

Comune di

LOCARNO



Territorio urbano

VARIANTE PR

Settore 4

Rapporto di pianificazione

Marzo 2024 - Aggiornato febbraio 2026

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

4.3 REGOLAMENTO EDILIZIO

Richiamato quanto illustrato ai capitoli precedenti, di seguito sono illustrate le modifiche delle disposizioni normative apportate con le presenti varianti di PR al Regolamento edilizio in vigore³¹.

Si tratta in particolare dei seguenti articoli:

- Art. 20 Impianti per la telefonia mobile
- Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN
- Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa *(stralciato)*
- Art. 39bis Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC *(nuovo)*
- Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN *(nuovo)*
- Art. 45 Piani di quartiere
- Art. 45bis Zona per il tempo libero: Impianti sportivi privati Golf ZTL-G *(nuovo)*
- Art. 45ter Zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C *(nuovo)*
- Art. 46 Zona per scopi pubblici
- Art. 51 Zona di protezione della natura di importanza locale
- Art. 52 Zona di protezione delle acque di superficie
- Art. 60 limitazione delle abitazioni secondarie
- Art. 64 Strade
- Art. 65 Percorsi pedonali e ciclabili
- Art. 66 Posteggi pubblici
- Art. 69bis Porto barche *(nuovo)*

Le modifiche del regolamento edilizio sono evidenziate nel modo seguente:

- in nero testo in vigore
- in rosso testo nuovo/modificato
- in rosso ~~barrate~~ testo stralciato

³¹ Più precisamente, sono illustrate le modifiche rispetto al testo del Regolamento edilizio adottato dal Consiglio comunale in data 19.02.2024, in fase d'approvazione del Consiglio di Stato.

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>I</i>	<p>ZTA-AD zona turistico – alberghiera albergo Delta ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina ZL-CN zona lavorativa Cantiere nautico ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A/Comparto B ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A/Comparto B ZM-RC zona mista residenziale-commerciale Tutti le zone per scopi pubblici ad eccezione di quelli inseriti in priorità II e IV</p>
<i>II</i>	<p>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)</p>
<i>III</i>	<p>PP-CS Centro storico di Locarno PP-CU Centro urbano di Locarno PP-CTS centro tradizionale di Solduno</p>
<i>IV</i>	<p>aree delimitate dal raggio di 50 m (misurato dal perimetro degli edifici) da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asilo comunale (AP 8) - Scuola materna (AP 8.1) - Casa per anziani San Carlo (AP 12) - Scuola professionale cantonale (AP 15) - Scuola media Infrastrutture scolastiche cantonali (AP 15.1) - Scuola elementare (AP 15.2) - Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale (AP 19) - Istituto "villa Erica" (AP 22) - Parco Robinson (AP39) - Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale (AP41)

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

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

Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN

1. La zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. *In corrispondenza dei fondi interessati dal vincolo Disposizioni particolari DP2, su parte dei quali è obbligatorio l'allestimento del Piano di quartiere PQ8, gli edifici devono essere adibiti ad alloggi a pignone sostenibile.*
3. Per la zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

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

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

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

— 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 %

~~b) La contiguità è ammessa.~~

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

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

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

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

Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN

1. La zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN è destinata alle attività di produzione di servizi lacuali (ivi compresi quei di interesse pubblico).
Le costruzioni devono essere destinate alla riparazione e manutenzione dei natanti e per i servizi lacuali. Sono ammesse le attività amministrative dell'azienda.
2. Per la zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

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

Art. 45 Piani di quartiere

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

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

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

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

Il PQ1 è elaborato dai proprietari privati

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

PQ2 Isolino

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

PQ3 Zona di svago a lago

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

PQ4 Cinque Vie

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

PQ5 Stazione S. Antonio

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

PQ6 Piazza Castello

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

PQ7 Cantiere nautico

- a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il progetto di Piano di quartiere PQ7 dovrà permettere di riorganizzare e riordinare armoniosamente le infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di valorizzare il comparto nel suo insieme, definendo in particolare:
- la riorganizzazione di "cantiere - area di svago - passeggiata" con il cantiere situato nella parte retrostante del comparto (verso via G. Respini)
 - le aree lungo la riva del lago pubblicamente fruibili e accessibili dalla passeggiata a lago sia da sud che da nord
 - l'individuazione delle superfici necessarie ai servizi lacuali di interesse pubblico.
- b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ8 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN DP2

a) Requisiti qualitativi specifici:

Il progetto di Piano di quartiere PQ8 dovrà permettere di valorizzare il comparto nel suo insieme, definendo in particolare:

- un corretto inserimento plano-volumetrico degli edifici
- un'adeguata relazione con le zone pubbliche circostanti
- una funzionale permeabilità da e verso il bosco di svago esistente.

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ9 Zona per il tempo libero Campeggio Delta ZTL-C

a) Requisiti qualitativi specifici:

Il progetto di Piano di quartiere PQ9 dovrà permettere di concretizzare la passeggiata a lago e di valorizzare il comparto nel suo insieme.

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

ZONA PER IL TEMPO LIBERO

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

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

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

1. La zona campeggio comprende le aree attrezzate destinate all'attività del Campeggio Delta.
2. Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio del campeggio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, per il gioco e lo svago, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza o di esercizio.
3. Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio,
4. Valgono le seguenti disposizioni particolari:

- Nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente all'estremità nord del comparto, quale prolungamento dell'edificio esistente e nella parte centrale (servizi) ed ovest (bungalows).
 - Per l'edificio esistente all'estremità ovest della zona ZTL-C sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento della volumetria esistente.
 - Per gli altri edifici esistenti di servizio del campeggio, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento delle volumetrie esistenti oppure la demolizione nel caso della realizzazione di nuove edificazioni di servizio per l'esercizio del campeggio.
 - È ammessa la modifica del terreno al fine di allineare le altimetrie del fondo.
 - Parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 3'800 m²
 - superficie edificata massima: 2'500 m²
 - altezza massima: 4.50 m
 - distanza minima da confine: 5.50 m
5. La zona per il tempo libero Campeggio Delta ZTL-C è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ9.
6. La realizzazione di nuovi edifici ed impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 della legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 (LCamp, RL 11.3.2.2) e 2 del relativo regolamento della legge sui campeggi del 27 aprile 2004 (RLCamp, RL 11.3.2.2.1).
7. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 46 Zona per scopi pubblici

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

AP1	Giardino pubblico	GdS II
AP2	Area sportiva Quartiere Morettina	GdS II
AP3	Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	GdS II
AP4	Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	GdS III
AP5	Orti comunali Quartiere Morettina	GdS II
AP6	Parco della Pace	GdS II
AP7	Area di svago	GdS II
AP7.1	Area di svago + Autosilo pubblico	GdS II

AP7.2	Area di svago a lago	GdS II
AP8	Asilo nido comunale	GdS II
AP8.1	Scuola materna	GdS II
AP9	Parco giochi	GdS II
AP10	Tracciato funicolare Locarno-Orselina	GdS II
AP11	Abitazioni a pigione moderata	GdS II
AP12	Casa per anziani San Carlo	GdS II
AP13	Cimitero	GdS II
AP14	Serbatoio AAP	GdS III
AP14.1	Serbatoio AAP + posteggio	GdS III
AP15	Scuola professionale cantonale (SPAI)	GdS II
AP15.1	Scuola Media Infrastrutture scolastiche cantonali	GdS II
AP15.2	Scuola elementare	GdS II
AP16	Case Bastoria e Cristina	GdS II
AP17	Chiesa	GdS II
AP18	Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico	GdS II
AP19	Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale	GdS II
AP20	Istituto patologico cantonale	GdS II
AP21	Istituto federale meteorologia	GdS II
AP22	Istituto "Villa Erica"	GdS II
AP23	Stazione funivia Orselina-Cardada	GdS III
AP24	Spazio musica	GdS II
AP25	Sorgenti Vattagne	GdS II
AP26	da definire	
AP27	Officina elettrica	GdS III
AP28	Oratorio	GdS II
AP29	Stazione di partenza della seggiovia	GdS III
AP30	Campi da tennis	GdS II
AP31	Edificio multiuso e parco	GdS II
AP32	Stadio di calcio e atletica	GdS II
AP33	Area per attività sportive	GdS II
AP34	Impianto di depurazione	GdS III
AP35	Campi sportivi Porto comunale Lanca degli Stornazzi	GdS II
AP36	Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie	GdS II
AP37	da definire	

AP39	Parco Robinson	GdS II
AP40	Area di svago	GdS II
AP41	Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale	GdS II
AP42	Attività amministrative/scolastiche cantonali	GdS II
AP43	Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale	GdS II
AP44	Centro FEVI	GdS II
AP45	Area di svago	GdS II
AP46	Attrezzature di servizio	GdS II
AP47	Campo sportivo	GdS II
AP48	Orti comunali Quartiere Saleggi	GdS II

5. Le zone elencate alle cifre AP10, AP15, AP15.1, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP27, AP28, AP29, AP41, AP42, AP45, AP46, AP47 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

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, AP39, AP48 sono soggetti ad espropriazione.

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

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

7-8. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:

- Per la zona AP1 "giardino pubblico":
 - è riservata per la realizzazione di un giardino pubblico comunale comprendente piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area.
- 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.
- 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.
- Per la zona AP4 "Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina":
 - è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'Ufficio

tecnico comunale, dalla Polizia comunale, dai Servizi sportivi, dall'Azienda acqua potabile e da altri servizi di interesse pubblico (magazzini, officina, lavaggio, centro ingombranti, ecocentro ecc.),

- valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
 - indice di edificabilità massimo: 6.00 m³/m²
 - altezza massima: 15.00 m alla gronda
 - distanza minima da confine: 4.00 m
- e) Per la zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina":
 - nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
 - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.
- f) Per la zona AP11 "Abitazioni a pigione moderata":
 - indice di sfruttamento di 1.45
 - indice di occupazione massimo: 60 %
 - altezza massima: 15.00 m
 - distanza minima da confine: 4.00 m
 - area verde minima: 20 %
- g) Per la zona AP12 "Casa per anziani San Carlo":
 - è fissata un'altezza massima di 31.00 m per le costruzioni.
- h) Per la zona AP7.1 "Area di svago + autosilo pubblico":
 - è fissata una linea di costruzione obbligatoria posta a 5.00 m dal ciglio di Via ai Monti,
 - sono fissate delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee,
 - la quota massima della costruzione è di 397.50 msm,
 - la copertura dell'autosilo deve essere integralmente praticabile e sistemata a verde pubblico,
 - le facciate a sud (Via ai Monti) e est (recte: ovest) devono essere in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento).
 - copertura a verde praticabile,
 - gli elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) devono essere in metallo o muratura (il vetro è escluso),
- i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale":
 - è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4.
- j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale":
 - l'ingombro della nuova edificazione è definito dalle linee di arretramento segnate sul piano delle zone,
 - l'altezza massima deve essere pari al filo superiore del cornicione di gronda dell'edificio contiguo esistente,
 - i corpi tecnici sul tetto degli edifici possono avere un'altezza massima di 3.00 m rispetto al piano di copertura e una superficie complessiva inferiore al 50% della superficie di copertura,
 - i muri di sostegno del terreno vignato soprastante devono essere realizzati al di

- fuori della zona AP-EP,
- la distanza tra le facciate del nuovo edificio e il piede dei muri di sostegno deve essere di almeno 1.20 m per garantire le vie di fuga.
- k) Per la zona AP30 "Campi da tennis":
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
 - Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.
- l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":
- Altezza massima della costruzioni: 12.00 m
 - Quota massima edificabile: 210.00 msm
 - SUL massima ammessa: 6'500 m²
 - Ubicazione vincolata
 - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)
 - I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano
- m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive":
- indice di occupazione massimo: 5 %
- n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":
- è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,
 - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni,
 - interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art. 54 e segg. LST, che indichino:
 - l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi
 - la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale
 - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago,
 - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.
- o) Per la zona AP6 "Parco della Pace":
- è destinata a parco urbano, inteso come area per lo svago ad uso pubblico dove sono ammesse esclusivamente:
 - aree verdi di medie e grandi dimensioni, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto;
 - aree opportunamente attrezzate che permettono di promuovere attività di svago di carattere ricreativo, sociale, culturale, didattico e riposo;
 - percorsi pedonali (accesso veicolare ammesso solo per i veicoli di servizio);
 - strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco;
 - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 200 m²
 - superficie edificata massima: 200 m²
 - altezza massima: 4.00 m
 - distanza minima da confine: 5.00 m

- p) Per la zona AP8.1 "Scuola materna"
- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola materna;
 - sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
 - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 3'900 m²
 - superficie edificata massima: 2'700 m²
 - area verde minima: 40 %
 - altezza massima: 10.50 m
 - distanza minima da confine: 5.00 m
 - distanza minima tra edifici: nessuna all'interno della zona
 - distanza minima da via F. Chiesa: linea di arretramento
- q) Per la zona AP15 "Scuola professionale cantonale":
- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola professionale cantonale (SPA);
 - sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.
- r) Per la zona AP15.1 "Infrastrutture scolastiche cantonali":
- è destinata alla realizzazione del liceo cantonale e delle scuole medie cantonali con le relative infrastrutture necessarie, tra cui anche quelle idonee ad ospitare eventi sportivi pubblici;
 - sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
 - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - volume massimo: 210'000 m³
 - superficie edificata massima: 12'500 m²
 - area verde minima: 40 %
 - altezza massima: 13.50 m
 - altezza massima limitatamente al fronte lungo via Morettina: 25.00 m
 - distanza minima da confine: 8.00 m verso zona AP44
4.00 m negli altri casi
 - distanza minima tra edifici: 8.00 m
 - distanza minima da via Morettina: linea di arretramento del piano terra
 - distanza minima da via F. Chiesa: linea di arretramento
 - possibilità di costruire edifici passanti sopra via F. Chiesa
 - contiguità ammessa verso zona AP44 (con accordo del Comune)
- s) Per la zona AP15.2 "Scuole elementari":
- è destinata alle infrastrutture delle scuole comunali;
 - sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.

- t) Per la zona AP34 "Impianto di depurazione":
- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.
- u) Per la zona AP35 "Porto comunale Lanca degli Stornazzi":
- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.
- v) Per la zona AP36 "Bagno pubblico e Parco delle Camelie":
- il Bagno pubblico comprende le aree naturali a lago, le aree sistemate a verde e arredate con alberature e le aree attrezzate per la balneazione, il ristoro e lo svago. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture di servizio funzionali all'attività del bagno pubblico;
 - il Parco delle camelie comprende le aree sistemate a verde, le aiuole rialzate arredate con camelie e gli itinerari pedonali per la visita del parco. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture d'arredo e di servizio funzionali all'attività del parco;
 - per l'area del Bagno pubblico valgono i seguenti parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 500 m²
 - superficie edificata massima: 500 m²
 - altezza massima: 4.00 m
 - distanza minima da confine: 5.00 m
 - per l'area del Parco delle Camelie valgono i seguenti parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 200 m²
 - superficie edificata massima: 200 m²
 - altezza massima: 4.00 m
 - distanza minima da confine: 5.00 m
- w) Per la zona AP39 "Parco Robinson":
- è destinata ad accogliere le infrastrutture per le attività ricreative del Parco Robinson (Scout, colonie diurne, aule didattiche), che potranno essere svolte all'aperto e all'interno di un edificio parascolastico
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - superficie utile lorda massima: 700 m²
 - superficie edificata massima: 1'100 m²
 - altezza massima alla gronda: 4.50 m
 - altezza massima al colmo: 7.00 m
 - distanza minima da confine: nessuna
 - distanza minima tra edifici: nessuna
 - distanza minima da via F.Chiesa: linea di arretramento
- x) Per la zona AP40 "Area di svago":
- nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), giochi per bambini, sistemazione a verde e arredo con alberature
- y) Per la zona AP41 "Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale":
- è destinata ad accogliere strutture ed impianti di competenza cantonale, quali servizi di interesse pubblico e un centro di pronto intervento cantonale

- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - volume massimo: 15'000 m³
 - superficie edificata massima: 1'200 m²
 - altezza massima: 12.50 m
 - distanza minima da confine: a confine verso zona AP43
a confine con limite nord di zona
 - distanza minima tra edifici: nessuna
 - distanza minima da via Morettina: linea di arretramento del piano terra
- z) Per la zona AP42 "Attività amministrative/scolastiche cantonali":
- è riservata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie per attività amministrative/scolastiche cantonali;
 - è ammessa la demolizione della palestra esistente e la realizzazione di nuove costruzioni
 - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - volume massimo: 25'000 m³
 - superficie edificata massima: 1'600 m²
 - altezza massima: 16.00 m
 - distanza minima da confine: 6.00 m verso zona AP44
12.00 m verso zona ZR-QN
- aa) Per la zona AP43 "Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale":
- è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'amministrazione comunale, da servizi di interesse pubblico e dal centro di servizi di pronto intervento di competenza comunale;
 - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - volume massimo: 65'000 m³
 - superficie edificata massima: 3'500 m²
 - altezza massima: 19.00 m
 - distanza minima da confine: a confine verso mapp. 5597 RFD
a 10.00 m negli altri casi
 - distanza minima tra edifici: 20.00 m
 - distanza minima da via Morettina: linea di arretramento del piano terra
 - distanza minima da via Peschiera: linea di arretramento (a confine strada)
- ab) Per la zona AP44 "Centro FEVI":
- è riservata per la realizzazione di strutture ed impianti destinati ad accogliere attività congressuali e l'organizzazione di eventi pubblici e privati;
 - sono ammessi la demolizione e la ricostruzione di un nuovo centro multifunzionale sostitutivo dell'edificio esistente, sia il riattamento dell'edificio esistente;
 - per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;

- valgono i seguenti parametri edificatori:
 - volume massimo: 80'000 m³
 - superficie edificata massima: 3'700 m²
 - altezza massima: 25.00 m
 - distanza minima da confine: a confine verso zona AP15.1
nessuna all'interno zona AP44
a 4.00 m negli altri casi
 - distanza minima tra edifici: 8.00 m verso l'esterno della zona
 - distanza minima da via Morettina: linea di arretramento del piano terra
 - distanza minima da via Peschiera: linea di arretramento (a confine strada)
 - nel comparto AP44 deve essere realizzato un posteggio pubblico interrato (Pc19 di 200 stalli) in sostituzione dei posteggi esistenti in superficie;
 - l'area in superficie sopra il posteggio interrato deve essere sistemata e arredata a piazza.
- ac) Per la zona AP45 "Area di svago":
- nessuna nuova costruzione ammessa;
 - per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
 - sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature
- ad) Per la zona AP46 "Attrezzature di servizio":
- nessuna nuova costruzione ammessa.
 - per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
 - sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature
- ae) Per la zona AP47 "Campo sportivo":
- è ammessa esclusivamente la costruzione di infrastrutture di servizio funzionali all'attività sportiva.
 - valgono i seguenti parametri edificatori:
 - indice di occupazione massimo: 5 %
 - altezza massima: 5.00 m
- af) Per la zona AP48 "Orti comunali Quartiere Saleggi":
- nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
 - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.

