a cui gli atti di PR in vigore fanno ancora riferimento.

Inoltre il 1° gennaio 2022 sono entrate in vigore modifiche puntuali delle disposizioni di LST e RLST.

La presente variante di PR risponde all'obbligo di legge di adeguare il PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST), tenendo conto delle necessità di adeguamento alle più recenti modifiche delle leggi di ordine superiore.

Il rapporto di pianificazione descrive gli aggiornamenti apportati al PR con l'adeguamento alla LST, suddividendo le informazioni secondo i contenuti dei documenti di PR, ossia: il piano delle zone; il piano dell'urbanizzazione; il regolamento edilizio.

1.2 FORMA E PROCEDURA STRUTTURA DEL RAPPORTO

Dal profilo procedurale questo incarto segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

A questo proposito si segnala che a seguito delle modifiche entrate in vigore il 1° gennaio 2022 è obbligatoria l'informazione pubblica alla popolazione, mentre l'esame preliminare è diventato facoltativo (art. 25 cpv. 2 LST):

> *Art. 25 cpv. 2 LST*
> *[2]Nel caso di una revisione del piano regolatore e di una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo.*

Nel caso in esame si osserva che:

- il semplice adeguamento alla LST non rientra nei casi in cui l'esame preliminare è obbligatorio;
- l'adeguamento non comprende modifiche di contenuto rispetto al PR in vigore, ma di fatto è una trasposizione formale dei contenuti vigenti nella nuova forma richiesta da LST.

Pertanto, anche considerato che il PR del Settore Piano di Magadino è stato recentemente approvato, nel rispetto del margine di manovra dato dall'art. 25 LST, il Municipio decide di rinunciare all'esame preliminare e di sottoporre il presente documento direttamente alla consultazione della popolazione (informazione pubblica), conformemente alle modifiche degli artt. 25-26 LST recentemente entrate in vigore.

1.3 COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE DI PR

1.3.1 SETTORE PIANO DI MAGADINO – VARIANTI IN CORSO

Nell'ambito dell'approvazione del PR Settore di Magadino (18.12.2019), il Consiglio di Stato ha sospeso l'approvazione, o non approvato, alcuni comparti richiedendo al Municipio delle varianti di adeguamento del PR riguardanti segnatamente:

- Decisioni sospese:
  - approvazione della ZPN e della zona industriale sui mapp. 4094 e 4095 RFD
    - ➔ nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST è ripresa la situazione in vigore, a cui è sovrapposto un perimetro che indica che si tratta di un comparto la cui decisione di approvazione è sospesa.
- Decisioni che richiedono una variante di PR*
  - Non approvazione della zona AP2 "Area di svago e di gioco per bambini"
    - ➔ nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST, coerentemente con la decisione del CdS, è definito un vuoto pianificatorio.
  - Non approvazione del nuovo tracciato di via Pizzante fino al sottopasso della linea ferroviaria;
    - ➔ nell'ambito del presente adeguamento del PR alla LST, coerentemente con la decisione del CdS, rimane in vigore il PR del '90.
  - Non approvazione delle linee di arretramento dei corsi d'acqua compresi nel perimetro del PR

* *Per dare seguito a quanto richiesto dal CdS, il Municipio di Locarno ha avviato la procedura per allestire le varianti di PR richieste (piano di indirizzo del 14.12.2021 e esame preliminare cantonale del 09.02.2023). Le presenti varianti di PR potranno essere trasposte ed integrate nella LST in un secondo tempo, una volta che saranno approvate.*

1.3.2 ADEGUAMENTO ALLA LST LOCARNO (TERRITORIO URBANO)

Il Comune di Locarno ha portato avanti, a partire dal 2016/17, l'adeguamento del proprio PR alla LST (Territorio urbano), il cui avanzamento della procedura può essere così riassunto:

- 31.04.2021 trasmissione del piano di indirizzo al DT
- 23.09.2022 esame preliminare cantonale
- 03.04. – 03.05.2023 informazione pubblica
- *in corso* *aggiornamento atti per il Consiglio comunale*

Nell'ambito della citata procedura di adeguamento del PR alla LST (Territorio urbano), il territorio del Settore del Piano di Magadino non è stato considerato in quanto la procedura di approvazione era ancora in corso.

Visti gli sviluppi intercorsi (approvazione del PR Settore Piano di Magadino), e coerentemente con quanto indicato nell'esame preliminare cantonale del 23.09.2022 relativo al Territorio urbano, si presenta ora l'opportunità di procedere con l'adeguamento alla LST anche del PR del Settore di Magadino.

Le procedure di adeguamento alla LST del PR del Territorio urbano e del Settore Piano di Magadino, seppur iniziate in momenti diversi, sono coordinate tra loro. Nello specifico:

- si tratta di due procedure pianificatorie distinte (il Settore Piano di Magadino dispone dei propri piani settoriali e del proprio regolamento edilizio) che
- saranno oggetto di un unico Messaggio Municipale in vista di un'adozione simultanea da parte del Consiglio comunale.

1.4 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.4.1 ESAME PRELIMINARE

Coerentemente con quanto indicato al cap. 1.2, nel rispetto del margine di manovra definito dalla LST (art. 25 cpv. 2), nell'ambito della presente variante di PR il Municipio di Locarno ha deciso di rinunciare a sottoporre il presente incarto al Dipartimento del Territorio per esame preliminare.

1.4.2 INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PR dal 22.05.2023 al 21.06.2023 (serata di informazione pubblica del 06.06.2023). Nei termini sono pervenute al Municipio 4 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 allegato 1 e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

2 PR IN VIGORE

Il PR in vigore del Settore del Piano di Magadino è allestito secondo la forma della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), e si compone dei seguenti atti:

- i piani di carattere vincolante (scala 1: 3'000 – piano)
  - piano del paesaggio
  - piano delle zone
  - piano del traffico e delle AP-CP
- i piani di carattere indicativo (scala 1: 3'000)
  - piano dei servizi tecnologici
- le norme di attuazione NAPR, con i seguenti allegati:
  - elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie
  - allegato grafico dell'art. 38 "Zona del centro sportivo intercomunale"
  - schema esplicativo art. 5 cpv. 5 "Modo di misurare l'altezza in caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi interrati"
- altri atti indicativi
  - rapporto di pianificazione
  - programma di attuazione

3 VARIANTE DI PR

3.1 OBIETTIVI

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui in particolare:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da poter produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume il precedente piano del traffico;
- allestire il regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali norme di attuazione, secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

Il presente incarto comprende l'adeguamento completo del piano regolatore alla forma richiesta dalla LST, in conformità con i contenuti delle seguenti linee guida allestite dal DT per:

- il regolamento edilizio (dicembre 2014);
- il piano e il programma di urbanizzazione (dicembre 2014);
- l'informatizzazione dei piani regolatori (giugno 2017).

Nell'ambito della documentazione allestita sono stati elaborati i seguenti nuovi documenti cartacei del piano regolatore di Locarno Settore Piano di Magadino:

- il piano delle zone in scala 1:3'000 per versione stampa, così suddiviso per questioni di leggibilità grafica:
  - piano 1 (che riporta le destinazioni d'uso)
  - piano 2 (che riporta le zone esposte a pericoli naturali)
- il piano di urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione (PU) in scala 1:3'000 per versione stampa
  - commento: da notare che il precedente piano dei servizi tecnologici non è più contemplato dalla LST, non è quindi ripreso nel piano dell'urbanizzazione
- il regolamento edilizio

3.2 METODOLOGIA DI LAVORO

L'aggiornamento del PR alla LST rappresenta un adeguamento di carattere formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti (come nel caso di una revisione di PR). Ciò significa che non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi, ma si prevede di:

- assegnare loro la nuova nomenclatura prevista dalla LST;
- aggiornare le disposizioni secondo una struttura-tipo definita nelle linee guida cantonali e con eventuali adeguamenti necessari a garantire la coerenza con leggi di ordine superiore.

Nonostante il carattere principalmente formale dell'adeguamento alla LST, quest'ultimo inevitabilmente comporta alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli del PR in vigore in formato LALPT ed i nuovi vincoli previsti dalla LST, nonché per rendere i nuovi vincoli del PR in vigore compatibili con la struttura della nuova banca dati LST.