Art. 51 Zona di protezione della natura di importanza locale

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

Art. 53 Zona di protezione delle acque di superficie

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

Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 64 Strade

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

Art. 65 Percorsi pedonali e ciclabili

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

Art. 66 Posteggi pubblici

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

- posteggi all'aperto,
- posteggi coperti,

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

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

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

P1	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P2	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
P3	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
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
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto
Pc19	Posteggio coperto	200 posti-auto

Art. 69bis Porto barche

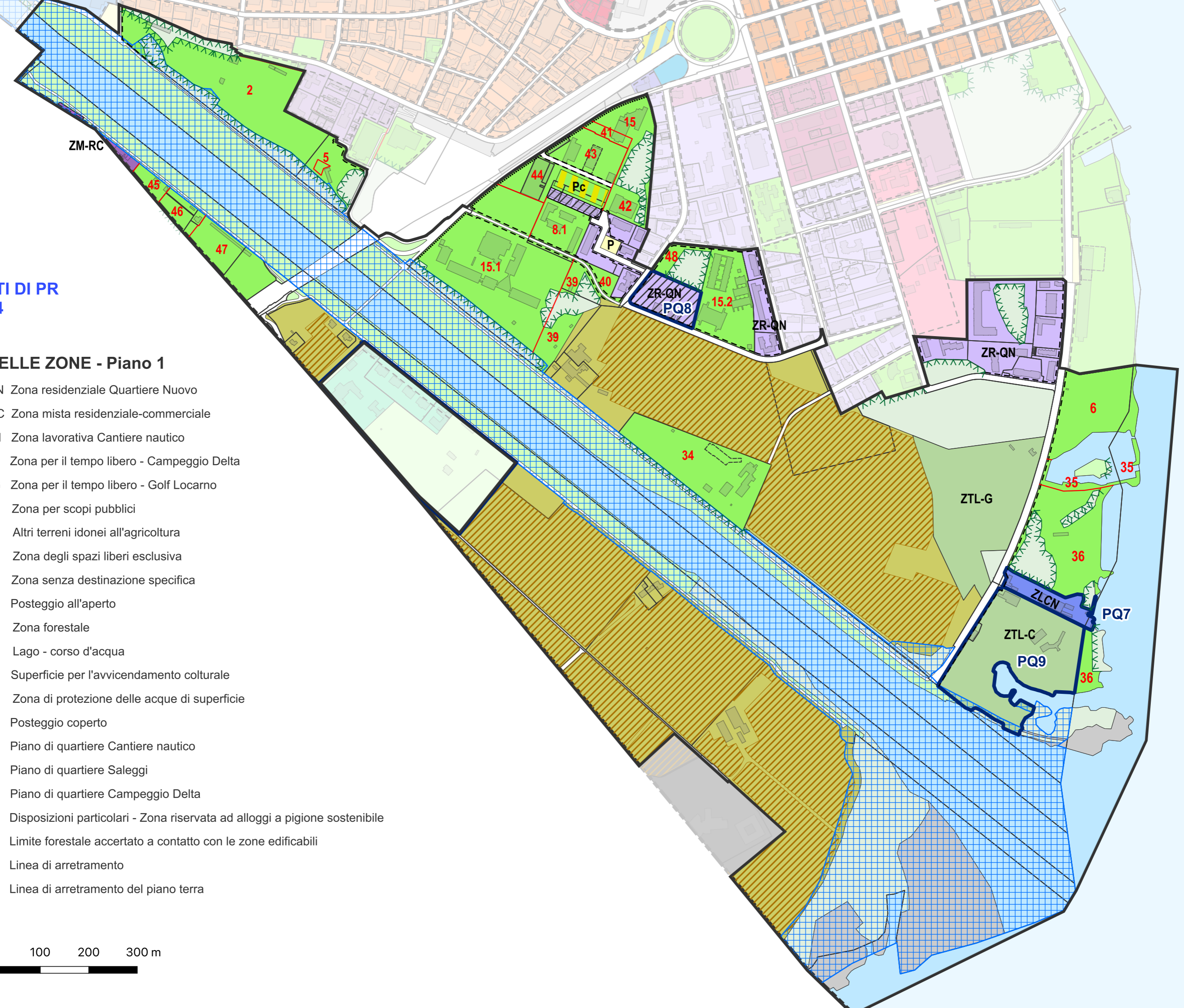
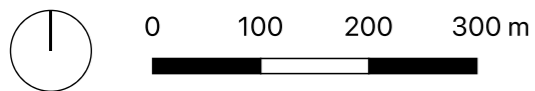
1. Il porto barche Pb comprende l'area riservata per il parcheggio delle imbarcazioni (porto d'interesse locale). Le aree riservate per il parcheggio delle imbarcazioni e le capienze approssimative sono le seguenti:

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

VARIANTI DI PR
Settore 4








PIANO DELLE ZONE - Piano 1



-  ZR-QN Zona residenziale Quartiere Nuovo
-  ZM-RC Zona mista residenziale-commerciale
-  ZL-CN Zona lavorativa Cantiere nautico
-  ZTL-C Zona per il tempo libero - Campeggio Delta
-  ZTL-G Zona per il tempo libero - Golf Locarno
-  AP Zona per scopi pubblici
-  AG Altri terreni idonei all'agricoltura
-  Zona degli spazi liberi esclusiva
-  ZSDS Zona senza destinazione specifica
-  P Posteggio all'aperto
-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua
-  SAC Superficie per l'avvicendamento colturale
-  Zona di protezione delle acque di superficie
-  Pc Posteggio coperto
-  PQ7 Piano di quartiere Cantiere nautico
-  PQ8 Piano di quartiere Saleggi
-  PQ9 Piano di quartiere Campeggio Delta
-  DP2 Disposizioni particolari - Zona riservata ad alloggi a pigione sostenibile
-  Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
-  Linea di arretramento
-  Linea di arretramento del piano terra

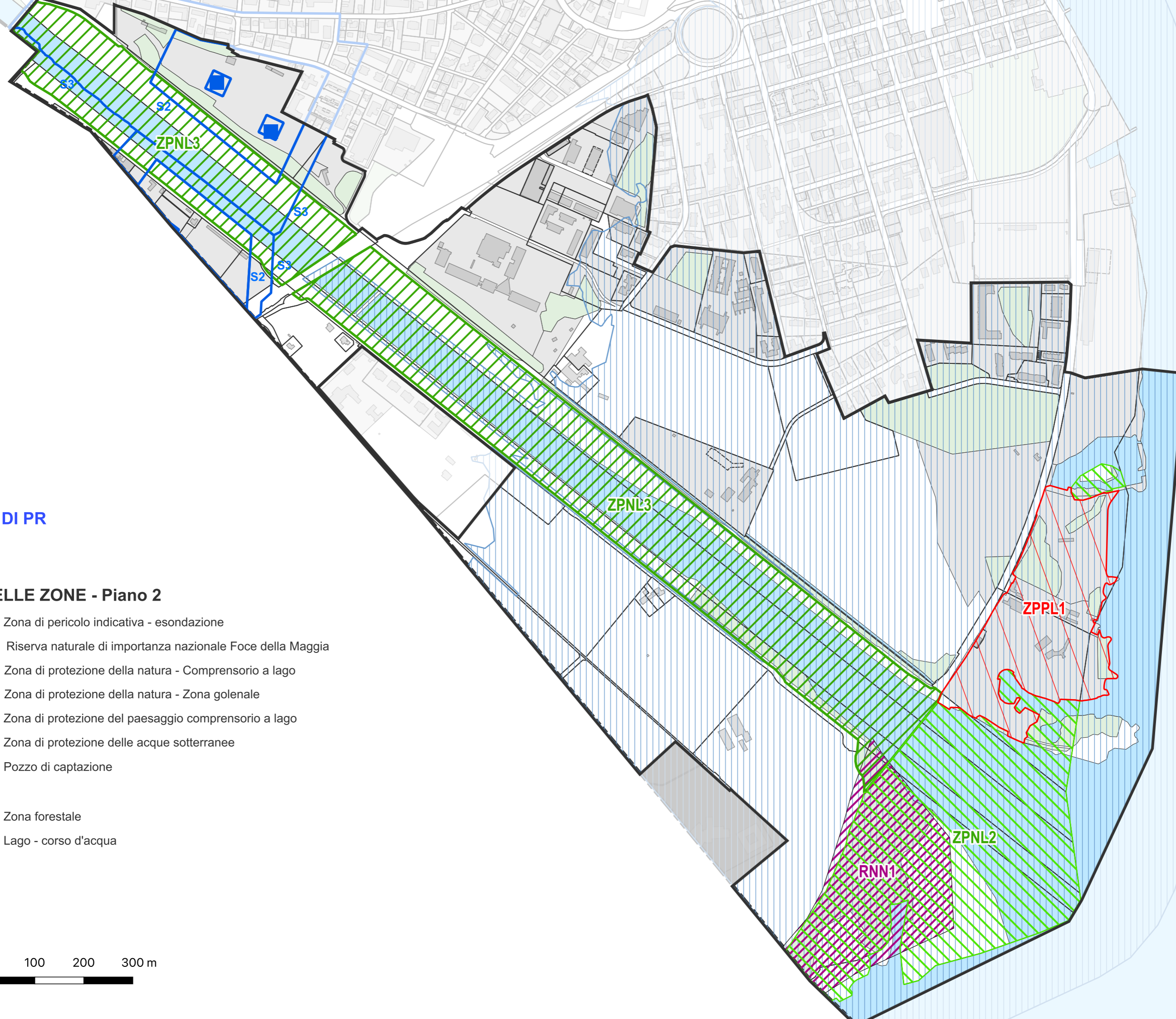
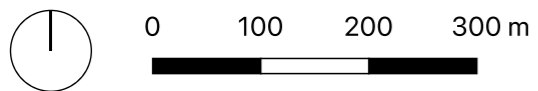


VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 2













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



-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua

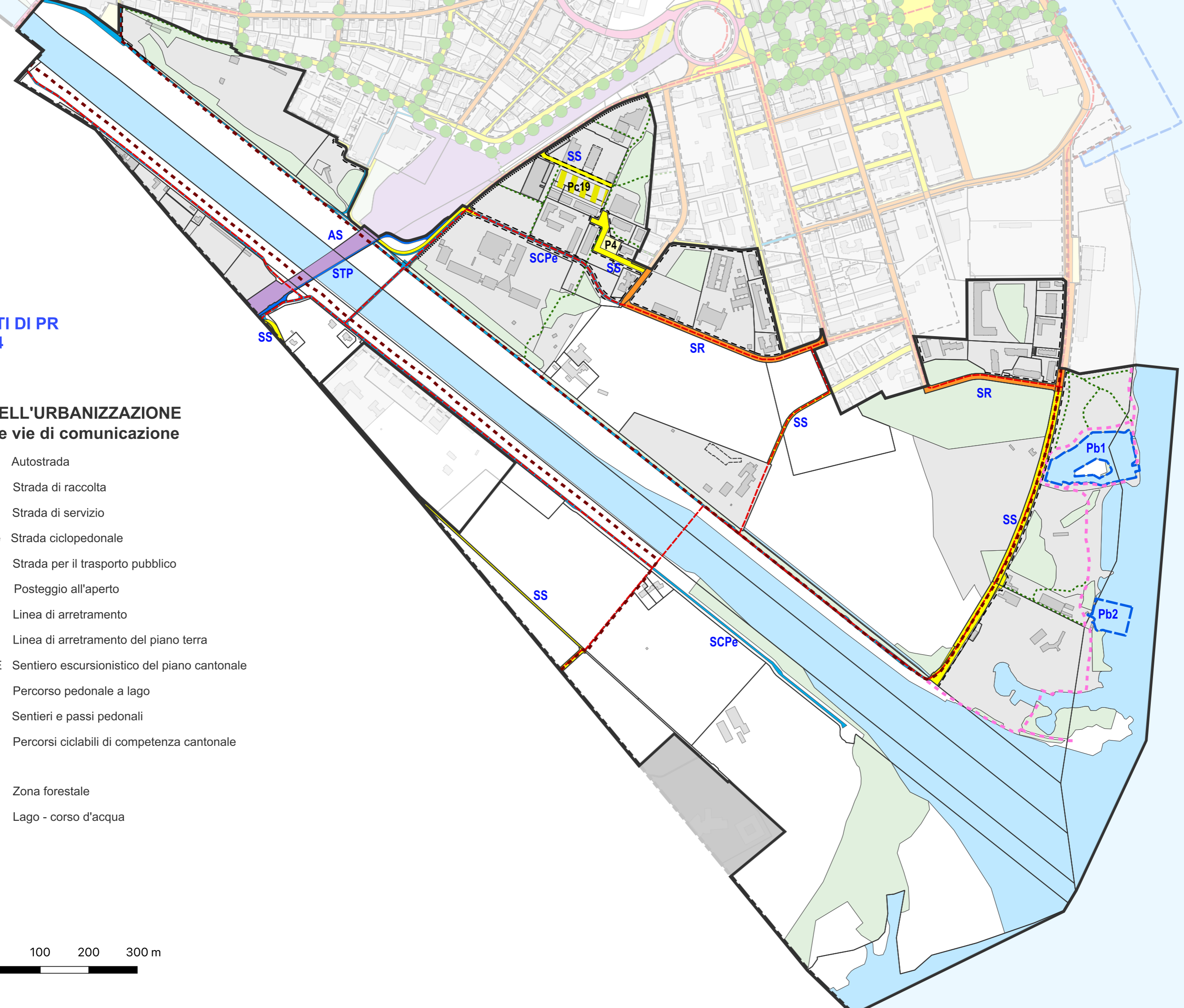
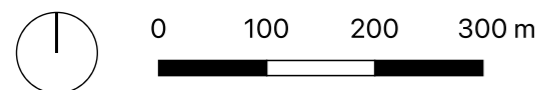


VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

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

-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua





Comune di Locarno

Ufficio Tecnico Comunale

Via Alla Morettina - 6600 Locarno

VARIANTE PR SE4: COMPARTO PORTO REGIONALE LOCARNO (PRL) - CENTRO BALNEARE REGIONALE (CBR)



Rapporto di pianificazione

Relazione di Pianificazione
Sintesi della Pianificazione
MAPPA Sintesi - Piano Urbanistico - 2013



Dionea SA

consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale

Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno

Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

VARIANTE
CORRETTIVA
PR SE4

4. Variante di PR – ~~Scheda grafica e norma~~ Norme

Il settore 4 del PR di Locarno comprende una parte già approvata, mentre le restanti superfici sono oggetto della parallela procedura di completamento della pianificazione del Settore 4. La Variante in esame interessa solo un comparto del Settore 4 in cui vige una pianificazione specifica approvata nel 2001 e 2004.

La variante si inserisce nell'impianto pianificatorio in vigore, proponendo delle modifiche puntuali, ~~senza pretendere di aggiornare la pianificazione ai sensi dei nuovi disposti LST, un processo ben più e complesso che interessa tutto il settore 4 ed è attualmente in corso da parte del Comune.~~ e il loro adattamento alle nomenclature e disposizioni derivanti dal processo di aggiornamento del PR di Locarno alla LST, portato avanti nel corso degli ultimi anni dal Municipio e che ha visto la riorganizzazione delle NAPR sotto forma di nuovo Regolamento edilizio. I contenuti della variante a livello normativo si rifanno dunque al Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024; i contenuti della variante a livello grafico si rifanno al Piano delle zone e al Piano dell'urbanizzazione.

Pertanto la Variante modifica e integra gli elementi esistenti in vigore, in particolare:

- gli articoli ~~16, 22, 23 NAPR Settore 4~~ 45 e 46 RE (adottato dal CC il 19 febbraio 2024)
- modifica il piano delle zone e il piano dell'urbanizzazione
- ~~le schede grafiche 2 e 5~~

4.1 Normative

Accanto alle indicazioni grafiche che costituiscono parte integrante ~~delle Norme di attuazione del RE~~, le modifiche proposte dalla Variante di adeguamento sono di seguito presentate sottoforma di tabella con a sinistra le disposizioni in vigore e a destra le proposte di modifica.

Si fa presente che con l'adeguamento delle NAPR al RE ai sensi della LST numerazioni e nomenclature degli articoli sono cambiate, in particolare:

modifiche della variante agli articoli NAPR	modifiche della variante agli articoli RE (adottato dal CC il 19 febbraio 2024)
art. 16 Zona dell'Isolino	→ art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I <i>>> con nuovo RE ai sensi LST nessuna modifica necessaria</i>
art. 22 Zona di svago a lago Nuova Scheda grafica 5	→ art. 46 Zona per scopi pubblici, cpv. 7, lettera n) Area di svago a lago, AP7.2
art. 23 Compensori soggetti a Piano di quartiere	→ art. 45 Piani di quartiere
Scheda grafica 2, comparto A2	→ art. 46 Zona per scopi pubblici, cpv. 7, lettera l) Paco/giardino espositivo + edificio multiuso, AP31
Scheda grafica 2, comparto A3	→ art. 69 Porto regionale di Locarno

Versione del 25.11.2021 depositata presso UTC per la consultazione pubblica e con proposte di modifica riferite alle NAPR

<p>Norma in vigore</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p>	<p>Nuova norma</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p>
<p>Art. 16 – Zona dell’Isolino</p> <p>1. La zona dell’Isolino è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l’art. 56 LALAPT) sulla base delle disposizioni contenute nella scheda grafica N. 2.</p> <p>2. Il Piano di Quartiere può essere elaborato separatamente per i due settori A e B indicati nella Scheda Grafica N. 2.</p>	<p>Art. 16 – Zona dell’Isolino</p> <p>1. La zona dell’Isolino è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l’art. 56 LALAPT gli art. 54 e 55 LST) sulla base delle disposizioni contenute nella scheda grafica N. 2.</p> <p>2. Il Piano di Quartiere può essere elaborato separatamente per i due settori A e B indicati nella Scheda Grafica N. 2.</p>



Nuova versione con proposte di modifica riferite al RE ai sensi LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

<p>Norma in vigore</p> <p>RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024</p>	<p>Nuova norma</p> <p>(contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)</p>
<p>Art. 40 Zona mista dell’Isolino ZM-I</p> <p>(...)</p> <p>c) La zona mista dell’Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.</p> <p>Art. 45 Piani di quartiere</p> <p>(...)</p> <p>6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:</p> <p>(...)</p>	<p>Nota esplicativa: il riferimento agli articoli 54 e 55 della LST precedentemente proposto non è più necessario in quanto la nuova formulazione dell’art. 45 Piani di quartiere ai sensi LST è già esauriente.</p> <p>>> nessuna modifica necessaria</p>

<p>PQ2 Isolino</p> <p>a) <u>Requisiti qualitativi specifici:</u> - Il PQ2 è elaborato dal Municipio</p> <p>b) <u>Parametri edificatori specifici:</u> - Nessuno</p> <p>(...)</p>	
---	--

Versione del 25.11.2021 depositata presso UTC per la consultazione pubblica e con proposte di modifica riferite alle NAPR

<p>Norma in vigore</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p>	<p>Nuova norma</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p>
<p>Art. 22 – Zona di svago a lago</p> <p>1. È riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago ed ad attività sportive.</p> <p>2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni.</p> <p>3. Interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo progetti particolari, elaborati dal Municipio come piani di quartiere secondo l'art. 56 LALPT, che indichino:</p> <p>a) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi;</p> <p>b) la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale.</p> <p>4. La distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10,00 m.</p> <p>Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago.</p>	<p>Art. 22 – Zona riva lago</p> <p>1. È riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago ed ad attività sportive e alberghiere (solo per comparto A2).</p> <p>2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, in conformità con le indicazioni definite nella Scheda grafica 5.</p> <p>3. Interventi di sistemazione dei singoli fondi per i comparti A1 e A2 devono avvenire secondo progetti particolari ai sensi della scheda grafica 5 elaborati dal Municipio come piani di quartiere secondo l'art. 56 LALPT tenendo conto dei criteri di qualità di inserimento paesaggistico, in particolare:</p> <p>a) l'ubicazione e la dimensione degli edifici</p> <p>b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi;</p> <p>c) la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale</p> <p>d) le sistemazioni esterne, il verde pubblico e i percorsi pubblici a lago.</p> <p>4. La distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10,00 m.</p> <p>Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago.</p>

<p>5. L'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10,00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.</p>	<p>5. L'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10,00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali e per la struttura alberghiera del comparto A2.</p>
---	---



Nuova versione con proposte di modifica riferite al RE ai sensi LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

<p>Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024</p>	<p>Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)</p>
<p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP7.2 Area di svago a lago (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":</p> <ul style="list-style-type: none"> - è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive, 	<p>Nota esplicativa: sono stati integrati i contenuti della scheda grafica 5</p> <p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP7.2 Area di svago a lago (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":</p> <ul style="list-style-type: none"> - è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive e alberghiere (solo per il comparto A2), - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, - comprende due comparti così definiti: <ul style="list-style-type: none"> o Comparto A1 Centro nautico "Marina" – attrezzature e impianti per attività nautiche di interesse pubblico e privato legate al lago (quali p. es. attività sportive, attività di salvataggio, attività di controllo e

<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o 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. 	<p>gestione del lago, rampe e installazioni tecniche di alaggio, e strutture e servizi funzionali all'esercizio nautico del centro e del porto); attracchi per barche di interesse pubblico e legati alle attività del centro nautico (ca. 10 posti barca); attracchi turistici – temporanei (ca. 10 posti barca...); area di svago- verde pubblico; area di valorizzazione ambientale; passeggiata a lago.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Comparto A2 Centro Balneare Regionale (CBR), area per attività alberghiere – attrezzature alberghiere, attrezzature di servizio, posteggi. A fianco dell'attività alberghiera, sono ammessi contenuti congressuali e culturali. <ul style="list-style-type: none"> - interventi di sistemazione dei singoli fondi nell'area e per i comparti A1 e A2 devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino tenendo conto dei criteri di qualità di inserimento paesaggistico, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> o l'ubicazione e la dimensione degli edifici o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale o le sistemazioni esterne, il verde pubblico e i percorsi pubblici a lago - 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 e per la struttura alberghiera del comparto A2, - per i comparti A1 e A2 valgono inoltre i seguenti parametri edificatori e condizioni particolari: <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: comparto A1: 9.00 m comparto A2: 16.50 m Per i corpi tecnici è concesso un supplemento di altezza di 3.0 m per un max. di 20% della superficie del piano tipo e con un inserimento corretto dal profilo paesaggistico e architettonico.
--	---