Si segnala inoltre che:

- Laddove si sono riscontrate differenze minime riconducibili ad un semplice cambiamento della mappa catastale, i vincoli di PR sono stati adeguati di conseguenza (ad esempio scorpori assegnati a superficie stradale). Si ricorda infatti che, nell'ambito del processo di informatizzazione del PR alla LST, è possibile procedere a limitate rettifiche del limite delle zone edificabili senza dover prevedere dei compensi[1];
  - commento: in alcuni casi puntuali (più significativi), che esulano dal semplice adeguamento del PR alla LST, dove i vincoli di PR vigenti non trovano corrispondenza con una destinazione stabilita dalla LST, non sono assegnate ad una destinazione specifica. Queste superfici sono quindi indicate come zona senza destinazione specifica (ZSDS) e la loro destinazione più idonea sarà approfondita successivamente, con delle future varianti di PR puntuali.
- Per alcuni vincoli è stata aggiornata la nomenclatura di PR in vigore (numerazione dei vincoli e terminologia coerente con LST) e sono stati utilizzati colori e simboli diversi rispetti a quelli utilizzati nel PR in vigore (modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi, ma che sono necessarie per garantire la leggibilità dei piani);
- L'inserimento di elementi legati a nuove esigenze grafiche o giuridiche, come il limite accertato del bosco.

Le note a piè di pagina del nuovo regolamento edilizio, a cui si rimanda, già illustrano le scelte formali sopra elencate, spiegando la corrispondenza dei vincoli di PR con la nuova formulazione secondo LST sia delle norme (regolamento edilizio) sia dei piani. Ove necessario, ulteriori spiegazioni sono riportate nei capitoli che seguono, per quanto riguarda in particolare i piani grafici.

3.3 PIANO DELLE ZONE

Nel nuovo piano delle zone PZ confluiscono le informazioni di PR in vigore relativi ai piani delle zone, del paesaggio e AP-CP del PR in vigore, adeguate in modo coerente al regolamento edilizio e alla relativa linea guida cantonale.

Nelle pagine che seguono è illustrata la struttura del nuovo piano delle zone PZ[2] e delle relative disposizioni del regolamento edilizio, con un riassunto (in forma tabellare) delle modifiche introdotte con l'adeguamento alla LST del PR.

[1] *Principio stabilito dalla Scheda R6 di PD: "Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso" (cap. 3.1.d).*

[2] *Si segnala che, per facilità di comprensione, per il piano PZ sono stati elaborati due piani cartacei distinti (Piano 1 e Piano 2), ma il documento con valenza giuridica (geodati) è un unico piano.*

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
ZONA PER L'ABITAZIONE		
	Zone residenziali Le zone residenziali in vigore sono attribuite a zone destinate 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. Sono confermati i parametri edilizi in vigore precisando che: - È ammessa la contiguità, non espressamente vietata dalle NAPR in vigore; - È integrata la disposizione dell'art. 9 cpv. 5 NAPR in vigore relativa alla sistemazione della fascia lungo il confine stradale.	
Zona residenziale estensiva RE	RE Zona residenziale	RE: conferma parametri in vigore
Zona residenziale semi-estensiva RSE	RSE Zona residenziale	RE: conferma parametri in vigore
ZONA PER IL LAVORO		
	Le zone destinate alle attività lavorative sono suddivise secondo tre tipologie che tengono conto delle caratteristiche delle destinazioni d'uso: - la zona per la produzione di beni e servizi, comprendente la zona AS - la zona per la produzione di servizi, comprendente la zona ASs - la zona per la produzione di beni, comprendente la zona I e IIc In tutte le zone per il lavoro sono confermati i parametri edilizi in vigore precisando che è ammessa la contiguità, non espressamente vietata dalle NAPR in vigore.	
	Zona per la produzione di beni e servizi	
Zona d'attività e di servizi AS	AS Zona di attività e di servizi	RE: conferma parametri in vigore
	Zona per la produzione di servizi	
Zona d'attività e di servizi speciale ASs	ASs Zona d'attività e di servizi speciali	RE: conferma parametri in vigore
	Zona per la produzione di beni	
Zona industriale I	I *Zona industriale*	RE: conferma parametri in vigore. Il CdS, con ris. n. 6736 del 18.12.2019, ha sospeso la decisione in corrispondenza dei mapp. 4094 e 4095 RFD. A livello planimetrico è definito un perimetro sovrapposto che precisa quest'aspetto (vedi cap. 1.3.1); ripreso anche negli altri piani settoriali.
Zona industriale di interesse cantonale IIc	IIc *Zona industriale di interesse cantonale*	RE: conferma parametri in vigore

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
ZONA PER SCOPI PUBBLICI			
	I vincoli vigenti AP e EP sono riuniti nel nuovo vincolo di zona per scopi pubblici, che riprende le disposizioni degli art. 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 30 delle NAPR (senza modifiche di estensione e destinazione). Nell'ambito di questa procedura sono confermati i parametri edificatori vigenti.		
Centro di quartiere	AP1	Centro di quartiere	-
Centro sportivo intercomunale	AP3	Centro sportivo intercomunale	Per quanto concerne l'estensione della zona AP1 e del limite del bosco accertato, è ripreso quanto approvato dal DT in data 18.12.2019 con procedura semplificata. Nell'ambito del presente adeguamento alla LST è altresì ripresa – quale area forestale – la proposta di rimboschimento approvata nell'ambito della citata variante (incarto di dissodamento n. 4049). Le NAPR in vigore fanno riferimento al comparto 1 e 2, che non trovano risconto nei piani settoriali in vigore. La definizione spaziale de due comparti è demandata a un'eventuale procedura pianifictaoria.
Area di svago e di gioco per bambini	-		Con ris. n. 6736 del 18.12.2019, il CdS non ha approvato questo vincolo, richiedendo al Comune di procedere con una variante di PR (in corso). Si tratta di un vuoto pianificatorio (vedi cap. 1.3.1); ripreso anche negli altri piani settoriali.
Impianto di depurazione delle acque del Locarnese	AP4	Impianto di depurazione delle acque del Locarnese	-
Stazione di Pompaggio	AP5	Stazione di pompaggio	-
Centro di raccolta per autoveicoli inservibili e materiali riciclabili	AP6	Centro di raccolta per autoveicoli inservibili e materiali riciclabili	-
Sottostazione elettrica	AP7	Sottostazione elettrica	-
Sottostazione elettrica	AP8	Sottostazione elettrica	-
Zona di riserva – Ex discarica			Non ripreso in quanto disciplinato dal PUC

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
ZONA DEGLI SPAZI LIBERI		
Zona degli spazi liberi (posteggi privati)	Zona degli spazi liberi (posteggi privati)	-
ZONE DI PERICOLO		
	L'approvazione dei Piani delle zone di pericolo PZP segue la procedura stabilita dalla Legge sui territori interessati da pericoli naturali LTPNat. Solo successivamente i PZP sono da riportare graficamente a PR a titolo indicativo, definendo i disposti normativi secondo quanto previsto dalla Linea guida cantonale. Questo aspetto è stato confermato dalla recente giurisprudenza.	
Zona esposta a pericoli naturali – pericolo di alluvionamento	*Zona esposta a pericolo di alluvionamento* *Declinato in gradi: elevato, medio, basso e residuo*	Riprende i PZP in vigore (approvati secondo procedura LPTNat), geodati tramessi dall'Ufficio dei pericoli naturali, degli incendi e dei progetti (marzo 2023)
Zona esposta a pericoli naturali – zona esposta a pericolo di esondazione del lago	*Zona esposta a pericolo indicativa di esondazione*	PZP non approvato, è ripresa la zona di pericolo indicativa.
ZONA FORESTALE		
Zona forestale	Zona forestale	-
Limite del bosco accertato a contatto con zone edificabili	Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili	Geodati forniti da Ufficio forestale (maggio 2023).