	<ul style="list-style-type: none">• SUL massima ammessa: comparto A1: 2'000 m2 comparto A2: 5'000 m2• Linee di costruzione comparto A2: come indicato nel piano (12 ml dal filo esterno del marciapiede)• Deroghe all'altezza e alla distanza dal lago per comprovate esigenze funzionali o tecniche.• Condizioni particolari comparto A1: Transitoriamente gli edifici esistenti in contrasto con la scheda, possono essere mantenuti, rinnovati e leggermente ampliati in caso di necessità. Gli edifici esistenti vanno eliminati una volta completata la nuova costruzione sul comparto A1, favorendo sistemazioni a verde pubblico e sistemazioni naturalistiche della riva. I posti barca definiti nelle destinazioni ammesse del comparto A1 sono conteggiati nel numero dei posti barca definito dall'art. 69 Porto regionale di Locarno. Le infrastrutture funzionali all'esercizio (rampe e installazioni tecniche di alaggio, attracchi, strutture e servizi, ...) del centro nautico, correttamente inseriti dal profilo paesaggistico e architettonico, dovranno per quanto possibile essere coordinate con quelle del Porto Regionale, onde sviluppare le massime sinergie ed evitare conflitti d'uso nello spazio di acqua.• Disposizioni procedurali: Il concorso per il nuovo centro nautico interesserà il comparto A1 e la parte adiacente a nord del Porto regionale di Locarno (art. 69), al fine di garantire la massima sinergia tra le attività del porto e quelle del centro nautico. Particolare attenzione dovrà essere pure posta alla valorizzazione del verde pubblico, alle relazioni con il CBR, alla passeggiata a lago e alle compensazioni naturalistiche. Il concorso dovrà definire un programma di realizzazione delle varie componenti del progetto di sistemazione finale.• Posteggi privati, comparto A2: 146 posti auto. Possibilità di posteggi in superficie limitata.
--	---

Versione del 25.11.2021 depositata presso UTC per la consultazione pubblica e con proposte di modifica riferite alle NAPR

Norma in vigore	Nuova norma
<p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p> <p>Art. 23 Comprensori soggetti a Piano di quartiere</p> <p>1. Il Piano di Quartiere secondo l'art. 56 LALPT è un progetto plano-volumetrico inteso a favorire l'insediamento di quartieri urbanistici validi.</p> <p>2. Il Piano di quartiere definisce i comprensori soggetti a:</p> <p>a) Piano di quartiere obbligatorio</p> <ul style="list-style-type: none"> . Zona del canale de Saleggi . Zona speciali a lago . Zona turistico-alberghiera . Zona dell'Isolino . Zona di svago a lago. <p>b) Piano di Quartiere facoltativo</p> <ul style="list-style-type: none"> . comparti privati aventi una superficie superiore a 6'000m2. <p>3. Il Piano di quartiere deve indicare:</p> <p>a) la sistemazione generale dell'intero comparto;</p> <p>b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio;</p> <p>c) le aree verdi e di gioco e quelle aperte all'uso pubblico;</p> <p>d) le proposte di sistemazione ambientale.</p>	<p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Piano attrezzature pubbliche – 4.06</p> <p>Art. 23 Comprensori soggetti a Piano di quartiere</p> <p>1. Il Piano di Quartiere secondo l'art. 56 LALPT gli art. 54 e 55 LST è un progetto plano-volumetrico inteso a favorire l'insediamento di quartieri urbanistici validi.</p> <p>2. Il Piano di quartiere definisce i comprensori soggetti a:</p> <p>a) Piano di quartiere obbligatorio</p> <ul style="list-style-type: none"> . Zona del canale de Saleggi . Zona speciali a lago . Zona turistico-alberghiera . Zona dell'Isolino . Zona di svago a lago <p>b) Piano di Quartiere facoltativo</p> <ul style="list-style-type: none"> . comparti privati aventi una superficie superiore a 6'000m2. <p>3. Il Piano di quartiere deve indicare:</p> <p>a) la sistemazione generale dell'intero comparto;</p> <p>b) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio;</p> <p>c) le aree verdi e di gioco e quelle aperte all'uso pubblico;</p> <p>d) le proposte di sistemazione ambientale.</p>

<p>4. I Piani di Quartiere devono rispettare i parametri edificatori di zona; per il Piano di Quartiere facoltativo sono concesse deroghe all'altezza massima, tenuto conto degli interessi dei vicini ed un bonus del 20% sull'indice di sfruttamento.</p> <p>5. I Piani di Quartiere sono elaborati dai proprietari privati, ad eccezione dei Piani di Quartiere obbligatori della zona dell'Isolino e della zona di svago a lago, elaborati dal Municipio.</p> <p>6: Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.</p>	<p>4. I Piani di Quartiere devono rispettare i parametri edificatori di zona. per il Piano di Quartiere facoltativo sono concesse deroghe all'altezza massima, tenuto conto degli interessi dei vicini ed un bonus del 20% sull'indice di sfruttamento.</p> <p>5. I Piani di Quartiere sono elaborati dai proprietari privati, ad eccezione dei Piani di Quartiere obbligatori della Peschiera, della zona dell'Isolino e della zona di svago a lago elaborati dal Municipio.</p> <p>I Piani di Quartiere devono rispondere ai requisiti qualitativi minimi definiti dalle linee guida cantonali.</p> <p>6: Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.</p>
--	--



Nuova versione con proposte di modifica riferite al RE ai sensi LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024	Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)
<p>Art. 45 Piani di quartiere (...) 6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali: (...) PQ3 Zona di svago a lago a) <u>Requisiti qualitativi specifici:</u></p>	<p><i>Nota esplicativa: i Piani di quartiere facoltativi non sono stati ripresi nel nuovo RE pertanto le modifiche precedentemente proposte dalla variante non sono più necessarie; anche la dicitura legata ai requisiti qualitativi è superata dalla nuova formulazione dell'art. 45 Piani di quartiere RE ai sensi LST</i></p> <p>Art. 45 Piani di quartiere (...) 6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali: (...) PQ3 Zona di svago a lago a) <u>Requisiti qualitativi specifici:</u></p>

<p>- Il PQ3 è elaborato dal Municipio</p> <p>b) <u>Parametri edificatori specifici:</u> - Nessuno</p> <p>(...)</p>	<p>- Il PQ3 è elaborato dal Municipio</p> <p>e) <u>Parametri edificatori specifici:</u> - Nessuno</p>
--	--

4.2 Schede grafiche

Versione del 25.11.2021 depositata presso UTC per la consultazione pubblica e con proposte di modifica riferite alle NAPR

Scheda grafica 2, modifica parziale per comparto A2

<p>Norma in vigore</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Scheda grafica N.2</p>	<p>Nuova norma</p> <p>Piano Regolatore in vigore – Settore 4, 2001</p> <p>Scheda grafica N.2</p>
<p><u>Parametri edificatori</u></p> <p>Per il comparto A2</p> <p>Altezza massima 12 m</p> <p>Quota massima edificabile: 210 msm</p> <p>SUL massima: 6'500mq</p> <p>Ubicazione vincolata</p>	<p><u>Parametri edificatori</u></p> <p>Per il comparto A2</p> <p>Altezza massima 7 m</p> <p>Quota massima edificabile: 205 msm</p> <p>SUL massima: 800 mq</p> <p>Ubicazione vincolata</p>
<p><u>Altre condizioni</u></p>	
<p><u>Condizioni particolari</u></p> <p><u>Per il Comparto A2: strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto, ...)</u></p>	<p><u>Condizioni particolari</u></p> <p><u>Per il Comparto A2: strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto, ...)</u></p>
<p><u>Disposizioni procedurali</u></p> <p>Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT), eventualmente separato tra i due settori:</p> <p>. A: Comparti A1, A2, A3</p> <p>. B: Comparti B1, B2, B3, B4</p>	<p><u>Disposizioni procedurali</u></p> <p>Piano di quartiere obbligatorio (secondo art. 56 LALPT 54 e 55 LST), eventualmente separato tra i due settori:</p> <p>. A: Comparti A1, A2, A3</p> <p>. B: Comparti B1, B2, B3, B4</p>



Nuova versione con proposte di modifica riferite al RE ai sensi LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024	Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)
<p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP31 Edificio multiuso e parco (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima della costruzione: 12.00 m - Quota massima edificabile: 210.00 msm - SUL massima ammessa: 6'500 m² - Ubicazione vincolata - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto) - I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano <p>(...)</p>	<p><i>Nota esplicativa: il Piano di quartiere obbligatorio per i comparti A2 e A3 non è stato ripreso nel nuovo RE pertanto lo stralcio dei due comparti precedentemente proposto dalla variante non è più necessario</i></p> <p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP31 Parco/giardino espositivo + edificio multiuso (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima della costruzione: 7.00 m - Quota massima edificabile: 205.00 msm - SUL massima ammessa: 800 m² - Ubicazione vincolata - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto) - I nuovi edifici devono rispettare l'area di massimo ingombro indicata nel piano, pari a 512 mq <p>(...)</p>

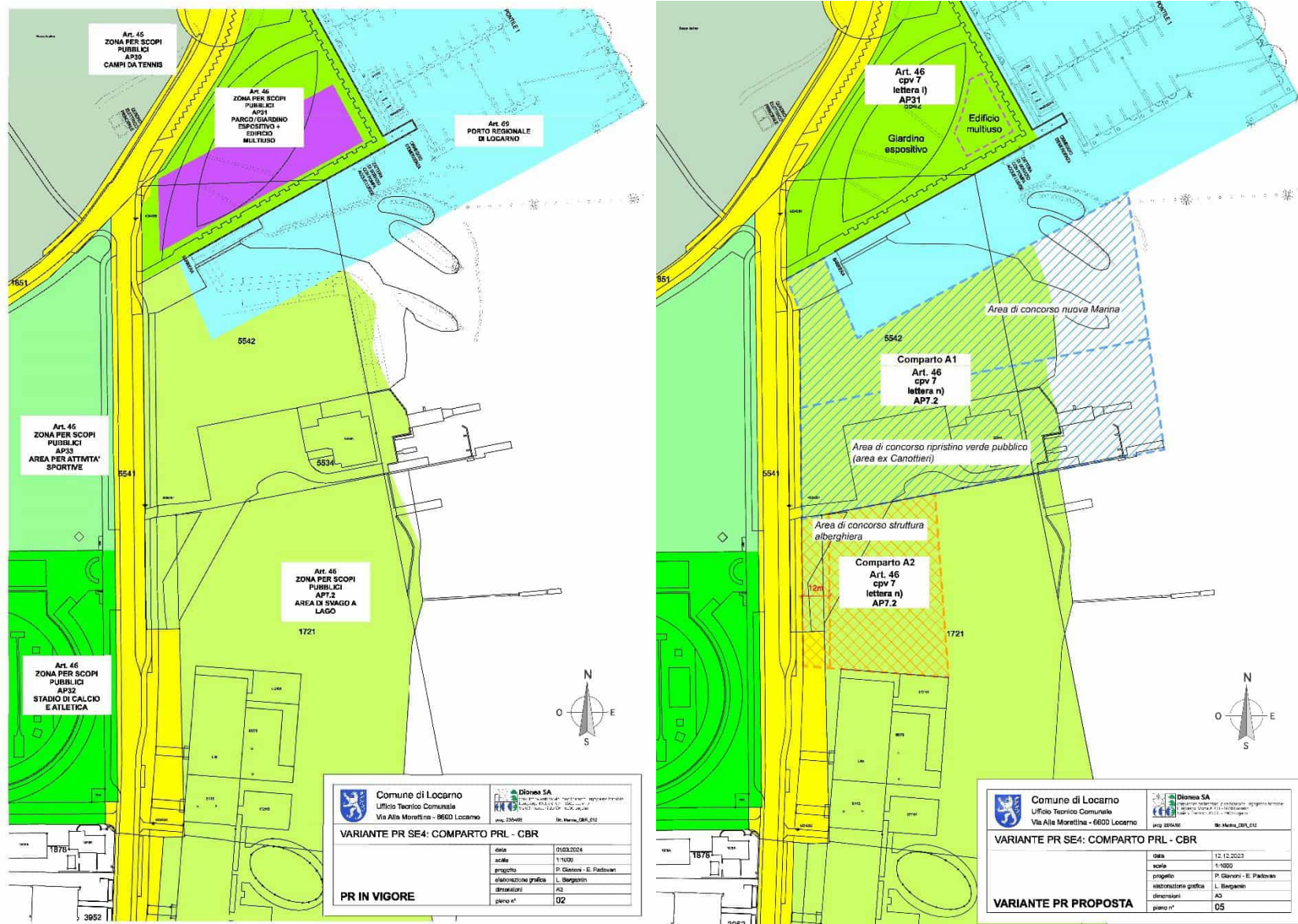


Figura 14: Pianificazione attuale (sn) e futura proposta (dx), elaborazione propria

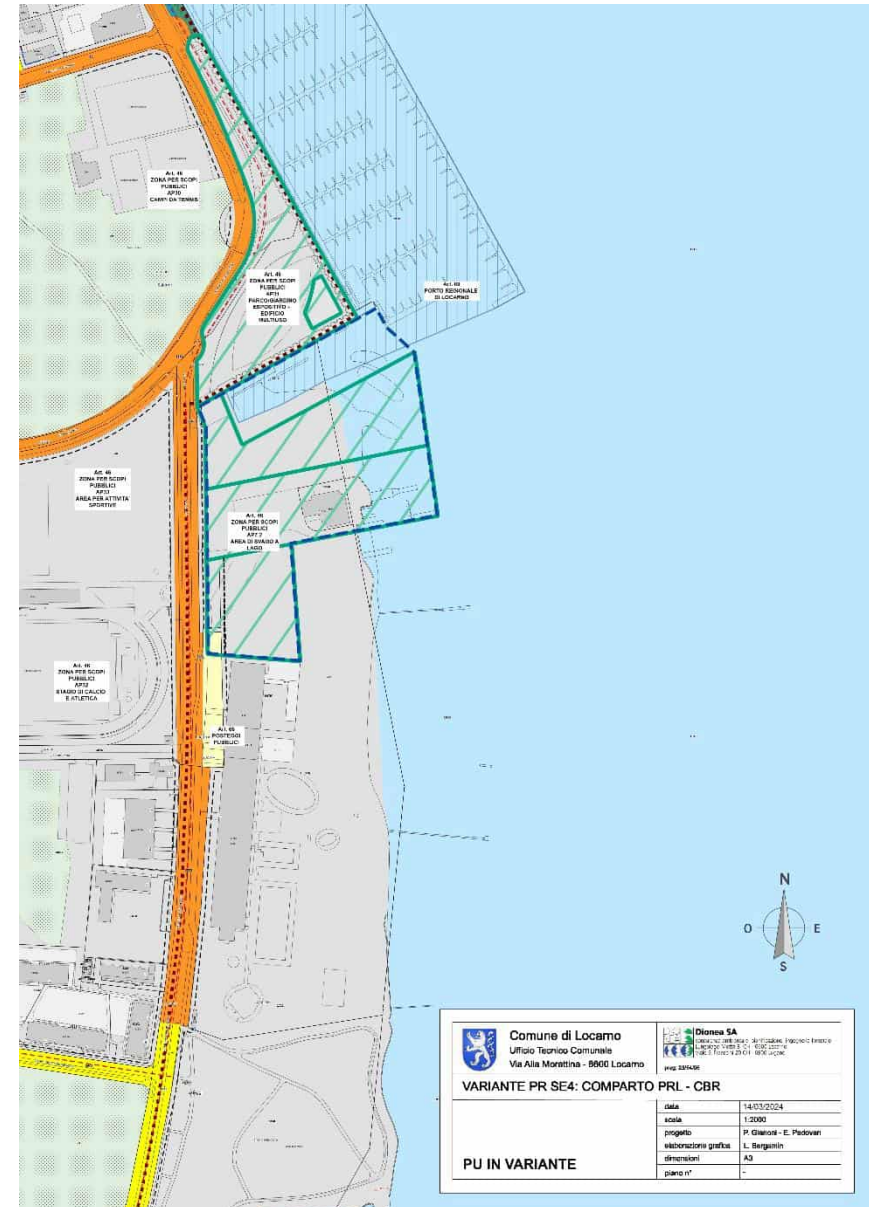


Figura 14b: Piano dell'urbanizzazione in vigore (sn) e futura proposta (dx), elaborazione propria



CITTÀ DI LOCARNO

PIANO REGOLATORE

Variante zona quartiere ex-Gas/ex-Macello

Documenti di variante

Incarto per il Consiglio comunale

Marzo 2024
Aggiornamento secondo Ris. Mun. n. 4400 del 21 aprile 2026



ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

arch. dipl. ETH SIA OTIA / Planificatore ORL - NDS - FUS
via Bagutti 45, 6900 Lugano 091-9702182 info@huberplan.com www.huberplan.com

**Inches
Geleta** Architetti BSA/FAS
Via della Pace 1b
CH / 6600 Locarno

STUDIO D'INGEGNERIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
EPFL SIA OTIA SVI VSS

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

Documento di variante 1

Variante del Piano delle zone e variante del Piano
dell'urbanizzazione

Piano allegato in scala 1:2'000



Variante del piano delle zone PZ
Variante del piano dell'urbanizzazione PU

scala 1:2'000

Marzo 2024
597X 1050 mm



Inches Geleta
Architetti BSA/FAS
Via della Pace 1b
CH / 6600 Locarno

ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

FRANCESCO ALLIEVI SA
STUDIO D'INGEGNERIA
EPFL SIA OTIA SVI VSS

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

Legenda Piano delle zone (PZ)

ZONA PER L'ABITAZIONE

- ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo
- ZR-QT zona residenziale Quattro Torri
- ZR-Sa zona residenziale del Saleggi
- ZR-PCSP Zona Residenziale Piazza Castello e Schindler / Panorama

ZONA MISTA

- ZMI zona mista dell'Isolino Comparto A / Comparto B

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

- PQ2 Piano di quartiere Isolino

ZONA PER SCOPI PUBBLICI

- AP zona per scopi pubblici
- AP 7.2 Area di svago a lago
- AP 9 Parco giochi
- AP 17 Chiesa
- AP 32 Stadio di calcio e atletica
- AP 33 Area per attività sportive

ZONA FORESTALE

- zona forestale
- limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile

ALTRI VINCOLI

- linea di arretramento

PIANO DI URBANIZZAZIONE

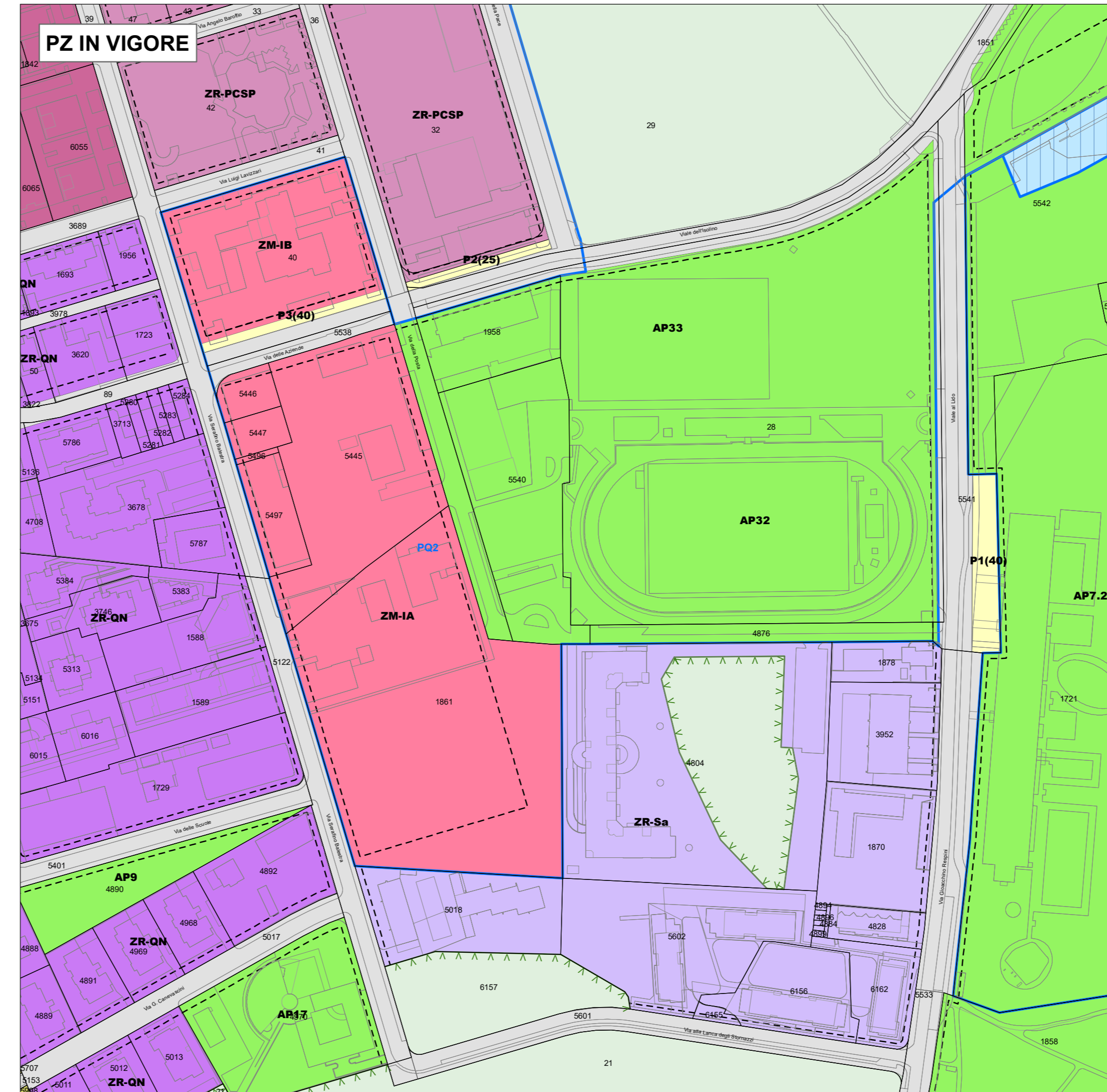
- rete delle vie di comunicazione
- Pb porto barche

Comparto di variante

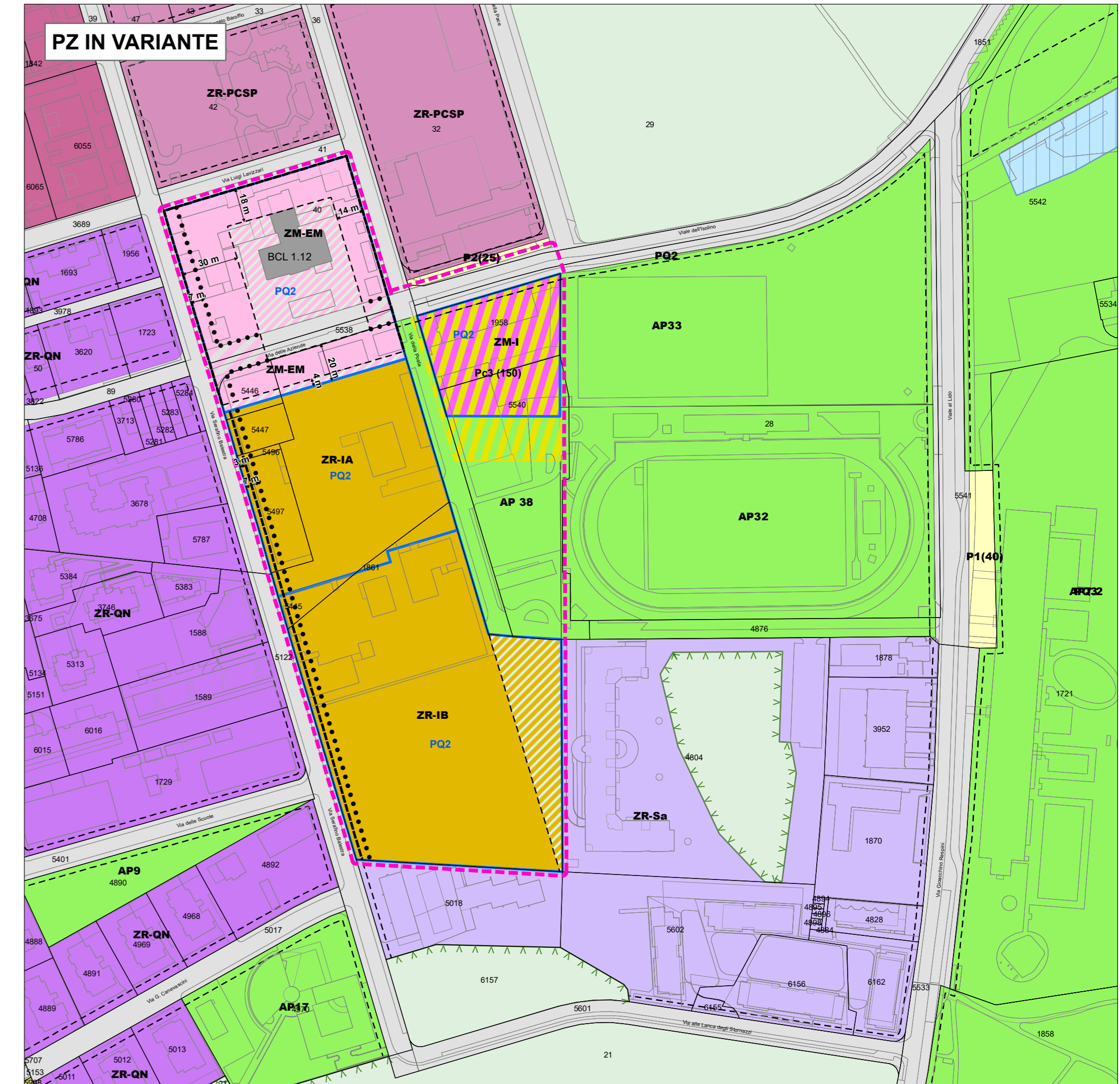
ELEMENTI IN VARIANTE

- ZMI zona mista dell'Isolino Comparto A / Comparto B
- ZR-IA Zona residenziale dell'Isolino Comparto A
- ZR-IB zona residenziale dell'Isolino Comparto B
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello sovrapposta alla strada pubblica
- ZM-I Zona mista dell'Isolino
- AP 38 Zona per scopi pubblici Piazza e giardino pubblico Isolino
- Zona per gli spazi liberi sovrapposta
- BCL 1.12 Bene culturale di interesse locale ex Macello
- linea di arretramento del piano terra
- linea di costruzione

PZ IN VIGORE



PZ IN VARIANTE



Legenda Piano dell'urbanizzazione (PU)

STRADE

- SR strada di raccolta
- SS strada di servizio

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

- percorsi ciclabili di competenza comunale
- PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale

POSTEGGI PUBBLICI

- Posteggio all'aperto
- Pb posto barche

ELEMENTI VARI

- linea di arretramento

PIANO DELLE ZONE

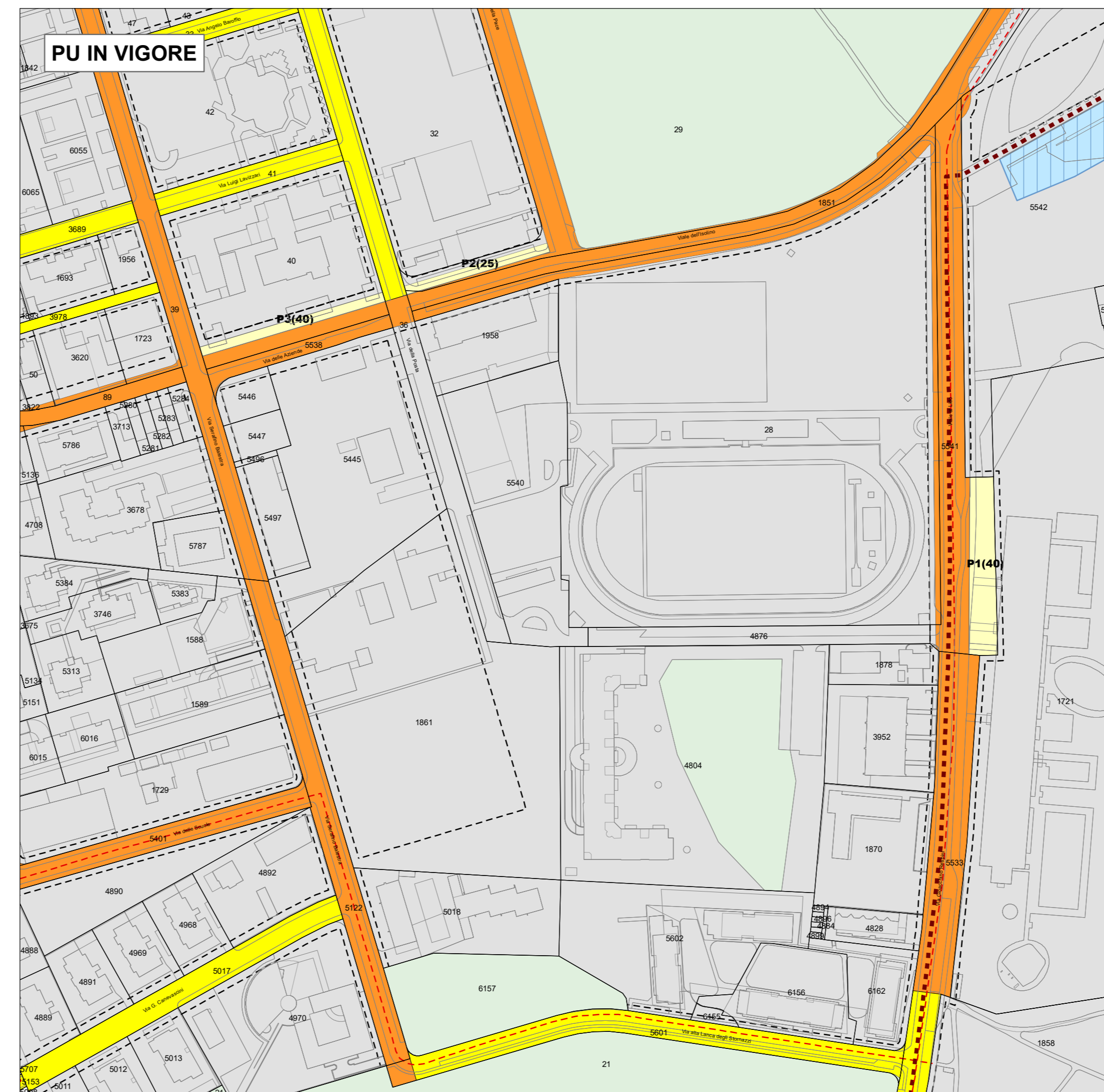
- zona edificabile
- zona forestale
- Lago

Comparto di variante

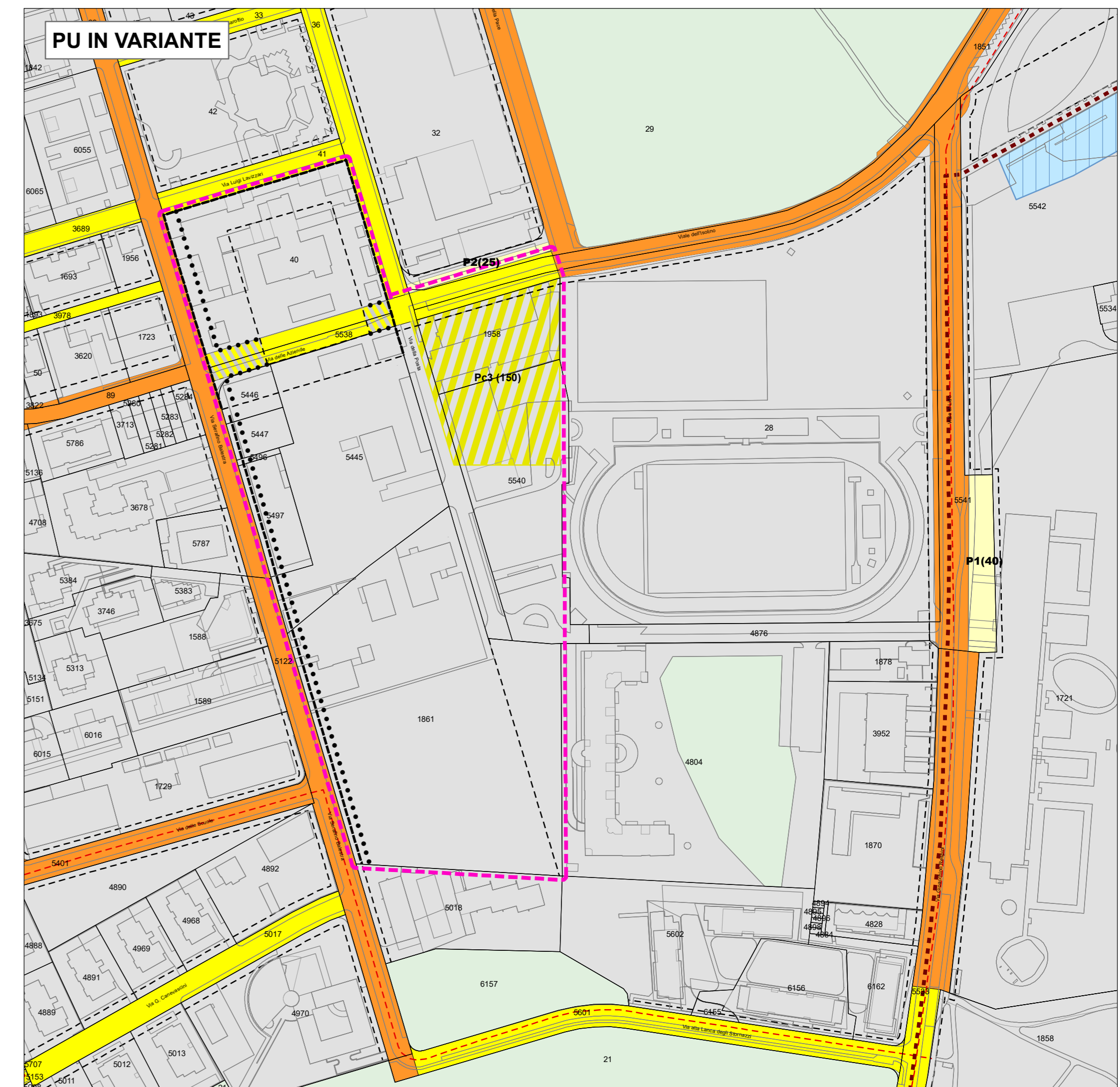
ELEMENTI IN VARIANTE

- Posteggio pubblico coperto Pc3 (150)
- linea di arretramento del piano terra
- linea di costruzione
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello sovrapposta alla strada pubblica

PU IN VIGORE



PU IN VARIANTE



Documento di variante 2

Variante del Regolamento edilizio del Piano regolatore di
Locarno

Città di Locarno
Piano regolatore

Varianti al Regolamento edilizio RE del Piano regolatore di Locarno – Territorio urbano

nuovo
~~stralcio~~

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 ZM-I zona mista dell'Isolino 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 Campagna 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) ZR-I zona residenziale dell'Isolino ZR-IA/ZR-IB
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) ZM-EM zona mista dell'ex Macello

2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando (per esempio attraverso un diagramma di rete) la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto comunale in cui si intende posizionare il segnale.

3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

Art. 38 bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I

1. La zona residenziale dell'Isolino ZR-I è destinata in primo luogo all'abitazione.
Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo
 - 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 dell'Isolino ZR-I è suddivisa in due comparti A e B, denominati "ZR-IA" e "ZR-IB".
3. Per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:
 - Indice di sfruttamento massimo: 1.6
 - Indice di occupazione massimo: 40%
 - Altezza massima: 22.00 m
 - Altezza minima: 19.00 m
 - Quota del terreno sistemato:
interna alla zona: 197.60 ± 0.25 m s.l.m.
al confine di zona: raccordata al marciapiede e alla zona mista dell'ex Macello ZM-EM
 - Area verde minima: 20%
 - Lunghezza massima di facciata: 45.00 m
 - Distanza minima tra edifici: 12.00 m
 - Distanza minima da confine: 4.00 m
 - Distanza minima verso la zona per scopi pubblici AP 38: a confine
 - Area libera da ogni costruzione (fuori terra ed interrata) minima: 35%.
 - b) La SUL destinata all'abitazione deve essere inferiore:
 - al 80% della SUL realizzata nella ZR-IA
 - al 70% della SUL realizzata nella ZR-IB
 - c) Nella zona residenziale dell'Isolino ZR-I sono previste delle linee d'arretramento, linee di arretramento del piano terra e linee di costruzione.
 - d) Il piano terra degli edifici:
 - che si affacciano lungo Via Serafino Balestra deve essere destinato prioritariamente ad attività di produzione di beni e servizi e arretrato di almeno 4.00 m dal filo della facciata mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo 4.00 m;
 - che si affacciano lungo Via della Posta deve essere destinato ad attività di produzione di beni e servizi o di spazi comunitari, aperti o chiusi, di interesse pubblico o legati alle abitazioni;
 - non destinato ad attività di produzione di beni e servizi, con spazi comunitari o d'interesse pubblico deve essere sistemato con portici aperti. Ad ogni modo è esclusa la destinazione abitativa.
 - e) I posteggi privati devono essere collocati in autorimesse sotterranee, con accesso esclusivo lungo Via Serafino Balestra.
Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari:

- per contenuti non abitativi si applica l'art. 70, con ponderazione al 70% e con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%;
 - per contenuti abitativi si applica l'art. 71, con una riduzione obbligatoria del 30%.
- f) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
- edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
 - stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
 - stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
 - edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
 - scuole: 10 stalli/100 mq SUL.
- g) La contiguità è ammessa.
4. La zona residenziale dell'Isolino ZR-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.
5. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 40 Zona mista dell'ex Macello ZM-EM

1. La zona mista dell'ex Macello ZM-EM è destinata:
- a) ad attività culturali, sociali, ricreative, di servizio;
 - b) alla formazione, ricerca e lavoro nell'ambito dell'industria avanzata e del terziario innovativo, esclusi il commercio e l'artigianato;
 - c) ad altre formazioni, di preferenza di livello terziario.
2. Per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM valgono le seguenti norme particolari:
- a) Parametri edificatori:
 - Superficie utile lorda massima: 12'000 mq
 - Indice di occupazione massimo: 50%
 - Altezza massima: 11.00 m
 - Quota del terreno sistemato:
 - davanti allo stabile ex Macello: 198 m s.l.m.
 - al confine di zona: raccordata al marciapiede e alla zona residenziale dell'Isolino ZR-I.
 - Distanza minima tra edifici: 8.00 m.
 - b) Nella zona mista dell'ex Macello ZM-EM sono previste delle linee di arretramento, linee di arretramento del piano terra e linee di costruzione. In deroga all'art. 8 cifra V cpv. 2, le costruzioni sotterranee non devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione.
 - c) Il piano terra degli edifici che si affacciano lungo Via Serafino Balestra deve essere arretrato di almeno 7.00 m dal filo della facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo 4.00 m.
 - d) L'edificazione deve avvenire con una distribuzione equilibrata delle superfici e delle volumetrie e secondo un qualificato disegno urbanistico ed architettonico.
 - e) L'area situata a sud dell'edificio dell'ex Macello, tutelato quale bene culturale di interesse locale, individuata all'interno del Piano delle zone quale zona per gli spazi liberi sovrapposta è da mantenere libera da edificazioni e da sistemare quale spazio pubblico aperto, con un disegno d'insieme di qualità delle aree verdi, delle aree pavimentate e delle disposizioni degli arredi.
 - f) I posteggi privati a servizio delle destinazioni di zona devono essere collocati in un'autorimessa sotterranea, con accesso esclusivo lungo Via Serafino Balestra attraverso la zona residenziale dell'Isolino ZR-I.

Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari si applica l'art. 70, con ponderazione al 70% con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%.

All'interno dei posteggi privati è obbligatorio creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici.

- g) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
- edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
 - stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
 - stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
 - edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
 - scuole: 10 stalli/100 mq SUL.
- h) La contiguità è ammessa.