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST

	ZONA DI PROTEZIONE		
	Zone di protezione della natura Ai sensi delle leggi di ordine superiore, vi sono due tipologie di zone di protezione della natura da riportare a PR. Si distingue fra: - le zone riportate a titolo orientativo. Si tratta delle riserve naturali e delle zone di protezione della natura istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale (PUC) ai sensi dell'art. 44 LST; - le zone riportate a titolo vincolante. Si tratta delle riserve naturali e delle zone di protezione della natura di importanza locale ai sensi dell'art, 13 cifre I e II RLCN. Nel caso del Settore del Piano di Magano, con ris. n. 6736 del 18.12.2019, il CdS: - non ha approvato (stralciandole) le zone di protezione della natura cantonali e federali all'interno del PUC; - non ha approvato (stralciandole) le zone di protezione di importanza locale. Inoltre, ritenuto che il DT sta elaborando il decreto di protezione relativo al biotopo di Careggio est, il CdS ha sospeso la decisione sull'approvazione della ZPN8 e della zona industriale sui mapp. 4094 e 4095 RFD in attesa che la procedura del decreto cantonale sia conclusa. Questa procedura è tutt'ora in corso, la ZPN 8 non è quindi ripresa nel presente adeguamento alla LST. Essa potrà essere automaticamente integrata a titolo orientativo una volta che la procedura del decreto cantonale sarà conclusa.		
	Zone di protezione delle acque di superficie		
	Con ris. n. 6736 del 18.12.2019, il CdS non ha approvato le linee di arretramento dai corsi d'acqua e ha chiesto al Comune di procedere con una variante di PR volta a definire lo spazio riservato ai corsi d'acqua ai sensi dell'OPAc (variante di PR in corso con procedura separata, vedi cap. 1.3.1)		
Superfici corsi d'acque	Lago - corso d'acqua		-
	ELEMENTI EMERGENTI		
	Protezione Sono ripresi gli elementi emergenti già definiti nel PR in vigore.		
		Elementi emergenti	
Singolo oggetto di importanza locale	EN1	Singolo oggetto di importanza locale	Ripresi dal PR in vigore (piano del paesaggio).

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
	ELEMENTI PAESAGGISTICI	
	Fasce alberate Nuovo vincolo coerente a LST che sostituisce i precedenti vincoli di PR in vigore. Si tratta di fasce alberate costituite da superfici di verde privato nelle quali inserire filari di piante d'alto fusto.	
Alberatura obbligatoria	Fasce alberate	Sono riprese nel PZ le alberature obbligatorie (vincoli su fondi privati), con relativa linea di arretramento (esclusione dell'edificazione) lungo via Campagna.
	BENI CULTURALI	
	Beni culturali e perimetri di rispetto archeologico Per quanto riguarda i beni culturali, i relativi perimetri di rispetto e i perimetri archeologici, si segnala che è attualmente in corso la variante relativa ai beni culturali sull'intero territorio comunale. Pertanto questi contenuti non sono per il momento stati riportati, né nei piani né nel RE. Quando la variante sarà approvata, i relativi vincoli potranno essere inseriti nel RE e nei piani.	
	ALTRI VINCOLI	
Linee di arretramento	Linea di arretramento	-
Zona senza destinazione specifica	ZSDS Zona senza destinazione specifica	Scorpori di terreni che non possono essere assegnati ad altre zone (mancanza di corrispondenza tra PR in formato LALPT e PR in formato LST; o elementi già contemplati come tali dal PR in vigore).
	Comparto su cui la decisione del CdS è sospesa	Vedi commento zona di protezione della natura e zona industriale
	Vuoto pianificatorio	Vedi commento zona per scopi pubblici "Area di svago e di gioco per bambini"

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
	CONTENUTI ORIENTATIVI	
	Zone e vincoli di protezione della natura Il PR deve riportare a titolo orientativo le riserve naturali, le zone di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale (PUC) ai sensi dell'art. 44 LST. Nel caso in esame si tratta del PUC del Parco del Piano di Magadino e dell'area dell'aeroporto cantonale.	
Limite PUC PdM	PUC Parco del Piano di Magadino	
Perimetro area dell'aeroporto cantonale	Area dell'aeroporto cantonale	
Zone di sicurezza dell'esercizio di volo	Zone di sicurezza dell'esercizio di volo	

3.4 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Secondo LST, il piano dell'urbanizzazione comprende il piano della rete delle vie di comunicazione dove confluiscono le informazioni del piano del traffico in vigore, adeguate in modo coerente al regolamento edilizio e alle relative linee guida cantonali.

Di seguito è illustrata la struttura del nuovo piano dell'urbanizzazione PU e delle relative disposizioni del regolamento edilizio, con un riassunto (in forma tabellare) delle modifiche introdotte con l'adeguamento alla LST del PR.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)		OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
STRADE			
	La gerarchia stradale è aggiornata in modo coerente alle Linee guida cantonali.		
Autostrada	As	Autostrada	-
Strada principale	SP	Strada principale	-
Strada di collegamento	SC	Strada di collegamento	-
Strada di raccolta	SR	Strada di raccolta	-
Strada di servizio	SS	Strada di servizio	-
Strada pedonale	Pe	Strada pedonale	-
Ciclopista	PC	Pista ciclabile	-
Strada di servizio agricolo		-	Non riprese, in quanto tali strade non sono più ammissibili dalle nuove disposizioni della LST (integrate alla zona agricola)
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI			
	Oltre alle precedenti tipologie di strade pedonale o ciclabili, il PU deve riportare: - i percorsi pedonali e i percorsi ciclabili locali, atti a garantire la viabilità pedonale locale; - i sentieri escursionistici definiti dal relativo Piano cantonale PCSE (a titolo orientativo); - gli eventuali percorsi ciclabili di importanza cantonale e nazionale (a titolo indicativo).		
Sentiero o passo pedonale	PP	Percorso pedonale	-
Corsia / percorso ciclabile			Si tratta del solo attraversamento di via Cantonale (strisce pedonali esistenti). Non ripreso nell'ambito del presente adeguamento alla LST.
-	PCSE	Sentiero escursionistico del Piano cantonale	Geodati aggiornati disponibili sul portale geo.ti.ch (marzo 2023)
-		Percorso ciclabile di competenza cantonale	Geodati aggiornati disponibili sul portale geo.ti.ch (marzo 2023)

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
Spazio pubblico da sistemare / moderazione del traffico	-	Si tratta di uno spazio stradale, la cui moderazione e/o riqualifica non necessita di un vincolo a PR. Vincolo non contemplato dalla LST (non ripreso).
	POSTEGGI PUBBLICI	
Area di posteggio	P Posteggio all'aperto	È ripreso il posteggio pubblico già vincolato a PR (capienza immutata).
	TRASPORTI PUBBLICI	
	Trasporto su rotaia	
Area ferroviaria *Fermata Tilo*	Area ferroviaria	Si tratta dell'area ferroviaria già in vigore senza modifiche. La fermata Tilo non è ripresa in quanto già inclusa nell'area ferroviaria (secondo Linee guida PU).
Fermate TP su gomma	-	Non riprese in quanto già incluse nell'area stradale (secondo Linee guida PU).
	ELEMENTI VARI	
Linee di arretramento	Linee di arretramento	-
Alberatura stradale	Alberature	Sono riprese le alberature stradali in vigore (via Sassariente, via Vecchio Porto). Altre alberature sono comunque possibili (secondo RE) nelle aree destinate al traffico, anche se non indicate graficamente sul piano.
	CONTENUTI ORIENTATIVI	
Limite PUC PdM	PUC Parco del Piano di Magadino	
Perimetro area dell'aeroporto cantonale	Area dell'aeroporto cantonale	
	VINCOLI DI PR '90	
	Con ris. n 6736 del 18.12.2019. il Consiglio di Stato non ha approvato il nuovo tracciato di via Pizzante fino al sottopasso della linea ferroviaria e ha chiesto una variante di PR al Comune. In regime transitorio per la strada di raccolta (via Pizzante) rimane in vigore il PR '90 (approvato con ris. n. 3491 del 16.05.1990).	
Strada di raccordo	Strada di raccordo	Corrisponde alla sezione indicativa SRi2 con calibro 11.50 m (7.5 m strada e 2 m di marciapiede per lato). A livello planimetrico la strada in oggetto presenta un calibro di 11.0 m, che è stato ripreso nel presente adeguamento. Si segnala la variante di PR in corso (vedi cap. 1.3.1)

3.5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il nuovo regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore ed è elaborato tenendo conto dei contenuti della Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (DT - dicembre 2014), che presenta una formulazione standard degli articoli che ogni Comune è tenuto a riprendere nel proprio PR, riservati gli opportuni adeguamenti per le proprie particolarità territoriali.

Il processo di adeguamento delle NAPR in vigore alla LST comporta una riorganizzazione generale dell'apparato normativo e l'unico modo per cogliere in modo completo le modifiche apportate rispetto alle NAPR in vigore è quello di confrontare il testo del nuovo regolamento edilizio con il testo delle NAPR in vigore. Si tratta di un passaggio delicato, ma necessario per legge e che consente di traghettare il vecchio PR nel nuovo quadro normativo di riferimento, costituito appunto dalla LST.