3. La zona mista dell'ex Macello ZM-EM è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I

1. ~~La zona mista dell'Isolino ZM-I è destinata:~~
 - a) ~~ad uso abitativo e~~
 - 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".~~
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:~~
 - e) ~~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 m²~~
 - ~~Comparto B: 5'000 m²~~
 - ~~indice di occupazione massimo: 60%~~
 - ~~altezza massima: 21.00 m~~
 - ~~quota massima: 219.00 msm~~
 - d) ~~Nella Zona mista dell'Isolino ZM-I sono previste delle linee d'arretramento e di costruzione.~~
 - e) ~~La zona mista dell'Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.~~
 - f) ~~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.~~

Art. 40bis Zona mista dell'Isolino ZM-I

1. La zona mista dell'Isolino ZM-I è destinata:
 - a) ad uso abitativo;
 - b) ad attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico;
 - c) ad attività turistiche di tipo alberghiero;
 - d) ad attività sociosanitarie.
2. Per la zona mista dell'Isolino ZM-I valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:
 - Superficie utile lorda massima: 13'000 mq
 - Indice di occupazione massimo: 60%
 - Altezza dell'edificio singolo a torre: massima 70.00 m
minima 60.00 m
 - Altezza massima degli altri edifici: 21.00 m
 - Quota del terreno sistemato: 197.60 ± 0.25 m s.l.m.
 - Distanza minima tra edifici: 8.00 m
 - Distanza minima verso le zone per scopi pubblici AP: a confine
 - b) La SUL destinata all'abitazione deve essere inferiore al 35% della SUL realizzata.
 - c) L'edificazione del comparto è caratterizzata dall'inserimento di un unico edificio a torre e uno o più edifici con altezze inferiori che si affacciano sullo spazio pubblico della zona AP 38.
 - d) I posteggi privati devono essere collocati:
 - in autorimesse sotterranee collegate con il posteggio pubblico coperto Pc3, con accesso esclusivo lungo viale dell'Isolino;
 - in superficie a servizio dei contenuti del comparto con capienza indicativa di 10 stalli.Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari:
 - per contenuti non abitativi si applica l'art. 70, con ponderazione al 70%, con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%;
 - per contenuti abitativi si applica l'art. 71, con una riduzione obbligatoria del 30%.
 - e) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
 - edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
 - stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
 - stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
 - stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
 - edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
 - scuole: 10 stalli/100 mq SUL.
 - f) Gli accessi veicolari devono essere collocati esclusivamente lungo viale dell'Isolino.
 - g) La contiguità è ammessa.
3. La zona mista dell'Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 45 Piani di quartiere

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

PQ1 Zona turistico-alberghiera “albergo Delta”

 - a) Requisiti qualitativi specifici:

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

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

- a) **Requisiti qualitativi specifici:**

- Il PQ 2 si estende alle seguenti zone di utilizzazione: zona residenziale dell'Isolino ZR-I, zona mista dell'Isolino ZM-I, zona mista dell'ex Macello ZM-EM.
- Il PQ2 può essere elaborato in un unico progetto o suddiviso secondo le zone di utilizzazione: zona residenziale dell'Isolino ZR-IA, zona residenziale dell'Isolino ZR-IB, zona mista dell'Isolino ZM-I e zona mista dell'ex Macello ZM-EM.
- Il PQ2 deve essere il risultato di un concorso di architettura secondo Norma SIA 142, ai cui potranno partecipare gruppi multidisciplinari composti almeno da un architetto, un pianificatore e un architetto paesaggista.
- Il PQ2 dovrà essere composto anche da piani in scala 1:200 raffiguranti i prospetti degli edifici in scala adeguata alla comprensione del progetto architettonico.
- L'edificazione deve presentarsi come una virtuosa composizione urbanistica di volumi indipendenti, disposti secondo criteri di qualità spaziale ed inseriti nel contesto verde di un parco, con volumetrie in scala rispetto all'edificazione limitrofa, e relazionati con gli spazi stradali adiacenti.
- Gli edifici devono essere caratterizzati da espressione architettonica di elevata qualità in cui siano riconoscibili i principi tettonici, di relazione tra idea costruttiva e strutturale, del legame forma e struttura, nonché del concetto di utilizzazione dei materiali e dei linguaggi compositivi di facciata.
- All'interno di ciascuna zona di PR la sistemazione delle superfici dei tetti deve avere una concezione d'insieme.
- Le aree libere devono essere arredate e attrezzate in funzione delle esigenze di svago degli abitanti e fruitori del comparto (strutture conviviali, attrezzature di gioco per bambini, panchine, tavoli, ecc..), con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate, che dovranno essere il più possibile permeabili.
- La vegetazione delle aree verdi deve contrastare efficacemente le ondate di calore. Va utilizzata vegetazione, distinta per densità e grado di copertura del suolo, per varietà di strutture e per specie impiegate, non inclusa nella lista delle specie nere. In particolare le aree verdi devono alternare in maniera armoniosa piante ad alto fusto ad arbusti e sono strutturate sulla verticale. All'interno dell'insediamento le aree verdi devono promuovere la biodiversità e la connessione ecologica. Sopra le costruzioni sotterranee le aree verdi devono disporre di almeno 1.00 m di spessore di terra.
- Le acque chiare devono essere recuperate per l'irrigazione delle aree verdi.
- Le superfici private ad uso pubblico devono essere integrate in modo omogeneo ed armonico con lo spazio pubblico stradale e dei marciapiedi.
- Non sono ammesse recinzioni o delimitazioni degli spazi esterni privati. Limitate deroghe possono essere concesse dal Municipio per giustificati motivi di sicurezza nel caso di destinazioni di tipo sociosanitario o educativo che lo richiedono. In tal caso le stesse vanno eseguite con un'adeguata disposizione della vegetazione o con dispositivi architettonici di qualità, integrati armoniosamente nel disegno complessivo dell'edificato. Non sono consentiti muri di cinta, reti metalliche e inferiate.
- Il PQ2 deve definire materialità e superfici nell'ottica di una percorrenza pedonale pubblica diffusa e continua da sviluppare come una fitta maglia di percorsi tra gli edifici.
- Il PQ2 sviluppato per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I deve comprendere la progettazione dei percorsi pedonali pubblici di collegamento tra Via Serafino Balestra e Via della Posta.
- Il PQ2 sviluppato per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM deve comprendere la progettazione stradale di via delle Aziende, organizzata secondo la modalità della zona di incontro.
- Non sono ammessi posteggi privati in superficie oltre a quelli esplicitamente stabiliti nelle relative zone di PR.

b) Parametri edificatori specifici:

- Valgono i parametri edificatori dell'art. art. 38bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I, art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I e art. 40bis Zona mista dell'ex Macello ZM-EM.
- Possibilità di concedere deroghe sulla distanza minima tra edifici se con il Piano di quartiere è garantita la qualità degli spazi liberi in base ai requisiti qualitativi specifici contenuti nel p.to a).

(...)

Art. 46 Zona per scopi pubblici

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

4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1 Giardino pubblico GdS II	
AP2 Area sportiva Quartiere Morettina	GdS II
AP3 Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	GdS II
AP4 Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	GdS III
AP5 Orti comunali Quartiere Morettina	GdS II
AP6 Parco	GdS II
AP7 Area di svago	GdS II
AP7.1 Area di svago + Autosilo pubblico	GdS II
AP7.2 Area di svago a lago	GdS II
AP8 Asilo nido comunale	GdS II
AP8.1 Scuola materna	GdS II
AP9 Parco giochi	GdS II
AP10 Tracciato funicolare Locarno-Orselina	GdS II
AP11 Abitazioni a pigione moderata	GdS II
AP12 Casa per anziani San Carlo	GdS II
AP13 Cimitero	GdS II
AP14 Serbatoio AAP	GdS III
AP14.1 Serbatoio AAP + posteggio	GdS III
AP15 Scuola professionale	GdS II
AP15.1 Scuola Media	GdS II
AP15.2 Scuola elementare	GdS II
AP16 Case Bastoria e Cristina	GdS II
AP17 Chiesa	GdS II
AP18 Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico	GdS II
AP19 Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale	GdS II
AP20 Istituto patologico cantonale	GdS II
AP21 Istituto federale meteorologia	GdS II
AP22 Istituto "Villa Erica"	GdS II
AP23 Stazione funivia Orselina-Cardada	GdS III
AP24 Spazio musica	GdS II
AP25 Sorgenti Vattagne	GdS II
AP26 da definire	
AP27 Officina elettrica	GdS III

AP28 Oratorio	GdS II
AP29 Stazione di partenza della seggiovia	GdS III
AP30 Campi da tennis	GdS II
AP31 Edificio multiuso e parco	GdS II
AP32 Stadio di calcio e atletica	GdS II
AP33 Area per attività sportive	GdS II
AP34 Impianto di depurazione	GdS III
AP35 Campi sportivi	GdS II
AP36 Bagno pubblico	GdS II
AP37 da definire	
AP38 Piazza e giardino pubblico Isolino	GdS II

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 comprendente piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area.
 - b) Per la zona AP2 "Area sportiva Quartiere Morettina":
 - è destinata alla realizzazione di campi sportivi e di gioco, alla ricreazione, allo svago e alle altre attività sportive che necessitano attrezzature, strutture e impianti costruiti.
 - c) Per la zona AP3 "Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina":
 - è destinata alla realizzazione di impianti pubblici di traffico (rampe di accesso alla zona sportiva e alla zona residenziale), di posteggi pubblici e di strutture di servizio alla zona sportiva.
 - d) Per la zona AP4 "Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina":
 - è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'Ufficio tecnico comunale, dalla Polizia comunale, dai Servizi sportivi, dall'Azienda acqua potabile e da altri servizi di interesse pubblico (magazzini, officina, lavaggio, centro ingombranti, ecocentro ecc.),
 - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori: indice di edificabilità massimo: 6.00 m³/m² altezza massima: 15.00 m alla gronda distanza minima da confine: 4.00 m
 - e) Per la zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina":
 - nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
 - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.
 - f) Per la zona AP11 "Abitazioni a pigione moderata":
 - indice di sfruttamento di 1.45
 - indice di occupazione massimo: 60 %
 - altezza massima: 15.00 m
 - distanza minima da confine: 4.00 m
 - area verde minima: 20 %
 - g) Per la zona AP12 "Casa per anziani San Carlo":
 - è fissata un'altezza massima di 31.00 m per le costruzioni.
 - h) Per la zona AP7.1 "Area di svago + autosilo pubblico":

- è fissata una linea di costruzione obbligatoria posta a 5.00 m dal ciglio di Via ai Monti,
 - sono fissate delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee,
 - a quota massima della costruzione è di 397.50 msm,
 - la copertura dell'autosilo deve essere integralmente praticabile e sistemata a verde pubblico,
 - le facciate a sud (Via ai Monti) e est (recte: ovest) devono essere in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento).
 - copertura a verde praticabile,
 - gli elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) devono essere in metallo o muratura (il vetro è escluso).
- i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale:
- è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4.
- j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale":
- l'ingombro della nuova edificazione è definito dalle linee di arretramento segnate sul piano delle zone,
 - l'altezza massima deve essere pari al filo superiore del cornicione di gronda dell'edificio contiguo esistente,
 - i corpi tecnici sul tetto degli edifici possono avere un'altezza massima di 3.00 m rispetto al piano di copertura e una superficie complessiva inferiore al 50% della superficie di copertura,
 - i muri di sostegno del terreno vignato soprastante devono essere realizzati al di fuori della zona AP-EP,
 - la distanza tra le facciate del nuovo edificio e il piede dei muri di sostegno deve essere di almeno 1.20 m per garantire le vie di fuga.
- k) Per la zona AP30 "Campi da tennis":
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
 - Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.
- l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":
- Altezza massima delle costruzioni: 12.00 m
 - Quota massima edificabile: 210.00 msm
 - SUL massima ammessa: 6'500 m²
 - Ubicazione vincolata
 - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)
 - I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano
- m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive":
- indice di occupazione massimo: 5 %
- n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":
- è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,
 - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni,
 - interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino:
 - o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi
 - o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale
 - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago,
 - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.

- o) Per la zona AP32 Stadio di calcio e atletica:
 - è riservata allo stadio di calcio e di atletica. È ammesso l'inserimento di una centrale termica destinata prioritariamente a servire i quartieri limitrofi.
 - L'altezza massima delle tribune, degli impianti di servizio e tecnici dello stadio e della centrale termica sarà definita in base alle necessità funzionali.
 - L'altezza massima di ulteriori costruzioni di servizio: 6.00 m.
- p) Per la zona AP38 "Piazza e giardino pubblico Isolino":
 - È riservata alla realizzazione di una piazza, di un giardino pubblico comunale, alla circolazione di autoveicoli, dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona di incontro e con accesso limitato ai mezzi pubblici e ai confinanti autorizzati, agli stalli per biciclette e alla fermata del bus.
 - Per le aree verdi prediligere lo sviluppo di vegetazione densa atta a contrastare le ondate di calore, ad alto fusto e cespugliosa, con prevalenza di specie autoctone idonee al sito e strutturata in modo da favorire la biodiversità e la connessione ecologica all'interno dell'insediamento.
 - La progettazione dell'area deve proporre un disegno d'insieme di qualità con un buon equilibrio tra aree verdi e aree pavimentate e una corretta disposizione degli arredi.

Art. 55bis Beni culturali protetti¹

Art. 59bis Bonus per cooperative di abitazione

- 1 Il Municipio può concedere, per la zona residenziale dell'Isolino ZR-IA e ZR-IB, un bonus fino ad un massimo del 5% dell'indice di sfruttamento per la costruzione di edifici residenziali gestiti secondo i criteri validi per le cooperative di abitazione (il bonus è calcolato proporzionalmente alla superficie destinata a tale scopo).
- 2 Un edificio residenziale è gestito secondo i criteri validi per le cooperative di abitazione quando è gestito a tale scopo, in proprietà o in diritto di superficie, da una società cooperativa ai sensi dell'art. 828 della Legge federale di complemento del Codice civile svizzero.
- 3 Il bonus è concesso soltanto se:
 - a. Il beneficiario sottoscrive una convenzione che garantisce l'uso per scopi residenziali nelle forme della cooperativa di abitazione per una durata di almeno 30 anni. In caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione prima del termine, il beneficiario 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 o di cambiamento di gestione nei primi 20 anni;
 - 50% in caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione tra il 21 e il 25 anno;
 - 35% in caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione tra il 26 e il 30 anno.Il maggior valore ricavato è calcolato secondo i criteri prestabiliti in base ai principi della legge di espropriazione (Lespr).
 - b. Il bonus concesso è iscritto nel Registro comunale delle quantità edificatorie (registro degli indici) assieme alla convenzione con la menzione "vincolo di destinazione secondo i criteri di gestione delle cooperative d'abitazione", che è pure iscritta a Registro fondiario.

¹ Il corpo dell'articolo verrà inserito all'interno del Regolamento edilizio con l'approvazione del Consiglio di Stato della variante PR "Tutela dei beni culturali", adottata dal Consiglio comunale il 7 settembre 2020. Con la presente variante si inserisce in allegato 3 al Regolamento edilizio una tabella contenente le specifiche dell'edificio dell'ex Macello e i motivi della protezione.

Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie (modificato)

- 1 Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:
 - a) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 25 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
 - zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC,
 - zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF,
 - zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC,
 - zona residenziale di transizione ZR-T,
 - zona residenziale di Solduno ZR-So,
 - zona residenziale Quartiere Rusca (esclusa la fascia a lago) ZR-QR,
 - zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM,
 - **zona residenziale dell'Isolino ZR-I;**
 - **zona mista dell'Isolino ZM-I;**
 - piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU,
 - b) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 35 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
 - zona residenziale Pedemontana ZR-P,
 - zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS,
 - zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT,
 - zona residenziale Belvedere ZR-B,
 - piano particolareggiato del Centro storico PP-CS,
 - c) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 50% della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
 - zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa,
 - zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN,
 - zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP,
 - zona residenziale Quattro torri ZR-QT,
 - zona mista Piazza Castello ZM-PC,
 - ~~zona mista dell'Isolino ZM-I,~~
 - zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) ZR-QR.
 - piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS),
 - d) l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni, nelle zone seguenti:
 - zona residenziale montana ZR-M,
 - zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC.
- In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata.
La definizione di abitazione primaria è riportata all'Art. 6 del presente Regolamento edilizio.

- 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.

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.

- 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.

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
Pc3	Posteggio coperto	150 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
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto

3. **Per il posteggio pubblico coperto Pc3, l'accesso veicolare deve essere localizzato all'incrocio tra Via Pace/Viale dell'Isolino.**

Allegato 3 Beni culturali protetti

Beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali²

No.	SIBC	Comparto	Denominazione	Mappale	Ubicazione	Coordinate	Motivazione della tutela
1.12	6980	Saleggi	Edificio centrale dell'ex Macello pubblico	40	Via delle Aziende	2705028 / 1113412	Edificio rappresentativo dell'architettura industriale d'inizio '900

² L'allegato verrà completato successivamente all'approvazione della variante di PR "Tutela dei beni culturali" attualmente in approvazione presso il Consiglio di Stato

COMUNE DI LOCARNO



MAPPALE 1856 RFD LOCARNO LST

REFERTO PERITALE PLUSVALORE

Mandato no. 25.028

Montagnola, 30 gennaio 2026

Via al Molino 55
6926 **Montagnola**
T +41 91 993 05 33

E-mail lugano@ppeng.ch
Web www.ppeng.ch



Project Partners Ltd
Consulting Engineers

0. INDICE

0.	INDICE	2
1.	MANDATO	3
1.1	Documentazione tecnica di riferimento	3
2.	SITUAZIONE ATTUALE	4
2.1	Situazione fondiaria	4
2.2	Situazione pianificatoria	6
2.3	Utilizzazione attuale	6
2.4	Documentazione fotografica	7
	2.4.1 Allacciamento alla rete stradale comunale e cantonale	14
3.	NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA	15
3.1	Nuovo articolo NAPR 45 Ter – Proposta Comune	15
3.2	Nuovo articolo NAPR 45 Ter – Proposta di adeguamento Commissione Piano regolatore	16
4.	ASPETTI LEGALI – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DEL PLUSVALORE	18
4.1	Caso in esame: Part. n° 1856 RFD Locarno	18
4.2	Calcolo dell'aumento del valore	19
4.3	Sul modo di calcolo del plusvalore	20
5.	DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE	23
5.1	Fattori di rendimento	23
	5.1.1 Prezzi di riferimento	23
	5.1.2 Tasso di capitalizzazione	23
5.2	Valore prima della misura pianificatoria	24
	5.2.1 Stima del reddito annuo	24
	5.2.2 Valore del terreno	24
5.3	Valore dopo la misura pianificatoria	24
	5.3.1 Stima del reddito lordo annuo	24
	5.3.2 Valore del terreno	24
5.4	Calcolo del plusvalore economico	25
5.5	Calcolo del contributo di plusvalore	25
6.	CONCLUSIONI	26
	ALLEGATO 1	27
	ALLEGATO 2	28
	ALLEGATO 3	29
	ALLEGATO 4	30
	ALLEGATO 5	31
	ALLEGATO 6	32
	ALLEGATO 7	33
	ALLEGATO 8	34

1. MANDATO

Il mandato conferitoci dall'Ufficio Tecnico del Comune di Locarno é la valutazione del plus valore della particella 1856 RFD al momento inserita a piano regolatore quale zona sportiva e specificamente Campi sportivi (AP 35) con l'obiettivo di modificare la destinazione pianificatoria a zona per il tempo libero: Campeggio Delta (ZTL-C).

Inoltre viene richiesto di valutare in termini finanziari la proposta della Commissione Piano Regolatore di ampliare l'area destinata al Campeggio in relazione alla passeggiata a lago con un percorso che si sviluppa all'interno dell'area stessa.

1.1 Documentazione tecnica di riferimento

Documento:	Descrizione:	Data:	Allegato
piano	Piano catastale particella 1856	Giugno 2025	1
piano	Ortofoto particella 1856	Giugno 2025	2
documento	Estratto ufficio fondiario particella 1856 RFD Locarno		3
Piano	Piano delle zone in vigore	Maggio 2024	4
Documento	Variante Piano regolatore		5
Documento	Rapporto Commissione Piano Regolatore	Aprile 2025	6
Documento	Prezzi mensili/stagionali Campeggio Delza	Anno 2025	7
Documento	Prezziario bungalow campeggi Ticino	Anno 2025	8

2. SITUAZIONE ATTUALE

2.1 Situazione fondiaria

Attualmente il campeggio Delta occupa la particella 1856 RFD di Locarno.

Qui di seguito l'estratto del piano fondiario pure inserito in allegato 1.

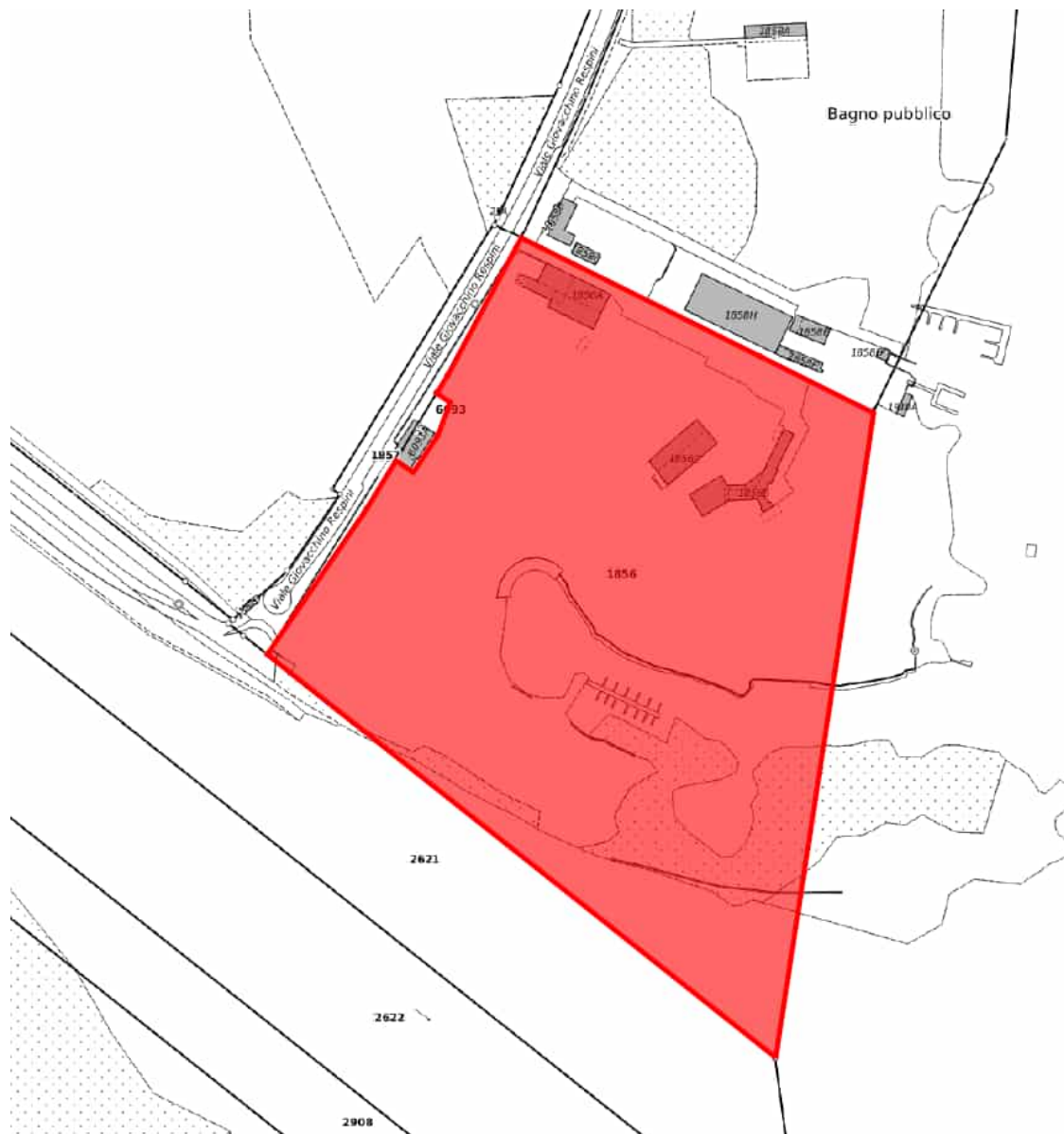


Figura 2.1.1: Estratto ufficio fondiario mappale 1856 RFD Locarno

La proprietaria del mappale 1856 RFD di Locarno è della società Camping Delta Immobiliare SA con sede a Locarno (vedi allegato 2).