Il regolamento edilizio di Locarno (Settore Piano di Magadino) tiene conto di tutte queste esigenze, è elaborato in modo coerente con i geodati del piano delle zone e del piano di urbanizzazione e integra le modifiche puntuali illustrate nei capitoli precedenti. Fra le principali operazioni effettuate per giungere al nuovo regolamento edilizio si segnalano:

- la riorganizzazione e la rinumerazione degli articoli rispetto alla NAPR in vigore. Nelle note a pié di pagina è indicata la corrispondenza fra le principali disposizioni delle NAPR e del RE;
- gli adeguamenti formali rispetto al PR in vigore in formato LALPT (nomenclatura, formulazione) ed alcune modifiche/integrazioni di concetti precedentemente non previsti o previsti in modo differente. Le note a pié di pagina indicano modifiche/adeguamenti nella maggior parte dei casi;
- alcuni adeguamenti normativi, coerentemente con quanto figura nel regolamento edilizio in allestimento nell'ambito dell'adeguamento alla LST del PR di Locarno (Territorio urbano);
- alcuni adeguamenti delle stesse linee guida RE, giustificate da aggiornamenti normativi o di giurisprudenza successivi all'elaborazione di tali linee guida e dalle NAPR attualmente in vigore. Questi adeguamenti sono stati segnalati nelle note a pié di pagina solo quando ritenuti di notevole importanza e portata.

Di seguito, a titolo illustrativo sono enumerati alcuni dei principali adeguamenti apportati:

1. **Sistemazione del terreno, muri di sostegno e controriva** (art. 12): l'art. 5 delle NAPR risulta poco chiaro e presenta delle difficoltà di applicazione. Il nuovo articolo è quindi riformulato ottimizzando la precedente normativa, riprendendo il testo che figura nel RE in formazione relativo al Territorio urbano; ma limitando l'altezza a 50 cm e senza prevedere supplementi per terreni piani (scelta giustificata dalla specifica orografia – pianeggiante – del territorio del Piano di Magadino).
2. **Impianti di telefonia mobile** (art. 38, nuovo – vedi cap. 3.6).
3. **Limitazione delle abitazioni secondarie** (art. 39): l'articolo sulle abitazioni secondarie è stato formulato sulla base del disciplinamento che la Linea guida cantonale propone per i Comuni con una quota di abitazioni secondarie inferiore al 20%. Questa formulazione standard è stata completata integrando alcune specificità del Comune, coerentemente le disposizioni vigenti (art. 48 e 49 NAPR). In particolare sono si segnala in riferimento" alla SUL abitativa effettivamente realizzata su ogni singola particella", la ripresa del cpv in vigore relativo ai "casi di rigore" e l'introduzione di un nuovo cpv 3 relativo all'acquisizione per sull'"acquisizione legale".

4. È stato introdotto un nuovo articolo relativo alla **protezione dalle immissioni immateriali moleste** (un accenno in tal senso era presente solamente nell'art. 25 NAPR in vigore**)**, tra le quali si annovera in particolare la prostituzione. L'articolo specifica quali zone di PR non ammettono questo tipo di attività e la distanza che queste attività devono tenere rispetto alle zone per l'abitazione, le zone per scopi pubblici e gli edifici esistenti a scopo abitativo.

5. È stato introdotto un nuovo articolo relativo all'**obbligo di allestire un PQ all'interno delle zone per l'abitazione** per i mappali, o insieme di mappali detenuti dallo stesso proprietario, o detenuti da proprietari distinti ma facente parte di un unico progetto, la cui superfice edificabile complessiva è superiore a 5'000 m^2. Ciò risponde alla volontà del Municipio, che intende promuovere uno sviluppo qualitativo dei comparti che presentano importanti dimensioni, ed è coerente con quanto formulato per il territorio urbano.

6. Il **Regolamento edilizio comunale in vigore**, approvato il 22.09.1982 con ris. n.1885, è stato in parte integrato nel nuovo RE. Per quanto riguarda alcuni articoli specifici non previsti dalla LST, di stampo più tecnico (riguardanti ad esempio le misure di sicurezza da intraprendere nell'ambito dei lavori di ristrutturazione degli edifici) o riferiti ad elementi particolari non previsti dalla LST (come ad esempio stalle e porcili), di principio, occorre ancora riferirsi al regolamento comunale del 1982. Di conseguenza, a complemento del presente regolamento edilizio, fa stato, per quanto non diversamente stabilito da quest'ultimo, il Regolamento tecnico riportato in allegato al RE stesso.

Il presente rapporto (con le modifiche al RE indicate nelle tabelle ai cap. 3.3 e 3.4) e le indicazioni contenute nel fascicolo del regolamento edilizio (note a pié di pagina) costituiscono una guida per la comprensione delle modifiche apportate rispetto al PR in vigore.

3.6 IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

3.6.1 QUADRO NORMATIVO

La protezione contro le radiazioni non ionizzanti è regolata a livello federale dalla legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) e dalle sue Ordinanze di applicazione, in particolare dall'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) del 23.12.1999, entrata in vigore il 01.02.2000. Sul piano cantonale, il Ticino si è dotato del Regolamento di applicazione dell'Ordinanza federale sulla protezione da radiazioni non ionizzanti del 26.06.2001 (RORNI, RL9.2.1.1.5).

Nonostante l'esaustività giuridica fornita da LPAmb e ORNI in materia di protezione della salute della popolazione, il Tribunale Federale (TF) ha stabilito che le ripercussioni dovute alla presenza di impianti per la telefonia mobile sulla popolazione (disagio psicologico, compromissione della qualità di vita) e sull'ambiente (riduzione dell'attrattività dei luoghi e conseguente svalutazione) siano qualificate come immissioni ideali, le quali possono essere legittimamente contrastate da Cantoni e Comuni mediante gli strumenti della pianificazione territoriale.

Il Dipartimento del Territorio del Cantone Ticino ha considerato quindi opportuno, entro le proprie competenze, disporre un nuovo disciplinamento normativo elaborando delle Linee guida cantonali "*Antenne per la telefonia mobile*", primo documento datato febbraio 2016, aggiornato nel febbraio 2021 per tenere conto della recente giurisprudenza in materia.

La regolamentazione proposta ai Comuni con tali Linee guida mira a consentire uno sviluppo della rete di telefonia mobile in maniera compatibile con le esigenze e la sensibilità della popolazione ed è basata sul cosiddetto "modello a cascata". In sostanza:

- i Comuni possono disciplinare mediante piano regolatore le condizioni per l'ubicazione e la costruzione delle antenne di telefonia mobile sul proprio territorio, relativamente alla questione delle immissioni immateriali;
- per questo disciplinamento, il modello a cascata proposto dalle Linee guida, adattato alla realtà del singolo Comune, è una possibilità giuridicamente sostenibile;
- nella fase transitoria, prima che il nuovo articolo comunale possa entrare in vigore, i Comuni hanno la facoltà di adottare le misure previste dagli artt. 56 segg. LST a salvaguardia della pianificazione in corso, relativamente alle domande di costruzione per impianti di telefonia mobile che dovessero nel frattempo pervenire ai Municipi. Una recente sentenza del TF delegittima l'istituzione di una zona di pianificazione sull'intero territorio di un Comune, finalizzata a congelare il rilascio di licenze in attesa dell'allestimento di una variante di PR al riguardo. Rimane ad ogni modo aperta la possibilità di istituire una zona di pianificazione analoga nello scopo, ma la cui estensione interessi unicamente parte del territorio comunale, per motivi che dovranno essere esplicitati in dettaglio.

Per completezza d'informazioni è bene precisare che le disposizioni di PR elaborate secondo le succitate Linee guida non possono proibire la posa di antenne di telefonia mobile conformi all'ORNI. Invece, queste permettono di definire delle zone prioritarie sul territorio comunale dove posare tali antenne (ad esempio secondo il modello a cascata delle Linee guida) e sono applicabili solo nel caso di antenne visibili, dunque non nel caso di antenne mascherate o nascoste in modo efficace[3].

Le norme redatte secondo le Linee guida disciplinano quindi solo la percezione visiva delle antenne (le già citate immissioni immateriali) e non entrano nel merito della tutela della salute dalle immissioni elettromagnetiche (tema sempre più dibattuto, anche recentemente per il potenziamento al 5G), interamente disciplinato dalla già citata ORNI e che esula dalle competenze dei Comuni.

Si riassumono nella seguente tabella i riferimenti legislativi in materia.

Normativa federale	Normativa cantonale	Normativa comunale
• LPAmb • ORNI	• RORNI • RLST art. 30 cpv. 1 e art. 117 • Linee guida cantonali "*Antenne per la telefonia mobile*"	• Norme di attuazione del Piano regolatore / Regolamento edilizio

3.6.2 GIURISPRUDENZA

A partire dal 2020 il Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) ha parzialmente accolto dei ricorsi contro delle pianificazioni comunali fondate sul modello a cascata proposto dalle Linee guida cantonali. Le sentenze hanno dato parzialmente ragione alle compagnie di telefonia mobile ricorrenti, dichiarando inidonei alcuni capoversi presenti nel citato modello cantonale (ripresi nelle pianificazioni comunali) e precisando i criteri da adottare per l'assegnazione delle zone alle diverse priorità.

[3] *TF nella sentenza 1C_51/2012: l'interesse pubblico appare minimo nel caso di impianti non visibili e pertanto una limitazione delle ubicazioni in tal senso appare sproporzionata.*

Inerente ai capoversi delle Linee guida cantonali (versione febbraio 2016) il TRAM si è espresso nel modo seguente:

- il cpv. 3 delle Linee guida[4] presenta una formulazione infelice circa la nozione di bene naturale, che non trova riscontro nella vigente legislazione cantonale, e circa la richiesta di una perizia di terzi, che lede il principio della proporzionalità. Il cpv. non è quindi ammissibile.

  ➔ in questa sede si propone quindi di tralasciare il cpv. 3 delle Linee guida[5];

- l cpv. 4 delle Linee guida[6], pure contestato dalle ricorrenti, appare invece sorretto da un sufficiente interesse pubblico, alla luce della giurisprudenza federale secondo cui le ripercussioni immateriali generate dagli impianti di telefonia mobile derivano unicamente da impianti direttamente visibili (né nascosti né mascherati) o indirettamente riconoscibili visivamente in quanto mascherati o nascosti in modo inefficace.

  ➔ in questa sede si propone quindi di mantenere il cpv. 4 delle Linee guida[7];

Oltre a ciò le sentenze:

- precisano che, di principio non vige l'obbligo per i Comuni di introdurre una norma per regolamentare le antenne di telefonia mobile e che il tenore corretto della RLST sarebbe solo quello del consiglio, non dell'obbligo di legiferare (entro un termine di 10 anni);
- hanno chiarito che l'approccio secondo il modello a cascata non è l'unico ammissibile e invitano a tener presente la possibilità di una pianificazione positiva/negativa;
- dichiarano che la scelta d'utilizzazione del modello a cascata è ammissibile, nella misura in cui venga sufficientemente dimostrato l'interesse pubblico alla base della scelta. Questo implica, secondo il TRAM, un'analisi territoriale approfondita e globale delle caratteristiche e delle qualità del territorio del Comune.

3.6.3 PRESENTAZIONE E DEFINIZIONE DEI MODELLI

Sulla base anche delle considerazioni del TRAM, si ritiene di aver individuato tre possibili modelli per disciplinare gli impianti di telefonia mobile:

- Modello 1: non disciplinamento della materia
- Modello 2: pianificazione positiva/negativa
- Modello 3: modello a cascata

[4] *Il citato cpv. 3 recitava: "Le domande di costruzione per antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente che interessano beni naturali, culturali e paesaggi protetti devono essere accompagnate dalla perizia di un esperto esterno, in ordine al loro inserimento".*

[5] *Come pure ha fatto il DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021).*

[6] *Il citato cpv. 4 recitava: "Sono percepibili visivamente e sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile identificabili come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti".*

[7] *Come pure ha fatto il DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021).*

A proposito del modello 1

Il modello 1 presuppone un non disciplinamento a livello di piano regolatore e si basa su quanto espresso dal TRAM. Nelle recenti sentenze emerge che l'art. 30 cpv. 1 n. 8 RLST, come pure l'art. 117 cpv. 1 RLST, sembrerebbero formulati in termini imperativi, tuttavia, in virtù di un'interpretazione conforme al diritto di rango superiore (cfr. DTF 111 la 23 consid. 2 e riferimenti), essi sono da intendere come un invito all'indirizzo dell'autorità comunale ad affrontare la tematica. La norma non esclude quindi l'ipotesi che un Comune rinunci a disciplinare la tematica, qualora, dopo le debite analisi e valutazioni, dovesse giungere alla conclusione che, dal profilo dell'interesse pubblico e sul proprio territorio, non vi siano zone edificabili da tutelare in modo particolare rispetto ad altre.

A proposito del modello 2

Il modello 2 si basa sulla possibilità dei Comuni di adottare norme che escludono esplicitamente le antenne di telefonia mobile da determinate aree soggette a particolare protezione (negativa) e/o promuovere invece la posa di antenne in altre zone in cui non si presentano restrizioni (positiva).
In materia di antenne, tale modello potrebbe entrare in contrasto con il diritto federale che mira a permettere uno sviluppo della rete di telefonia mobile che sia conciliabile con le disposizioni in materia ambientale e con le esigenze degli operatori e dei clienti finali.
Dato che con una pianificazione positiva/negativa la posa di nuove antenne di telefonia mobile sarebbe ammessa/esclusa esplicitamente da determinate zone edificabili del Comune, per non entrare in contrasto con le esigenze degli operatori e dei clienti, è opportuno che sia accompagnata da uno studio che dimostri che la copertura di rete sarà in ogni caso sufficiente.
Lo studio dovrà considerare la posizione, potenza e direzione delle antenne esistenti, e proporre un metodo di esame delle domande di costruzione delle antenne a venire. Un tale studio, condotto dai singoli Municipi, è oneroso e ad alta probabilità di essere contestato dagli operatori telefonici, dato che rischia di entrare nel merito di questioni che vanno oltre la protezione delle immissioni immateriali.
Oltre a ciò, un tale studio sarebbe svolto in funzione di una data tecnologia, presente in quel momento, e implicherebbe un nuovo studio ogni volta che le tecnologie dovessero evolvere e cambiare, a cui potrebbe dover seguire una nuova procedura di variante di PR.

A proposito del modello 3

Il modello 3 si basa su un sistema a cascata. Tale modello è quello proposto dalle Linee guida cantonali e si basa sul principio di creare delle classi di priorità alle quali vengono assegnate zone con determinate caratteristiche e destinazioni d'uso similari. Il principio del modello a cascata è quello di dare un ordine di priorità, privilegiando la collocazione degli impianti di telefonia mobile in aree percepite come meno sensibili per la popolazione.

Va inoltre ricordato che l'introduzione delle disposizioni in materia di posa di antenne di telefonia non può avere lo scopo di ostacolare l'installazione di impianti sul territorio comunale e deve tenere in considerazione l'interesse, anch'esso pubblico, di servizi di telefonia mobile sufficienti e adeguati (LTC art. 1). L'idea alla base del modello a cascata è coerente con questo principio e lo persegue creando delle macrocategorie ed evitando di settorializzare eccessivamente il territorio, disciplinando la posa e le modifiche sostanziali di antenne di telecomunicazione in modo semplice e conforme alle leggi di ordine superiore.

Come indicato nelle Linee guida cantonali, attraverso il modello a cascata gli operatori di telefonia mobile potranno passare da una priorità più alta ad una più bassa dimostrando tale esigenza, ossia dimostrando che non hanno la possibilità di far capo ad un'ubicazione adeguata in una zona prioritaria ad esempio per delle esigenze tecniche (necessità di copertura e di rete).

Applicabilità di principio a diverse tipologie di Comune

Per comprendere quale modello potrebbe di principio essere il più adeguato, è innanzi tutto opportuno relazionarsi alle tre tipologie tipiche di Comuni ticinesi. Nella tabella sottostante vengono riportate le casistiche che emergono, mettendo in relazione questi due parametri: modelli e tipologie.