La superficie totale del mappale è di 68723 m² di cui:

1'774 m ²	Edifici esistenti
6'428 m ²	Bosco fitto
7'919 m ²	Specchio d'acqua
2'292 m ²	Strada sentiero
6'605 m ²	Altra superficie priva di vegetazione
45'320 m ²	Giardino
175 m ²	Altra superficie humosa

Alleghiamo qui di seguito l'ortofoto (vedi allegato 3) della zona del camping e della zona circostante.

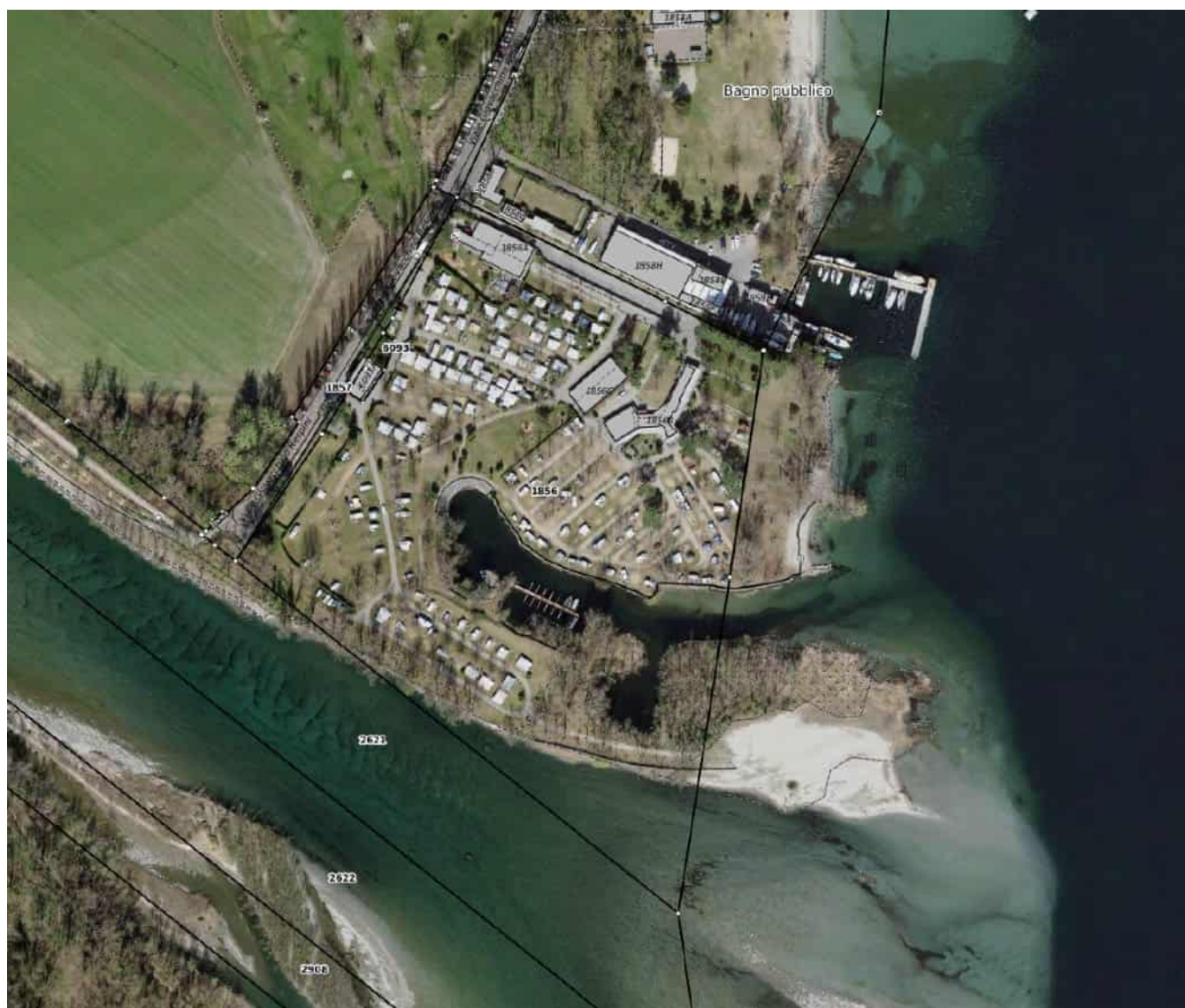


Figura 2.1.2: Ortofoto del mappale 1856 RFD Locarno e della zona circostante

2.2 Situazione pianificatoria

Attualmente il piano regolatore in vigore (vedi allegato 4) prevede come destinazione per il mappale 1856 RFD la zona campi sportivi (AP 35) (colore verde), la zona senza destinazione specifica (colore grigio ZSDS), la zona forestale (verde chiaro) come pure una parte di superficie dello specchio d'acqua (colore celeste).



Figura 2.2.1: Estratto piano regolatore del mappale 1856 RFD Locarno

2.3 Utilizzazione attuale

Il Camping Delta è situato in un grande e splendido parco a pochi passi dal centro di Locarno. Si affaccia direttamente sulle rive del Lago Maggiore e sulle acque cristalline del fiume Maggia.

Il Camping Delta dispone di: Ristorante-pizzeria con terrazza e giardino, supermercato, parchi-giochi per bambini, una spiaggia e un porto interno privato.

Il Camping Delta dispone di 250 spaziose piazzuole su erba, 35 posti stagionali con giardinetto ad uso privato e 18 roulotte in affitto. Tutte le piazzuole sono adatte ad ospitare tende, roulotte e camper. La scelta è tra i posti A, più vicini all'acqua, o i posti B. Per un completo confort, i posti sono ombreggiati e dispongono tutti di allacciamento elettrico.

Allegiamo qui di seguito una pianta sinottica del Campeggio attuale (fonte: sit web del campeggio Delta).



Figura 2.3.1: Piano sinottico del campeggio Delta - Locarno

2.4 Documentazione fotografica



Figura 2.4.1: Vista stabile ricezione entrata



Figura 2.4.2: Vista stabile negozio, sala giochi



Figura 2.4.3: Vista stabile lavanderia



Figura 2.4.4: Vista stabile servizi igienici



Figura 2.4.5: Vista Magazzino con posteggio dipendenti retrostante



Figura 2.4.6: Vista posteggio dipendenti



Figura 2.4.7: Vista zona pubblica esterna al campeggio zona entrata



Figura 2.4.8: Vista zona campeggio di fronte ansa lago



Figura 2.4.9: Vista zona ormeggio barche



Figura 2.4.10: Vista generale campeggio



Figura 2.4.11: Vista generale campeggio – zona stagionale

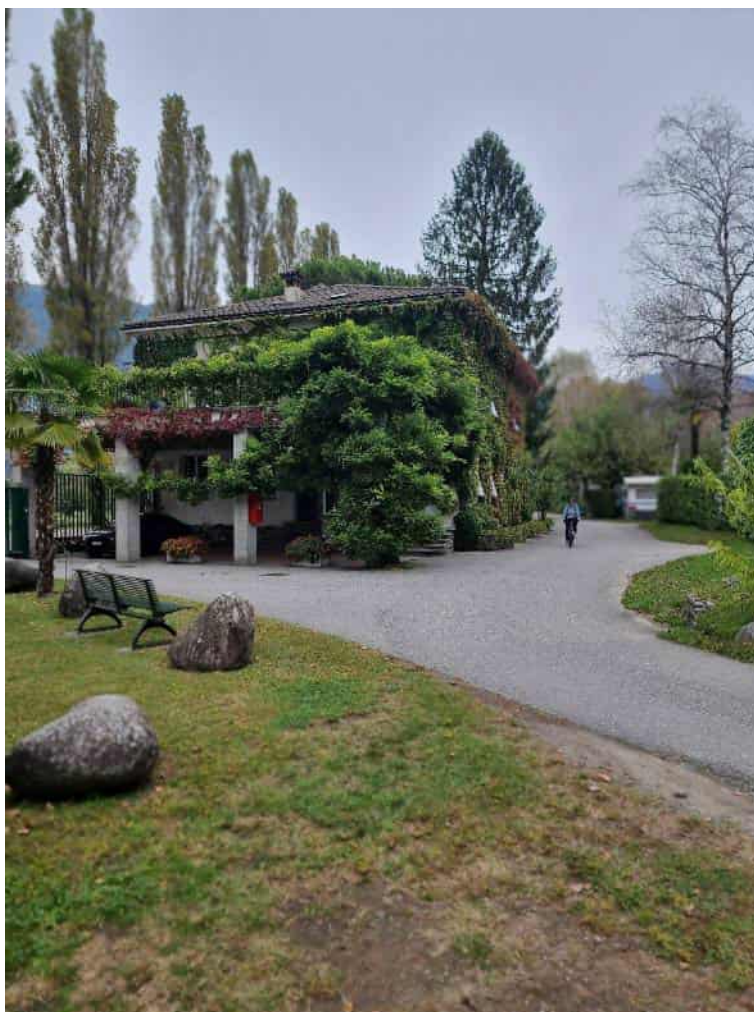


Figura 2.4.12: Vista generale stabile amministrativo e residenziale



Figura 2.4.13: Vista entrata ristorante camping



Figura 2.4.14: Vista esterna ristorante camping

2.4.1 Allacciamento alla rete stradale comunale e cantonale

Il mappale 1856 RFD è raggiungibile comodamente attraverso la via comunale Gioacchino Respini che poi attraverso la Via Morettina si raggiunge la Rotonda di Locarno.

3. NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA

3.1 Nuovo articolo NAPR 45 Ter – Proposta Comune

Il campeggio Delta occupa una parte significativa del terreno in questione da una cinquantina d'anni; Dal punto di vista formale non è mai stato inserito in un'apposita zona di PR, in particolare dopo l'entrata in vigore della Legge sui campeggi nella seconda metà degli anni '90;

Questa situazione non ha mai permesso ai proprietari di sviluppare un'offerta maggiore e più attuale (ad esempio cottages o simili), rispettivamente di aggiornare o rivedere le strutture di servizio;

Il Comune quindi ha allestito una nuova proposta pianificatoria (vedi allegato 5) che prevede il cambio destinazione da Campi sportivi in Zona per il tempo libero Campeggio Delta: ZTL-C.

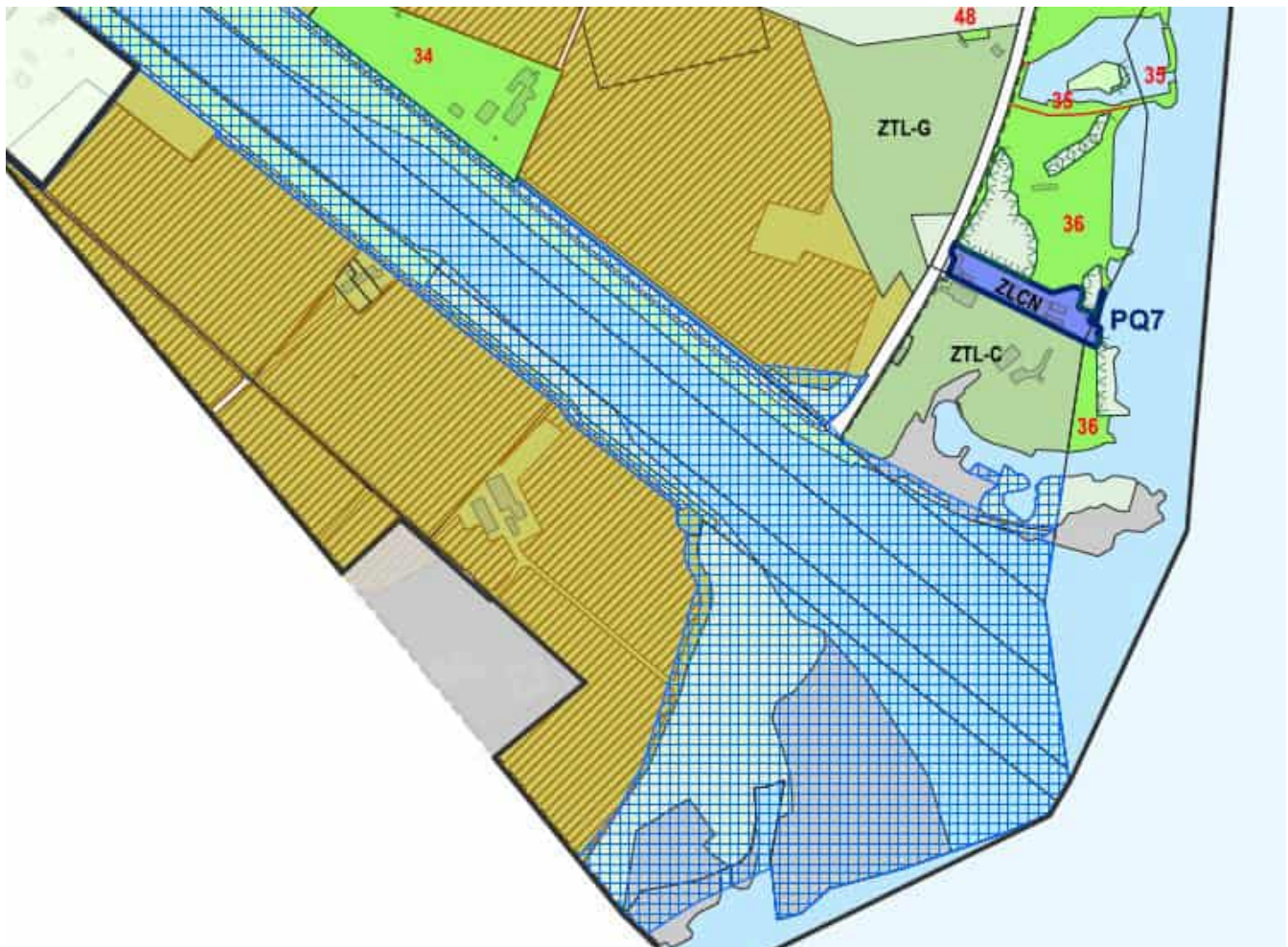


Figura 2.4: Nuova proposta pianificatoria ZTL-C.

Qui di seguito la nuova norma di attuazione del piano regolatore.

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

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

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

3.2 Nuovo articolo NAPR 45 Ter – Proposta di adeguamento Commissione Piano regolatore

All'interno della Commissione Piano regolatore (vedi allegato 6) è stata valutata la proposta, contenuta nel PR, di realizzare una passeggiata pubblica all'interno del mappale 1856 RFD e dall'altro, quale compenso, si offre di estendere la nuova zona per il tempo libero Campeggio Delta: ZTL-C anche alla zona senza destinazione specifica (ZSDS) aumentando quindi l'estensione della nuova superficie ZTL-C stessa.

Qui di seguito il percorso della passeggiata pubblica indicativo che la Commissione Piano regolatore ha valutato come confacente alla proposta del PR che si sviluppa all'interno della zona per il tempo libero Campeggio Delta: ZTL-C.

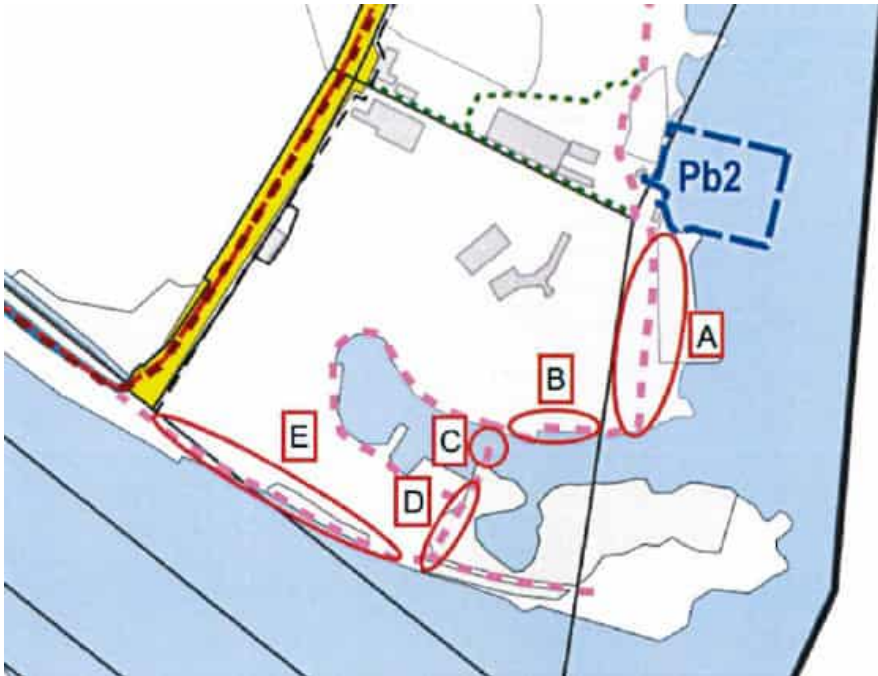


Figura 2.5: Percorso passeggiata pubblica Commissione piano regolatore

4. ASPETTI LEGALI – DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DEL PLUSVALORE

Conformemente all'art. 93 LST, viene considerato quale plusvalore l'aumento di valore del terreno superiore a Fr. 30'000,00.

Come chiarito dal Messaggio governativo 7469, tale importo rappresenta un limite di esenzione ("Freigrenze") e non un importo esente ("Freibetrag").

Poiché il valore soglia è superato, il calcolo del contributo sul plusvalore è applicato all'intero importo determinato.

PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO

LST Art. 94

- 1 Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:
 - a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,
 - b) al 20% del plusvalore:
 - nei casi modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
 - **nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.**
- 2 **Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.**

4.1 Caso in esame: Part. n° 1856 RFD Locarno

ad. art. 1.a):

Considerato che il fondo è attualmente già azzonato in zona AP 35 Campi sportivi, non si tratta di un caso di assegnazione alla zona edificabile.

ad. art. 1.b):

Secondo le informazioni ricevute dal dir. Tommaso Piazza di Planidea SA (tel. 26.08.2025),

- La SUL massima è intesa come inclusiva degli edifici esistenti (altezze e n° piani da verificare);
- La SE attuale è stimata in circa m² 2'050;
- La SUL attuale è stimata in circa m² 3'100;

Secondo il rapporto di pianificazione con la nuova situazione di PR si avrebbe un aumento di circa 20 - 25 % rispetto ai parametri attuali.

Tuttavia, in rapporto alla superficie edificabile del fondo (SEf) = m² 37'582, l'i.s. teorico (nel senso che non è stabilito dalle NAPR, ma è ricavato dal rapporto SUL/SEf) è nella situazione attuale pari a 0,0824,

mentre con la modifica di PR salirebbe a 0,101, con un incremento pari a 0,0186 punti, molto inferiore al valore di 0,2 punti a partire dal quale il contributo è dovuto.

Per contro, si considera che il cambiamento di destinazione da zona AP 35 a zona ZTL-C ingeneri un plusvalore importante, nella misura in cui da un lato rende conformi alla pianificazione quelle che attualmente sono delle attività insediate ma non conformi alla destinazione di zona, e d'altra parte permette l'applicazione dell'art. 4a della Legge sui campeggi del 26.01.2004 1, in base al quale "*Nei campeggi di vacanza è possibile riservare una porzione dell'area attrezzata e destinata stabilmente al soggiorno di ospiti all'installazione di bungalow fissi (costruzioni leggere o prefabbricati) di proprietà dei campeggi*".

Di conseguenza, l'ammontare del contributo andrebbe stabilito pari al 20% del plusvalore, come previsto nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante (art. 94, cpv. 1, let. b LST).

4.2 Calcolo dell'aumento del valore

Come già indicato, l'aumento di valore è la conseguenza del cambiamento di destinazione da zona AP 35 a zona ZTL-C,

Premesso che il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria (art. 94 cpv. 2 LST), ai fini della valutazione si dovrà considerare l'incidenza sul valore del terreno della modifica della normativa, nel caso presente il nuovo art. 45ter delle NAPR che, come detto in precedenza, da un lato rende conformi alla pianificazione quelle che attualmente sono delle attività insediate ma non conformi alla destinazione di zona, e d'altra parte permette un miglior utilizzo economico del terreno, in particolare tramite l'installazione, su parte di esso, di bungalow fissi.