	Tipologia di Comune		
	Piccolo (solo zone residenziali, unica o poco differenziate)	**Medio** (prevalenza di zone residenziali, con anche zone lavorative)	**Grande** (tutti i tipi di zone: residenziali differenziate, miste, lavorative)
Modello 1 (non disciplinamento)	Attuabile	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile a determinate condizioni
Modello 2 (pianif. positiva/negativa)	Attuabile se accettati gli inconvenienti di costo di uno studio sulla copertura di rete e della limitata durata nel tempo dello studio stesso		
Modello 3 (modello a cascata)	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile	Attuabile

3.6.4 SCELTA E MOTIVAZIONE DEL MODELLO A CASCATA

Il Canton Ticino ha una popolazione sensibile alle immissioni immateriali, ideali, come dimostrato da recenti articoli di giornale e dalle procedure giudiziarie che sono state promosse contro la realizzazione di nuovi impianti. Il Comune di Locarno non fa eccezione. L'interesse pubblico di una pianificazione delle antenne di telefonia mobile deriva principalmente da tale forte sensibilità.

La giurisprudenza riconosce ai Comuni il diritto di adottare la soluzione pianificatoria che ritengono più adeguata in fatto e in diritto e, fra i diversi possibili, anche il "modello a cascata" (STA 19 maggio 2020 inc. 90.2018.21, consid. 5 e in particolare 5.3 oppure la STA 25 giugno 2020 inc. 90.2019.10 consid. 3.2 con i riferimenti, in particolare alla DTF 142 I 26 consid. 4 e ad altre sentenze del TF).

Nel concreto caso si ritiene che per Locarno (Settore Piano di Magadino) sussista un interesse pubblico (vedi cap. 3.6.5) a tutelare maggiormente una serie di zone rispetto ad altre, data la diversità di utilizzazioni presenti (residenziali, lavorative, …). Date queste condizioni, il Municipio ritiene che non si possa rinunciare a regolamentare le immissioni ideali. Il modello 1 viene quindi scartato e rimangono possibili i modelli 2 e 3.
Come già anticipato al capitolo precedente, il modello 2 potrebbe essere applicato nella misura in cui si sia pronti a sostenerlo con uno studio di dettaglio sulla copertura di rete dipendente dalla tecnologia e dagli impianti già presenti in quel momento e, nella misura del possibile, da quelli che si presume[8] possano essere presenti nel futuro. Ciò implicherebbe un aggiornamento della norma basata su tale modello ogni volta che le tecnologie avanzano in modo diverso da quello presunto. La normativa risulterebbe dunque avere una validità limitata nel tempo. Applicando anche una valutazione comparativa di costi-benefici tra il modello 2 e modello 3, il Municipio ritiene che per le caratteristiche del territorio del Settore del Piano di Magadino (Locarno), sia più opportuno applicare il modello 3.

Il modello a cascata è considerato migliore, in quanto meno rigido e restrittivo, anche per gli operatori della telefonia mobile (rispetto quindi anche il principio della proporzionalità).

3.6.5 INTERESSE PUBBLICO

Scopo ultimo dell'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLST è di proteggere dalle immissioni ideali negative (in particolare) le zone destinate all'abitazione, nonché di garantire un adeguato inserimento delle antenne nel contesto territoriale, in particolare a salvaguardia del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio[9].

Le analisi delle caratteristiche del Comune hanno confermato l'esigenza di pianificare e in particolare l'esistenza di un interesse pubblico per tutelare diverse zone di utilizzazione limitando la proliferazione incontrollata delle antenne per la telefonia mobile.

[8] *Questa "presunzione" potrebbe facilmente essere oggetto di contestazione.*

[9] *Come indicato dalla giurisprudenza cantonale, non si tratta di obbligo in quanto l'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLSt non esclude l'ipotesi "che un Comune rinunci a disciplinare la tematica, qualora, dopo le debite analisi e valutazioni, dovesse giungere alla conclusione che, dal profilo dell'interesse pubblico, non vi siano particolari zone da tutelare sul proprio territorio" (STA 90.2018.14 del 10 marzo 2020, consid. 3.6). La rinuncia a pianificare è quindi di principio possibile solo in esito a degli approfondimenti pianificatori.*

Si tratta di un tema a cui la popolazione è sensibile ed il Municipio ha ritenuto di dovervi fare fronte. L'interesse pubblico di disciplinare le immissioni immateriali delle antenne deriva dalla sensibilità della popolazione locale, dalla conformazione del territorio e dalla tipologia e distribuzione delle zone edificabili ed è inoltre legittimato dalle già citate sentenze del TF.

Dato che per il Settore Piano di Magadino il modello a cascata è quello che meglio si presta a raggiungere lo scopo, sussiste uno specifico interesse pubblico a disciplinare la materia in questo modo.

Una pianificazione negativa sarebbe sconsigliabile anche considerato l'interesse pubblico di una fornitura di servizi di comunicazione adeguata a tutte le cerchie della popolazione e in tutte le parti del paese (LTC art. 1), quindi alla luce di una ponderazione dei diversi interessi pubblici in presenza. Infatti, nelle zone designate come non adatte all'edificazione di antenne per la telefonia mobile, potrebbe verificarsi una copertura insufficiente o addirittura fare difetto qualsiasi copertura. Questo tipo di pianificazione porterebbe dunque alla riduzione del territorio comunale disponibile per l'impiantazione di antenne per la telefonia mobile, ciò che non sarebbe nemmeno nell'interesse degli operatori del settore. Un tale approccio viene anche scoraggiato dalle Linee guida cantonali, che indicano chiaramente come la regolamentazione comunale non debba condurre al divieto di posare antenne, bensì alla scelta con criterio delle loro ubicazioni.

Una ponderazione degli interessi opportuna deve tenere conto del sopracitato interesse pubblico nella fornitura di servizi di comunicazione, preferendo in questo caso il modello "a cascata", in quanto esso non esclude nessuna zona a priori e fornisce un criterio oggettivo (ma flessibile) per l'individuazione delle aree più adatte all'edificazione delle antenne di telefonia mobile.

3.6.6 ADATTAMENTO DELLE LINEE GUIDA ALLE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

In quest'ottica, si ritiene opportuno argomentare brevemente la definizione del campo d'azione all'interno del quale si intendono applicare le prescrizioni normative proposte e le motivazioni che hanno portato a tale definizione. Come già detto, la necessità della percezione visiva è stata stabilita dal TF, quindi il solo fatto di essere a conoscenza della presenza di un impianto non fa scattare automaticamente la condizione di immissione ideale. Questa percezione può derivare da:

- una visione diretta, se l'antenna non è nascosta né mascherata;
- una visione indiretta, se l'antenna è mascherata o nascosta in modo inefficace e ciò permette il riconoscimento dell'impianto.

La discriminante, dunque, è la riconoscibilità dell'impianto stesso. Esulano quindi dal raggio d'azione del disposto legislativo gli impianti:

- non visibili e non riconoscibili (quindi nascosti adeguatamente),
- visibili ma non riconoscibili (quindi mascherati adeguatamente).

Tali precisazioni si rendono necessarie alla comprensione intrinseca della norma, che verte proprio sul concetto di riconoscimento visivo, considerato *conditio sine qua non* per il verificarsi delle immissioni ideali.

La normativa viene elaborata tenendo conto delle considerazioni espresse dal TRAM nelle recenti sentenze, di alcune tematiche sollevate dalle compagnie di telefonia mobile e dell'aggiornamento delle Linee guida cantonali del febbraio 2021.

I livelli di priorità scelti considerano quanto proposto dalla più recente versione delle Linee guida cantonali, adattando i livelli alla realtà territoriale comunale. In questo senso, in base ad un'analisi del territorio del Settore del Piano di Magadino si possono identificare 2 tipologie di macro zone che saranno assegnate a quattro gradi di priorità differenti:

- **Priorità I:** viene assegnata alle zone lavorative alle alla maggioranza delle zone per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP), in particolare quelle con contenuti paragonabili a quelli delle zone lavorative (ad esempio: sottostazioni, centro di raccolta veicoli, ecc.).

  Breve argomentazione:

  Le zone lavorative sono quelle meno sensibili per rapporto alle immissioni ideali in quanto le persone vi trascorrono un determinato tempo della giornata, che è inferiore rispetto al tempo trascorso nelle zone abitative; per questo motivo vengono assegnate al primo grado di priorità. Infatti, secondo le Linee guida cantonali, le attività ammesse in queste zone permettono l'integrazione delle antenne per la telefonia mobile senza particolari problemi. Queste zone presentano infatti contenuti poco sensibili, risentendo poco della presenza di impianti di telefonia e delle conseguenti immissioni ideali. Un altro motivo è legato al fatto che durante l'attività lavorativa si è solitamente concentrati su ciò che si sta facendo, risultando quindi meno predisposti a subire influenze da immissioni ideali. Va infine considerato che nelle zone lavorative sono meno presenti le categorie più sensibili della popolazione, ad es. gli anziani ed i bambini con i loro genitori. Le zone per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP) paragonabili alle zone lavorative sono equivalenti, per quanto riguarda la sensibilità alle immissioni ideali, a delle zone lavorative. La tipologia di destinazioni ed edifici presenti in queste tipologie di zona sono infatti comparabili, per contenuti e per sensibilità degli addetti che le frequentano. In quanto tali, le zone AP-CP paragonabili alle zone lavorative vanno inserite allo stesso modo nelle zone con grado di priorità I.