L'introduzione di una SUL massima superiore a quella attuale è in questo caso di un'entità così piccola da non essere sufficiente per generare un aumento del valore del terreno ai sensi dell'art. 94 cpv. 1, let. b) LST.

La variante passeggiata, che non figura nell'art. 45ter NAPR, rientra nel campo dell'espropriazione (di superfici e/o di diritti), che deve di regola essere oggetto di una valutazione delle eventuali indennità da effettuare secondo la Lespr, e a prescindere dal contributo di plusvalore secondo gli art. 93 e ss. LST.

La valutazione dell'indennità dovrebbe considerare anche la perdita di posti barca, i quali sono attualmente oggetto di autorizzazione precaria.

In questo senso, il reddito che ne può provenire costituisce un fattore temporaneo che può influenzare una trattativa commerciale (un po' come se su un terreno agricolo si ottenesse un permesso di coltivare

la canapa), ma non è propriamente un elemento di valore che determina quello dei terreni con la medesima destinazione secondo la pianificazione del territorio.

D'altra parte, se venisse compensata in diminuzione del plusvalore, l'indennità per l'inserimento della passeggiata con o senza perdita dei posti barca, non dovrebbe più poter essere fatta valere una seconda volta in sede espropriativa.

Pronunciarsi oggi sulla reale incidenza di questi fattori, che comportano il riferimento a leggi specifiche estranee alla LST, e a delle decisioni di terzi privati e istituzionali che non possono essere in questa sede anticipate, non è oggettivamente possibile.

Per questi motivi, si ritiene che solo il cambiamento di destinazione del fondo da zona AP 35 alla zona ZTL-C abbia ad essere considerato ai fini della determinazione del contributo di plusvalore secondo gli art. 93 e ss. LST.

4.3 Sul modo di calcolo del plusvalore

Principio (art. 94.2 LST):

Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

Valore prima della misura pianificatoria:

È il valore del terreno azzonato come AP Campi sportivi, ma utilizzato come campeggio per tende e roulotte, con le sue necessarie infrastrutture fisse. Il valore è dato dal rendimento del fondo sulla base dell'attività descritta, considerata acquisita indipendentemente dalla destinazione effettiva del fondo. Il fatto che la destinazione a campeggio non sia conforme a quella stabilita dal PR non ne preclude l'uso futuro, ma ne limita la possibilità al mantenimento dello stato esistente acquisito.

Valore dopo la misura pianificatoria:

È il valore del terreno dopo la sua attribuzione alla zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C. La modifica pianificatoria istituisce una destinazione che rende conforme l'attività in essere del campeggio con quella prevista dal PR.

La conseguenza è che l'attività del campeggio può non solo essere mantenuta, ma anche sviluppata nell'ambito consentito dalla legislazione in vigore, con particolare riferimento alla Legge sui campeggi del 26.01.2004.

Il valore dopo l'applicazione della misura deve considerare non tanto l'apparente aumento dei parametri edificatori, in sé trascurabile e di molto inferiore agli 0,2 punti dell'i.s. secondo l'art. 94 cpv. 1 let. b) LST, bensì la nuova possibilità di applicare, ai fini dell'attività prevista dalla pianificazione territoriale, l'art. 4a della Legge sui campeggi, che permette in particolare l'inserimento di installazioni fisse (bungalows) fino al massimo del 40% del numero dei posti totali (ar. 8 LCamp).

Modo di calcolo del valore:

Art. 98d RLST

- 1 *Dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria dell'art. 93 cpv. 1 LST, il Municipio incarica un perito di procedere al calcolo del plusvalore e del contributo per ogni singolo terreno avvantaggiato.*
- 2 *Il perito calcola il plusvalore applicando di principio il metodo statistico-comparativo; per ogni caso di estimo redige una relazione che indica i criteri di calcolo applicati e le motivazioni.*
- 3 *Resta riservato l'art. 5 cpv. 1 quater LPT.*

Ammesso, per i motivi di cui sopra, il principio di determinare il valore venale del fondo secondo il metodo statistico-comparativo, sulla base dei prezzi di mercato praticati nella stessa zona o in zone simili di uguali condizioni al momento determinante della stima, si deve rilevare che, per le aree destinate a campeggio, e in particolare con o senza la possibilità di usufruire delle possibilità ai sensi dell'art. 4a della Legge sui campeggi, non è oggettivamente disponibile alcun valore di confronto relativo a compravendite recenti di terreni in zona Campeggi nel Cantone Ticino, che possano fornire dei riferimenti attendibili ai fini dell'estimo.

Se ne conclude che, in assenza di elementi concreti di raffronto, nella particolare fattispecie il metodo statistico-comparativo non può oggettivamente essere applicato, e il valore del terreno deve essere stimato applicando un metodo alternativo a quello statistico-comparativo, ritenuto inadatto nella concreta, singolare, fattispecie.

Considerate la natura e le caratteristiche del fondo da stimare, secondo un apprezzamento del perito il maggior valore del terreno sarà determinato secondo il metodo del valore residuo (o calcolo a ritroso), applicato alle ipotesi di utilizzo sulla base delle accresciute potenzialità edificatorie.

Applicando il metodo del valore residuo, il valore del terreno risulta dal valore di reddito o dal ricavo della vendita, detratti i relativi investimenti.

Secondo le indicazioni di "*Swiss valuation standards (VS) - Best practice of Real Estate valuation in Switzerland*" il metodo del valore residuo è applicabile a terreni non edificati, immobili edificati e progetti immobiliari con immobili che fruttano reddito, ed è particolarmente adatto a decisioni di investimento. È stato tra l'altro recentemente ammesso dal TCA come valido metodo di stima di indennità di esproprio in alternativa al metodo dei valori di confronto in caso di mancanza di immobili da paragonare tra loro.

Ai fini della stima immobiliare, i campeggi rientrano nella categoria degli esercizi del settore alberghiero e della ristorazione.

Di conseguenza, il fondo sarà valutato secondo il metodo del valore locativo di una struttura di campeggio, sulla base di una stima del rendimento potenziale di un possibile utilizzo, prima e dopo la variante pianificatoria.

5. DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE

5.1 Fattoti di rendimento

5.1.1 Prezzi di riferimento

La ricerca nei diversi campeggi in esercizio fornisce, come da allegati, i seguenti valori:

Prezzo stagionale Campeggio Delta

Prezzo di affitto stagionale: 8 mesi (pari a 66% di periodo di occupazione)

Con riferimento alla tabella in allegato 7:

Saison A: Fr. 7'656,00

Saison B: Fr. 6'952,00

da cui prezzo medio: Fr. $(7'656,00 + 6'952,00) / 2 =$ Fr. 7'304,00

Prezzo stagionale di riferimento per bungalows

La tabella in allegato 8 indica i prezzi reperiti in 8 campeggi nel Canton Ticino muniti di bungalows fissi. Fra i diversi valori, ai fini della presente valutazione si è scelto di considerare quello del Campeggio Campofelice di Tenero-Contra, in quanto struttura ritenuta maggiormente comparabile con il Campeggio Delta per situazione e caratteristiche.

Prezzo per 1 mese: Fr. 3'254,50

Prezzo stagionale: Fr. $3'254,50 \times 8$ mesi = Fr. 26'036,00

./. per affitto stagionale: 15% - Fr. 3'905,40

Fr. 22'130,60

5.1.2 Tasso di capitalizzazione

Per la stima del valore di reddito dello stabilimento si terrà conto di un reddito lordo presumibile stimato sulla base dei fattori di rendimento, e di un tasso di capitalizzazione così calcolato in considerazione del tipo di attività:

stabilimenti e esercizi commerciali

Capitale terzi 60% x 4,00% 2,40%

Capitale proprio 40% x 3,00% 1,20%

Costi dell'immobile costi d'esercizio, manutenzione, amministrazione 1,00%

perdite di reddito 0,20%

Accantonamenti 0,70%

Tasso d'interesse lordo: 5,50%

5.2 Valore prima della misura pianificatoria

5.2.1 Stima del reddito annuo

N° piazzuole (250 + 35 + 18) = 303 piazzuole
 Rendimento annuo: 303 p. x Fr/p. 7'304,00 = Fr. 2'213'112,00

Valore locativo presumibile: 30% del volume d'affari = Fr. 663'933,60

5.2.2 Valore del terreno

Valore di reddito (capitalizzazione) Fr. 663'933,60 : 5,5% = Fr. 12'071'520,00

di cui valore del terreno 40% di Fr. 12'071'520,00 = Fr. 4'828'608,00

arrotondato a: **Fr. 4'828'000,00**

5.3 Valore dopo la misura pianificatoria

5.3.1 Stima del reddito lordo annuo

N° bungalows 40% di 303 posti = 120 bungalows (utilizzo massimo)

N° piazzuole (303 - 120) = 183 piazzuole

Rendimento annuo: 120 b. x Fr/b. 22'130,60 = Fr. 2'655'672,00

183 p. x Fr/p. 7'304,00 = Fr. 1'336'632,00

Fr. 3'992'304,00

Valore locativo presumibile: 30% del volume d'affari = Fr. 1'197'691,20

5.3.2 Valore del terreno

Valore di reddito (capitalizzazione) Fr. 1'197'691,200 : 5,5% = Fr. 21'776'203,65

./. Valore di investimento 120 b. x Fr/b. 60'000,00 = - Fr. 7'200'000,00

Fr. 14'576'203,65

di cui valore del terreno 40% di Fr. 14'576'203,65 = Fr. 5'830'481,45

arrotondato a: **Fr. 5'830'000,00**

5.4 Calcolo del plusvalore economico

Valore dopo la misura pianificatoria		Fr. 5'830'000,00
Valore prima della misura pianificatoria	-	<u>Fr. 4'828'000,00</u>
Plusvalore economico		Fr. 1'002'000,00

5.5 Calcolo del contributo di plusvalore

CONTRIBUTO (art. 94.1. b) LST) 20% di Fr. 1002'000,00 = **Fr. 200'400,00**

6. CONCLUSIONI

Con la consegna della presente perizia, il perito ritiene di aver svolto il compito affidato nel migliore dei modi, senza alcun influsso speculativo, d'affezione od altro.

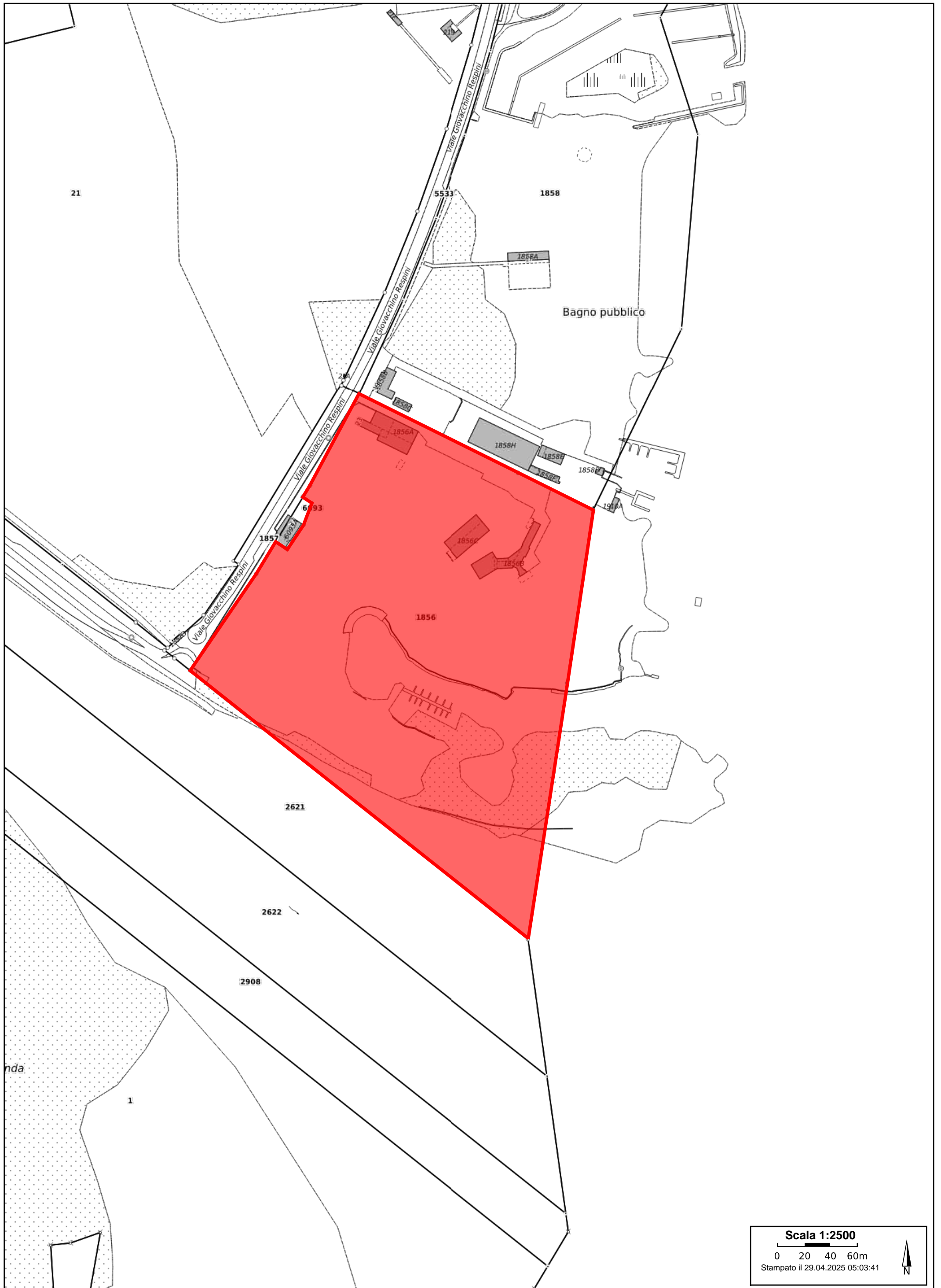
Montagnola, 30 gennaio 2026

Project Partners Ltd

Consulting Engineers

Ing. Giancarlo Rosselli

ALLEGATO 1



ALLEGATO 2

Estratto Registro dei Fondi

Informazioni generali

Numero Fondo	Tipo	Comune	Sezione	Piano RF	Nomi locali
1856	Fondo	Locarno	-	22	Saleggi

Proprietà

Lettera	Proprietario	Quota
	Società Anonima CAMPING DELTA IMMOBILIARE SA, Locarno	1/1

Volture

Mut.No.	Intav.RF
13055	10-05-1977
14464	17-06-1981
15803	27-12-1984
15805	27-12-1984
27423	18-02-2013
28763	12-01-2016

Copertura suolo

Sub. o numero	Copertura del suolo	Superficie mq
1856A	Edificio	699
1856B	Edificio	574
1856C	Edificio	501
	Altra sup. priva di vegetazione	6605
	Specchio d'acqua	7919
	Strada, sentiero	2292
	Bosco fitto	6428
	Giardino	43530
	Altra superficie humosa	175
	Totale:	68723

Mutazione confine e colture

Mut.No.	Data
16991	07-04-1988
21261	31-07-1998
22494	27-03-2003
STIME04	31-12-2004
24094	01-09-2006
27182	17-07-2013
28958	15-09-2016
29483	30-08-2017
13488	
18582	
19045	
19821	

Osservazioni

-

Tutte le informazioni riportate in questo estratto sono di natura meramente informale, vengono date senza garanzia e non hanno alcuna validità giuridica. Vincolante è unicamente l'estratto legalizzato rilasciato dal competente Ufficio del Registro Fondiario per i fondi in regime di Registro Fondiario Definitivo (RFD) e del competente geometra revisore per i fondi in regime di Registro Fondiario Provvisorio (RFP).

La gestione delle stime è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima.

Geometra revisore

MARTINONI Michele
Via Lavizzari 10C
6601 Locarno
++41(0)91 7513771
info@andreotti.ch

ALLEGATO 3



ALLEGATO 4

PIANO REGOLATORE

Comune di
LOCARNO



Territorio urbano sud

ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ
PIANO DELLE ZONE

Piano 1

Scala 1:2'500

Maggio 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Stchedo 11, CH - 4802 Rivera

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

PLAN
IDEA

ZONA PER SCOPI PUBBLICI



AP zona per scopi pubblici



Zona per scopi pubblici

AP1	Giardino pubblico	AP15.1	Scuola Media
AP2	Area sportiva Quartiere Morettina	AP15.2	Scuola elementare
AP3	Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	AP16	Casa Bastoria e Cristina
AP4	Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	AP17	Chiesa
AP5	Orti comunali Quartiere Morettina	AP18	Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico
AP6	Parco	AP19	Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale
AP7	Area di svago	AP20	Istituto patologico cantonale
AP7.1	Area di svago + Autosilo pubblico	AP21	Istituto federale meteorologia
AP7.2	Area di svago a lago	AP22	Istituto "Villa Erica"
AP8	Asilo nido comunale	AP23	Stazione funivia Orselina-Cardada
AP8.1	Scuola materna	AP24	Spazio musica
AP9	Parco giochi	AP25	Sergenti Valtogne
AP10	Tracciato funicolare Locarno-Orselina	AP26	da definire
AP11	Abitazioni a pigione moderata	AP27	Officina elettrica
AP12	Casa per anziani San Carlo	AP28	Oratorio
AP13	Cimitero	AP29	Stazione di partenza della seggiovia
AP14	Serbatoio AAP	AP30	Campi da tennis
AP14.1	Serbatoio AAP + posteggio	AP31	Edificio multiuso e parco
AP15	Scuola professionale	AP32	Stadio di calcio e atletica
		AP33	Area per attività sportive
		AP34	Impianto di depurazione
		AP35	Campi sportivi
		AP36	Bagno pubblico
		AP37	da definire














ZSCS zona senza destinazione specifica



ALLEGATO 5

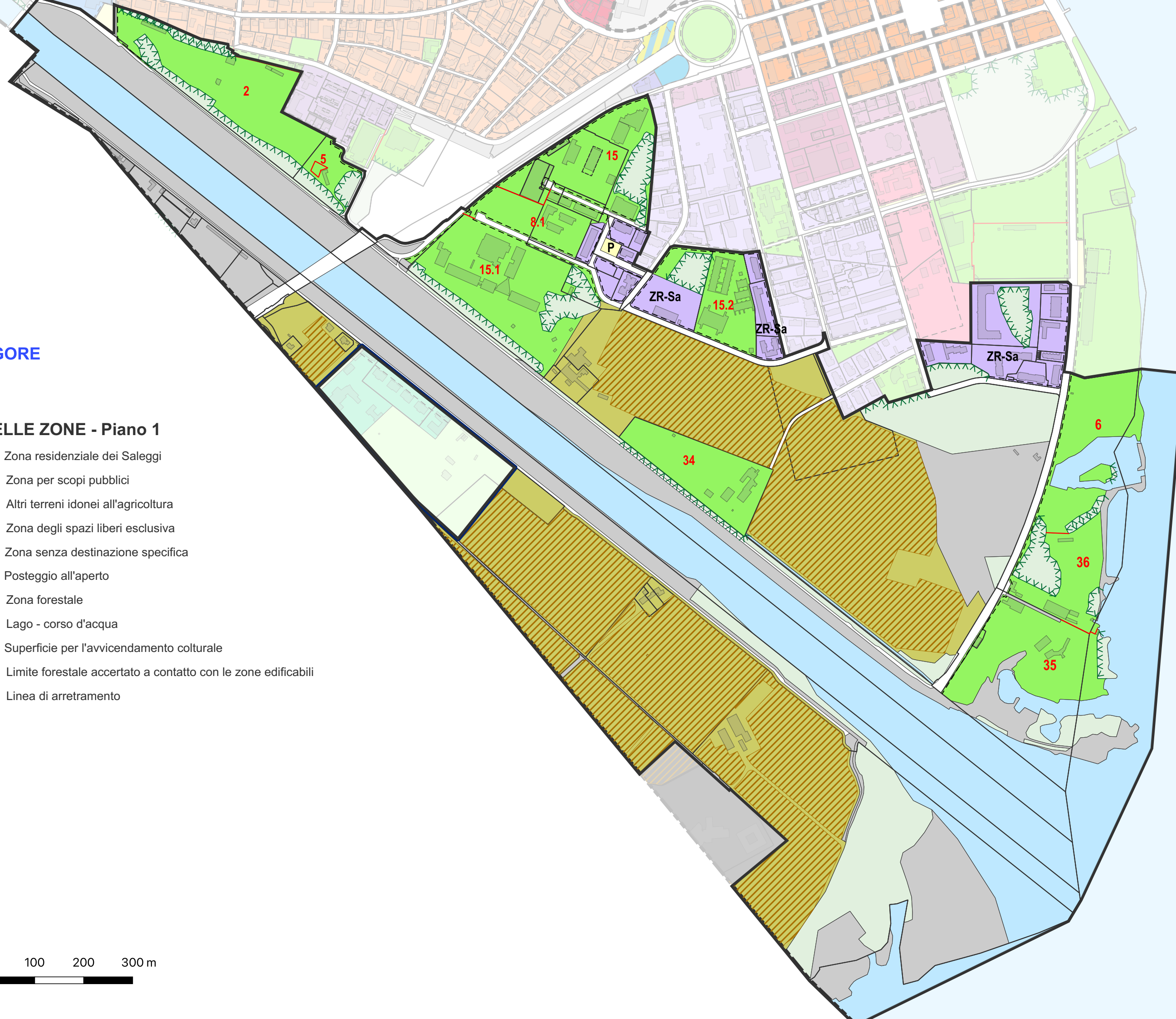
PR IN VIGORE
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 1