- **Priorità II:** viene assegnata alle zone residenziali e alle zone AP paragonabili a delle zone a carattere residenziale o immerse nel tessuto residenziale (AP1 Centro di quartiere, AP3 Centro sportivo intercomunale).

  Breve argomentazione:

  Nelle zone residenziali le persone passano più tempo rispetto alle zone lavorative. Vi si svolgono attività in cui si è meno predisposti a subire influenze da immissioni ideali, in particolare quelle ricreative e sportive del tempo libero. Il carattere distensivo di queste zone aumenta la sensibilità delle persone (abitanti, visitatori, passanti) alle immissioni ideali rispetto a delle zone lavorative. Inoltre, le zone abitative presentano delle qualità residenziali, urbanistiche ed architettoniche generalmente superiori alle zone prevalentemente lavorative inserite nella priorità I; ciò che in chiave generale (quindi ritenuto l'impatto globale di un'antenna per la telefonia mobile) giustifica maggior rigore normativo.
  Le attrezzature e le costruzioni d'interesse pubblico (AP) paragonabili a delle zone a carattere residenziale o immerse nel tessuto residenziale, presentano spesso qualità in chiave di svago e fruibilità. La forte somiglianza con le zone residenziali, a livello di funzionalità, oltre alla tipologia di utenti che le frequentano, ne giustificano l'inserimento nella stessa categoria di priorità.

- **Priorità III:** non assegnata. Solitamente la priorità III si giustifica e viene assegnata alle zone AP-CP delimitate dal raggio di 50 metri da locali in cui risiedono per un periodo di tempo prolungato persone particolarmente sensibili (anziani, bambini, malati). Non presenti sul territorio del Piano di Magadino.

3.7 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione è un nuovo 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, il cui allestimento avviene sulla base del Piano di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che tutti i fondi inseriti in zona edificabile siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Per l'allestimento del Programma di urbanizzazione bisogna tenere conto della specifica linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" emanata dal DT nel dicembre 2014, ossia:

- 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 in ragione, ad esempio, di una modifica della destinazione d'uso della zona;
- nel PRU non devono essere elencate tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel programma di realizzazione contenuto nel rapporto di pianificazione.

Per quanto concerne l'adeguamento del PR di Locarno (Piano di Magadino) alla LST si osserva che:

- secondo il Compendio dello stato di urbanizzazione allestito nel corso del 2022 (in corso la verifica della plausibilità da parte del DT), il territorio edificabile in vigore risulta completamente urbanizzato, ossia tutti i fondi risultano equipaggiati e senza problemi;
- l'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche dei contenuti delle zone in vigore, quindi anche il compendio rimane invariato.

Pertanto l'adeguamento del PR alla LST non richiede l'elaborazione del Programma di urbanizzazione.

3.8 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art.24 cpv.1 lett. c) LST. L'articolo di legge sancisce che nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere, i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione.

Dato che l'adeguamento del PR alla LST è un'operazione di carattere prevalentemente formale, non vi sono nuovi elementi che generano nuovi investimenti e costi a carico del Comune.

Pertanto la presente procedura non richiede l'elaborazione di un programma di realizzazione.

4 VERIFICHE GENERALI

4.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

4.1.1 LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT, ART. 38)

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 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Nel caso del presente adeguamento del PR alla LST, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che non vengono aumentate né le superfici edificabili complessive, né i parametri edificatori in vigore ed è conforme alla LPT.

Il presente documento rispetta pertanto integralmente i disposti della LPT.

4.1.2 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo il criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato. Ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone varietà, qualità e carattere.

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui in particolare:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- l'organizzazione dei dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge stessa;
  - piano dell'urbanizzazione, che riassume il precedente piano del traffico;
- l'allestimento del programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione e il piano finanziario;
- l'allestimento del regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Il presente incarto comprende l'adeguamento completo del piano regolatore alla forma richiesta dalla LST, compresi i geodati digitali, in conformità con i contenuti delle linee guida citate al cap.3.1.

Si segnala inoltre che la LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), tramite prelievo di un contributo di plusvalore. Le modifiche apportate con il presente documento non comportano alcun vantaggio derivante dalla pianificazione, quindi non si prevede alcun prelievo di un contributo di plusvalore.

4.1.3 AGGIORNAMENTI A LEGISLAZIONI SPECIFICHE

L'adeguamento del PR alla LST tiene conto degli aggiornamenti puntuali che scaturiscono da specifiche legislazioni federali e cantonali. Si segnalano in particolare le leggi riguardanti:

- la protezione della natura (LPN, OPN, LCN, RLCN), per gli elementi di protezione della natura e del paesaggio;
- le aree forestali (LFo; LCFO), ad esempio con l'indicazione del limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile;
- i pericoli naturali (LTPNat). A PR sono riportate le zone di pericolo che scaturiscono dai piani delle zone di pericolo (PZP) già approvati secondo specifica procedura;
- la protezione delle acque di superficie (LPAc, OPAc), che impone di riportare a PR gli spazi riservati alle acque.

Questo ultimo elemento richiede uno studio di approfondimento dettagliato, che esula dal semplice adeguamento del PR alla LST e che il Municipio sta portando avanti con procedura separata (vedi cap. 1.3.1).

4.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini.

4.3 VERIFICA DELLE ZONE EDIFICABILI E DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR

Vi è una serie di aggiornamenti del PD che il DT ha avviato negli anni 2017-2018, funzionali all'adempimento dei compiti che la Confederazione ha attribuito ai cantoni sulla base delle modifiche della LPT entrate in vigore nel 2014, che hanno portato all'elaborazione della scheda R6, adottata dal Gran Consiglio il 21.06.2021 e approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022.

Fra i compiti che la scheda R6 ha assegnato ai Comuni vi è il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili e della contenibilità di PR, da eseguire in conformità con i disposti della scheda R6 del PD.

Il Comune ha allestito il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR secondo i parametri aggiornati della scheda R6 di PD. I risultati sono stati messi a confronto con le ipotesi di sviluppo demografico e dei posti di lavoro per i prossimi 15 anni e hanno permesso di verificare il corretto dimensionamento, ai sensi dell'art. 15 LPT[10], del PR in vigore.

Il documento è stato trasmesso in giugno 2022 alla Sezione dello sviluppo territoriale per la verifica di plausibilità, che a tutt'oggi non ha ancora preso posizione in merito.

In ogni caso il presente adeguamento del PR alla LST non modifica la destinazione dei fondi in zona edificabile, né le loro possibilità edificatorie. Di conseguenza non vi sono modifiche dei dati del compendio, quindi il dimensionamento delle zone edificabili verificato nel 2022 rimane invariato.

[10] *Art. 15 cpv. 1 LPT: "Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni"*

4.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PR non comporta aumenti di zona edificabile.

Dunque non vi sarà un sostanziale 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.

5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Il presente documento risponde ad un obbligo di legge, che prevede l'adeguamento dei PR alla LST. Nell'elaborazione del documento sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST mantiene nella misura massima possibile i vincoli di PR già in vigore.

Con l'approvazione di questo documento il Municipio dispone di uno strumento pianificatorio adeguato alle esigenze odierne, che adempie agli scopi e ai principi della LPT, della LST e del Piano direttore cantonale.

6 CONCLUSIONI

Il presente rapporto di pianificazione espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'adeguamento del PR Locarno (Settore Piano di Magadino) alla LST, ed è completato dai seguenti documenti:

Questo incarto segue la procedura ordinaria di adozione prevista dagli art. 25-33 LST:

- 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 DELLE OSSERVAZIONI

Aggiornato agosto 2023

Considerazioni generali

Dal profilo procedurale questo incarto segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST. In particolare, a seguito delle modifiche entrate in vigore il 1° gennaio 2022, nel rispetto del margine di manovra dato dall'art. 25 LST, il Municipio ha deciso di rinunciare all'esame preliminare e di sottoporre il piano di indirizzo direttamente alla consultazione della popolazione (informazione pubblica).

Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 22 maggio al 21 giugno 2023 (serata di informazione pubblica del 6 giugno 2023) sono state trasmesse al Municipio di Locarno **4** 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
Osservazione 1	
1. Per quanto riguarda i mapp. 4457, 4458 e 4468 RFD, su cui sorge il centro di raccolta gestito da Mauro e Franchino Giuliani SA, propone la riformulazione di alcuni contenuti della norma (art. 26 cpv. 6 del RE), segnatamente: - Segnala una ripetizione del termine "materiali", che andrebbe corretto. - Propone di ampliare i contenuti ammessi dalla destinazione di zona indicando che "sono ammesse strutture per la raccolta e l'eliminazione di veicoli inservibili e di altri materiali riciclabili". 2. Le zone residenziali RSE e RE riprendono il grado di sensibilità al rumore II. Al riguardo, ricorda che è attualmente pendente innanzi al Tribunale cantonale amministrativo il ricorso, che verte specificatamente sull'attribuzione del GdS II alle zone RSE e RE situate a ridosso della zona APP1.	1. Si prende atto di quanto indicato e: - Si procede a correggere la ripetizione (refuso). - Si precisa che quanto richiesto si discosta dal PR in vigore aprendo la possibilità di realizzare nuovi contenuti (cambio di destinazione). Quest'elemento, non ulteriormente giustificato, si discosta quindi da quello che è l'adeguamento del PR alla LST. Si conferma la formulazione contenuta nel piano di indirizzo. Questo aspetto è altresì oggetto del ricorso ancora pendente; sono quindi riservate eventuali modifiche a seguito della decisione del TRAM. 2. Si prende atto di quanto indicato e si conferma, che in assenza di una eventuale decisione contraria da parte del TRAM, è ripreso il GdS II. Sono quindi riservate eventuali modifiche a seguito della decisione del TRAM.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
Osservazione 2	
Contesta, esprimendo diverse preoccupazioni, la trasformazione in strada pubblica (ampliamento e realizzazione del marciapiede) di via alle Gerre (oggi coattiva).	Si conferma quanto indicato nel piano di indirizzo, che corrisponde al diritto vigente (situazione adottata dal Consiglio comunale e approvata dal CdS). Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, non sono previste modifiche.
Osservazione 3	
1. Chiede per quale motivo la strada privata (coattiva), tra via alle Gerre e via Riarena, è di colore bianco come la strada comunale.	1. Per quanto riguarda la tipologia della strada, si rinvia a quanto contenuto nel piano dell'urbanizzazione; dove la strada è identificata in giallo quale strada di servizio. Ciò corrisponde al diritto vigente (situazione adottata dal Consiglio comunale e approvata dal CdS). Nell'ambito del presente adeguamento alla LST, non sono previste modifiche.
2. Chiede per quale motivo nei piani non sono ripresi i nuovi mappali del quartiere lungo via alle Gerre.	2. Si tratta di un frazionamento recente, non contemplato nella mappa catastale fornitaci a suo tempo. Gli atti definitivi per il Consiglio comunale conterranno la versione aggiornata della mappa catastale.
3. Solleva alcuni aspetti legati all'utilizzo / sistemazione (in corso e/o già avvenuta) di via alle Gerre (posa pozzetti per lampioni, movimento di mezzi meccanici, allacciamento acqua potabile).	3. Si tratta di aspetti edilizi non legati alla presente procedura di adeguamento del PR alla LST (dove ci si limita a confermare la situazione pianificatoria vigente).
Osservazione 4	
Chiedo che la norma non venga adottata, subordinatamente chiedono i seguenti emendamenti.	
1. Che le superfici attribuite alla priorità I vengano aumentate <u>Commento:</u> accolgono positivamente la scelta del Comune di Locarno, di prevedere un modello a cascata con due soli ordini di priorità. Tuttavia, la norma attribuisce la priorità I a zone marginali e troppo distanti dalle aree	1. La zona per scopi pubblici "Centro di quartiere" è spazialmente "circondata" dalla zona residenziale RE, a cui è quindi "integrata": l'attribuzione alla priorità I non rispecchia l'obbiettivo promosso dal modello a cascata stesso.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
abitate, ossia da quelle zone da cui proviene la maggior parte della richiesta di servizi di telefonia mobile. A mente loro si giustifica quindi l'aggiunta della zona EP1 "Centro di quartiere" (AP1 negli atti aggiornati) e AP1 "Centro sportivo intercomunale" (AP3 negli atti aggiornati) alla priorità I (oggi previsti in priorità II).	Per quanto concerne l'AP "Centro sportivo intercomunale", ampiamente frequentato e limitrofo alla zona edificabile, si ritiene che la priorità II sia giustificata: si conferma quanto indicato.
2. Stralcio dell'attuale cpv. 2. Commento: si prende positivamente atto della precisazione contenuta nella norma per cui la prova dell'assenza di un'ubicazione alternativa è considerata fornita con l'attestazione della mancanza di capacità di rete all'interno del comparto comunale in cui si intende potenziare il segnale. Tuttavia, nonostante puntualizzazione, non è stato chiarito cosa si intenda con "ubicazioni efficienti' e "mancanza di rete'". Inoltre, non viene specificato come debbano essere fornite tali prove (un diagramma di rete è sufficiente?).	2. Il TF si è già espresso in merito ad una simile formulazione (sentenza DTF 138 II 173, consid. 6.5 e 6.6) ritenendola conforme al diritto. La sentenza in questione fornisce anche degli esempi pratici di come gli operatori possano di volta in volta fornire prove dell'impossibilità di installazione nei comparti appartenenti a priorità più alta ad esempio presentando mappe di copertura di rete o rendendo credibile la mancata possibilità di acquisizione o affitto, a condizioni ragionevoli, di ubicazioni adeguate in zone prioritarie). Per chiarezza, il cpv. è completando indicando che la prova può essere fornita attraverso un diagramma di rete.
3. Stralcio dell'attuale cpv. 3. Commento: trascura che non di rado è lo stesso mascheramento a mettere in evidenza l'antenna, e quindi ad aumentare le immissioni negative.	3. Gli impianti inadeguatamente mascherati sono stati riconosciuti dal TF come causa di immissioni ideali, comparabilmente con gli impianti direttamente visibili, in quanto soggetti a suscitare disturbo e disagio psicologici. La riconoscibilità degli impianti inadeguatamente mascherati è sufficiente a causare le immissioni oggetto della norma in questione.
4. Stralcio dell'attuale cpv. 4. Commento: Il cpv riguardante le dimensioni delle antenne è ritenuto superfluo in quanto il dimensionamento dell'impianto non eccede mai la necessità degli operatori; ne viene richiesto lo stralcio.	4. Anche se considerato superfluo dagli operatori, si ritiene che tale capoverso sia legittimo e non entri in contrasto con il diritto superiore. Il capoverso in questione è inoltre ritenuto conforme al diritto dal TRAM (sentenza del 19 maggio 2020, incarto n. 90.2018.21, consid. 5.5).

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
Art. 37 Protezione dalle immissioni immateriali moleste Secondo il rapporto di pianificazione l'art. 37 nRE, intitolato protezione dalle immissioni moleste, andrebbe a sostituire l'attuale art. 51 NAPR riguardante esclusivamente l'esercizio della prostituzione. Tuttavia, l'ampia formulazione scelta per l'art. 37 cpv. 1 nRE potrebbe spingere qualcuno a sussumere (impropriamente) anche gli impianti di telefonia mobile sotto la nozione di immissioni immateriali moleste. A questo proposito si tiene a precisare che, secondo la costante giurisprudenza del Tribunale cantonale amministrativo e del Tribunale federale, la realizzazione e l'esercizio di impianti per la telefonia mobile è considerata un'attività non molesta. Qualificando l'esercizio di impianti di telefonia mobile un "attività molesta" si escluderebbe la loro realizzazione in tutte le zone residenziali e aventi scopi pubblici del settore del Piano di Magadino nonché nel raggio di 300 m da queste ultime. Gli operatori chiedono che venga precisato che l'art. 37 nRE non si applica agli impianti di telefonia mobile.	L'art. 37 fa riferimento alle immissioni immateriali moleste, con chiaro riferimento a quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione. Inoltre, come indicato dall'osservante, la questione è già disciplinata dalla giurisprudenza. Di conseguenza, si ritiene che non occorra integrare quanto richiesto.