-  ZR-Sa Zona residenziale dei Saleggi
-  ZSP Zona per scopi pubblici
-  AG Altri terreni idonei all'agricoltura
-  Zona degli spazi liberi esclusiva
-  ZSDS Zona senza destinazione specifica
-  P Posteggio all'aperto
-  Zona forestale
-  Lago - corso d'acqua
-  SAC Superficie per l'avvicendamento colturale
-  Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
-  Linea di arretramento



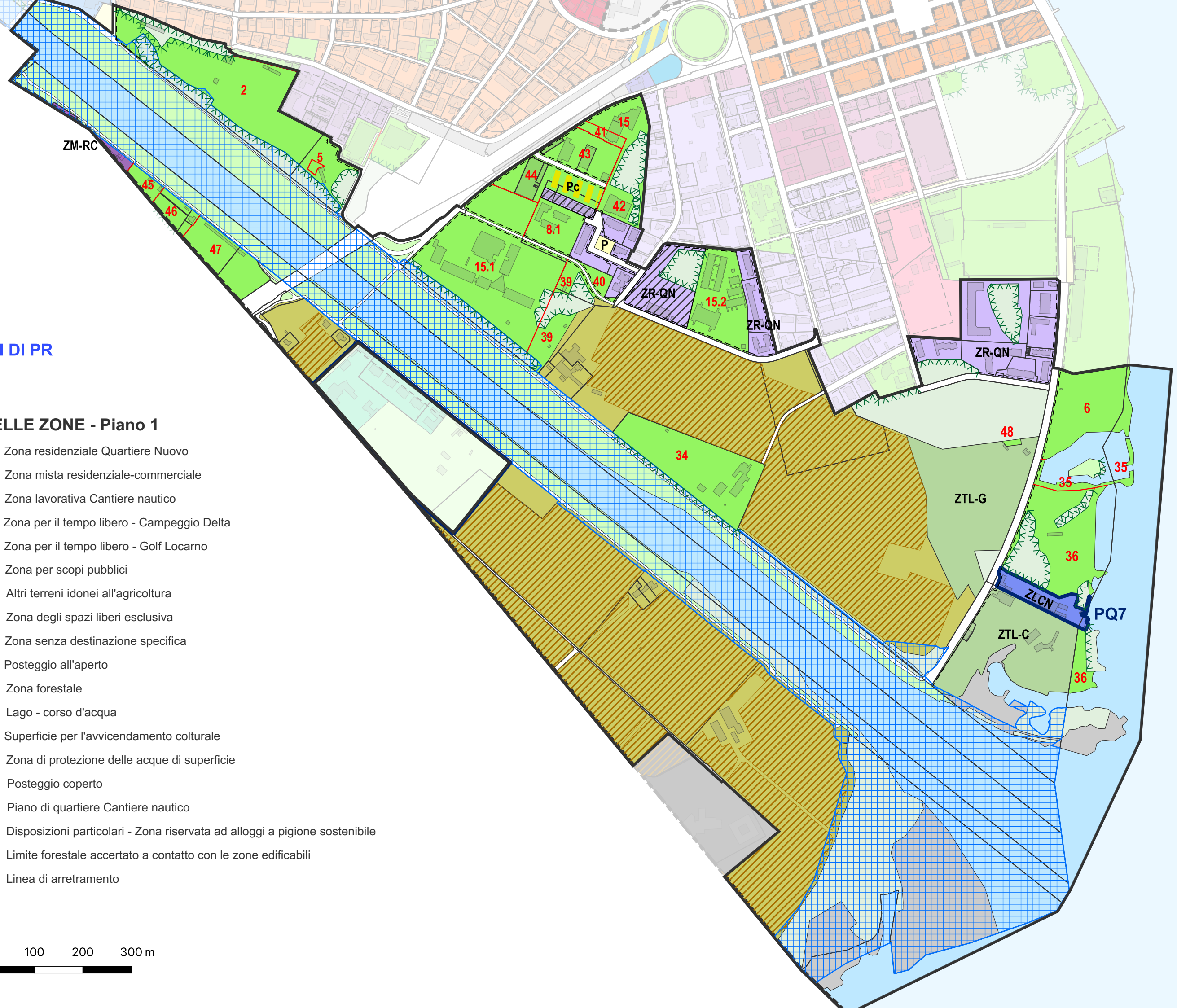
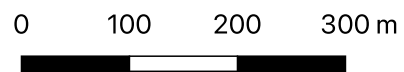
0 100 200 300 m



VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 1

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



ZONA PER IL TEMPO LIBERO

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

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

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

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

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

ALLEGATO 6

Commissione Piano Regolatore
Segretariato presso Servizi del territorio
Via alla Morettina
6600 Locarno

Lodevole
Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 7 aprile 2025

MM n. 80 – Pianificazione riva lago Zona per il tempo libero Campeggio Delta (ZTL-C)

Gentile signora, Egregi signori,

nell'ambito dell'esame del Messaggio municipale in oggetto, la Commissione Piano Regolatore ha recentemente effettuato un sopralluogo presso il Camping Delta al fine di valutare gli elementi di cui al vostro scritto 10 dicembre 2024.

La Commissione ha quindi successivamente risolto di confermare la presa di posizione preliminare a favore della codifica della zona ZTL-C del 25 ottobre 2024, precisata con le informazioni da voi trasmesse, con quanto emerso in sede di incontro con il responsabile del Campeggio Delta e con le recenti decisioni commissionali.

Concretamente, la Commissione è pertanto a favore di una soluzione che garantisca per l'ente pubblico:

- la passeggiata a lago come da MM n. 80 (versione attraversamento canale – tratta C sull'allegato – con struttura fissa, posto che il responsabile del Campeggio Delta ha comunicato la disponibilità a rinunciare alla struttura portuale)
- partecipazione finanziaria di Camping Delta alla costruzione della passeggiata
- sistemazione dell'argine da parte di Camping Delta (tratta E sull'allegato)
- piano di quartiere obbligatorio
- prelievo del contributo di plusvalore ai sensi della LST (determinandone già preventivamente l'ammontare)

e che preveda:

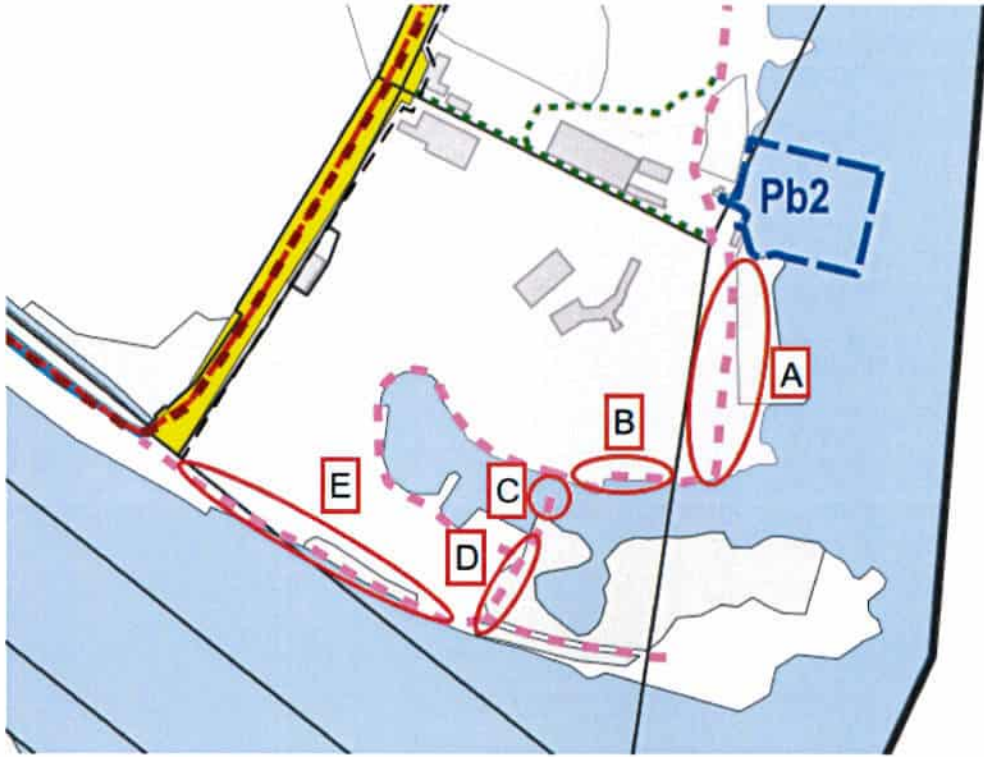
- la codifica della zona ZTL-C come da MM n. 80
- l'estensione della codifica ZTL-C alla zona ZSDS
- la possibilità puntuale di soprizzo del terreno
- la possibilità di nuovi servizi nella parte centrale e eventualmente di nuovi bungalow nella parte sud-ovest (al margine della strada) del campeggio

La Commissione rimane quindi volentieri in attesa di una convenzione in questi termini, da integrare negli atti di variante, così da garantire il buon esito della codifica a PR delle componenti di interesse pubblico.

Il Presidente:
Gianfranco Cavalli



Allegato: Estratto Piano dell'urbanizzazione (MM n. 80)



ALLEGATO 7

Preisliste Saisonplätze 2025

Vertragsdauer	Saison Parzelle A (Grosser Stellplatz)		Saison Parzelle B (Normaler Stellplatz)	
	Preis	Abrechnung	Preis	Abrechnung
2 Monate	2 145.00	2 Raten	2 035.00	2 Raten
3 Monate	2 541.00	2 Raten	2 376.00	2 Raten
4 Monate	2 948.00	2 Raten	2 728.00	2 Raten
6 Monate	4 092.00	2 Raten	3 432.00	2 Raten
8 Monate	7 656.00	2 Raten	6 952.00	2 Raten

2 bis 6 monatige Verträge: 2 Monatsraten bei Vertragsabschluss, Restbetrag per 30.09.2024 zu leisten
2 bis 6 Monate: **ausgenommen Juli und August**

8 monatige Verträge:

Saison A: 1. Rate CHF 3 828.00 bis zum 30.09.2024, 2. Rate CHF 3 828.00 bis zum 31.01.2025 zu leisten

Saison B: 1. Rate CHF 3 476.00 bis zum 30.09.2024, 2. Rate CHF 3 476.00 bis zum 31.01.2025 zu leisten

2 bis 8 Monate: exkl. Strom (CHF 0.34/kWh). Abrechnung 2 Mal jährlich gemäss Stromzähler
exkl. Kurtaxe (CHF 80.00/Jahr/Bett).

Preisliste Bootsplätze

Vertragsdauer:	Boot A		Boot B	
	Preis	Abrechnung	Preis	Abrechnung
1 Nacht	52.00	im Voraus	35.00	im Voraus

8 Monate	3000.00	mit Anzahlung	3000.00	mit Anzahlung
----------	---------	---------------	---------	---------------

8 Monate: Anzahlung CHF 500.-- bei Vertragsabschluss, Restbetrag bis zum 31.01.2025 zu leisten

Depot:

Pro Nacht	5.00
Pro Monat	150.00
Pro Saison	750.00

Parkplatz:

Pro Nacht	20.00
Pro Monat	300.00
Pro Saison	1500.00

Gesamtbeträge, Depots und Parkplätze sind im Voraus zu bezahlen

ALLEGATO 8

Periodo	Persone	Campeggio	Prezzo (medio CHF)
01.05.2026 - 31.05.2026	1 pp.	OLIVONE	fr. 4'649.90
01.05.2026 - 31.05.2026	Min. 2 pp.	TAMARO	fr. 7'151.00
01.05.2026 - 31.05.2026	prezzi non disp.	GORDEVIO VALLEMAGGIA	fr. 0.00
01.05.2026 - 31.05.2026	1 pp.	MELAZZA	fr. 2'673.00
01.05.2026 - 31.05.2026	Min. 2 pp.	CAMPOFELICE	fr. 3'254.50
01.05.2026 - 31.05.2026	1 pp.	MIRALAGO	fr. 6'115.71
01.05.2026 - 31.05.2026	mette solo max non indicato se 1 o min 2	PICCOLO PARADISO	fr. 4'131.00
01.05.2026 - 31.05.2026	1 pp.	LUGANO (AGNO)	fr. 2'109.00

MEDIA COMPLESSIVA

fr. 3'760.51

CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO / AMMINISTRATIVO (art. 76 LST)

Considerati:

- il Piano Regolatore del Comune di Locarno – territorio urbano adottato dal Consiglio comunale il 2 giugno 1976 ed approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 6244 del 7 luglio 1978, pianificazione nella quale la particella n. 1856 RFD Locarno era parzialmente vincolata quale *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico “Campi sportivi”* e per la rimanente parte quale *Zona senza destinazione specifica*;
- la procedura di adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale sottoposta con Messaggio municipale n. 69 del 22 settembre 2023 al Legislativo comunale, che l’ha adottata il 19 febbraio 2024, nella quale per la particella n. 1856 RFD Locarno sono stati ripresi i contenuti del Piano Regolatore del Comune di Locarno – territorio urbano di cui sopra;

richiamati:

- il MM n. 80 del 15 marzo 2024 concernente l’adozione del completamento della pianificazione del Settore 4 cittadino e delle correlate varianti Marina e Centro Balneare Regionale SA e Quartiere ex-Gas/Macello, che per il fondo al mappale n. 1856 RFD Locarno prevedeva la codifica della parte prima indicata quale *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico “Campi sportivi”* come *Zona per il tempo libero – Campeggio Delta ZTL-C*;
- il parere preliminare espresso dalla Commissione Piano Regolatore (CPR), che ha risolto di poter condividere la proposta contenuta nel MM n. 80, estendendola, ad una serie di condizioni, anche alla *Zona senza destinazione specifica*, ritenuta comunque la preminenza della prevista passeggiata a lago;
- il MM n. 80 – COMPLEMENTO del DATA, che ha condiviso le proposte commissionali di completamento della norma (vincolo di Piano di quartiere, sistemazione del fondo, codifica della parte sud del comparto), con l’anticipazione del calcolo del plusvalore pianificatorio, integrato in un contratto di diritto pubblico, la cui bozza è agli atti della variante;

preso atto:

- del “Referto peritale plusvalore – Mappale 1856 RFD Locarno LST” del 30 gennaio 2026 allestito dallo Studio Project Partners Ltd, Montagnola, che ha determinato un contributo di plusvalore ex art. 94 cpv. 1 lett. b LST pari a Fr. 200'400.--;

ricordato che:

- la proposta pianificatoria mira a porre le basi giuridico-pianificatorie volte a concretizzare la pubblica fruizione delle rive del lago Verbano, come stabilito dalla Scheda P7 Laghi e rive lacustri del Piano direttore cantonale, attraverso la codifica della passeggiata a lago;
- la proposta pianificatoria propone altresì la codifica di una specifica *Zona per il tempo libero – Campeggio Delta ZTL-C*, che garantisce all'attività del campeggio di poter operare in una situazione di conformità dal profilo pianificatorio;

richiamate le norme di legge applicabili alla presente fattispecie, in particolare la LPT, l'OPT, la LST il RLST;

il **Comune di Locarno**, rappresentato dal suo Municipio,

e

il Camping Delta Immobiliare SA, rappresentato da ...

convengono

di specificare tramite il presente atto l'attuazione di aspetti di loro pertinenza, nell'ambito pianificatorio stabilito secondo quanto ricordato nel preambolo del presente contratto, nonché a seguito delle decisioni di competenza del Legislativo comunale e delle preposte autorità cantonali, e meglio come segue:

1. Passeggiata a lago

1.1. Pianificazione

La pianificazione della passeggiata a lago, nella sua parte sud in corrispondenza del mappale n. 1856 RFD Locarno, è concretizzata con la codifica del tracciato indicato quale *Percorso pedonale a lago* nell'allegato estratto del *Piano d'urbanizzazione* (Doc. A), e meglio (in provenienza da nord):

- nella parte prospiciente il mappale n. 1856 RFD Locarno, su demanio cantonale al mappale n. 1910 RFD Locarno, dal confine con la particella n. 1858 RFD Locarno fino all'imbocco della darsena;
- attraversamento del canale della darsena con una struttura fissa (posto che da parte di Camping Delta è stata comunicata la disponibilità a rinunciare alla struttura portuale) e proseguimento verso il fiume Maggia, con successivi percorsi verso la foce e verso la golena sulla particella n. 1856 RFD Locarno.

La proprietaria s'impegna sin d'ora a non impugnare la decisione di approvazione governativa della variante, nella misura in cui la stessa va a confermare la variante illustrata nell'allegato grafico (Doc. A).

1.2. Costruzione

Per la costruzione della tratta di passeggiata a lago (indicata quale *Percorso pedonale a lago* nell'allegato Doc. A) sulla particella n. 1856 RFD Locarno, Camping Delta Immobiliare SA partecipa finanziariamente, secondo una chiave di ripartizione da discutere e stabilire a quel momento;

La sistemazione dell'argine sulla particella n. 1856 RFD Locarno, nelle tratte di percorso che dopo l'attraversamento del canale della darsena corrono verso la foce e verso la golena del fiume Maggia, è a carico di Camping Delta Immobiliare SA.

1.3. Gestione

La gestione della passeggiata a lago (indicata quale *Percorso pedonale a lago* nell'allegato estratto del *Piano dell'urbanizzazione*, Doc. A) sulla particella n. 1856 RFD Locarno e nella parte prospiciente alla stessa al mappale n. 1910 RFD Locarno sarà assicurata da Camping Delta Immobiliare SA, che ne garantirà la percorribilità e la fruizione da parte del pubblico secondo modalità che verranno formalizzate a quel momento.

2. Zona per il tempo libero – Campeggio Delta ZTL-C

2.1. Pianificazione

Dal profilo grafico, la variante pianificatoria proposta con il MM n. 80 – COMPLEMENTO prevede la ripresa dal MM n. 80 della sostituzione dell'attuale *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico "Campi sportivi"* con la nuova *Zona per il tempo libero – Campeggio Delta ZTL-C*, con l'aggiunta proposta dalla CPR e condivisa dal Municipio della nuova codifica anche per l'attuale *Zona senza destinazione specifica* secondo quanto indicato nell'allegato estratto del *Piano delle zone* (Doc. B).

Dal profilo normativo, la variante pianificatoria proposta con il MM n. 80 – COMPLEMENTO prevede la ripresa dell'articolo 45ter RE con le aggiunte proposte dalla CPR e condivise dal Municipio, e meglio l'ammissibilità di nuove edificazioni anche nella parte centrale del fondo (servizi) ed in quella ovest (bungalows), la possibilità di modifica del terreno per allineare le altimetrie del fondo e il vincolo di Piano di quartiere, con conseguente nuovo art. 45 PQ9 RE secondo quanto indicato nell'allegato estratto del *Regolamento edilizio* (Doc. C).

2.2. Plusvalore

2.2.1. Contributo

La variante pianificatoria proposta con il MM n. 80 - COMPLEMENTO, proponendo la codifica della *Zona per il tempo libero – Campeggio Delta ZTL-C* in luogo della *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico “Campi sportivi”* configura un vantaggio derivante dalla pianificazione ai sensi degli art. 92 e seguenti LST, che dà luogo al prelievo di un contributo di plusvalore (art. 94 LST).

Il contributo di plusvalore determinato nel “Referto peritale plusvalore – Mappale 1856 RFD Locarno LST” del 30 gennaio 2026 allestito dallo Studio Project Partners Ltd, Montagnola, ammonta a Fr. 200'400.-- (Doc. D).

Questa perizia specialistica è considerata quale estimo peritale ai sensi dell'art. 95 LST.

Giusta l'art. 98 LST, la cifra verrà ripartita in ragione di 50% ciascuno fra Cantone e Comune di Locarno.

La proprietaria s’impegna sin d’ora a non impugnare la decisione formale sul contributo di plusvalore successiva all’approvazione governativa della variante, nella misura in cui la stessa va a confermare l’importo summenzionato.

L’importo del contributo viene aggiornato secondo l’indice del costo della vita in vigore a quel momento, indice base al 01.01.2026.

Restano riservate eventuali modifiche in sede di approvazione governativa, che potrebbero determinare un cambiamento dei parametri di riferimento per il calcolo del contributo di plusvalore.

2.2.2. Esigibilità

Il contributo di plusvalore, trattandosi di una variante pianificatoria che garantisce all’attività del campeggio esistente di poter operare in una situazione di conformità dal profilo pianificatorio sarà esigibile alla crescita in giudicato della decisione formale sul contributo stesso.

2.2.3. Garanzia

A garanzia del pagamento del contributo di plusvalore ricordiamo l’istituto dell’ipoteca legale giusta l’art. 100 LST e l’art. 836 CCS.

3. Disposizioni finali

Il presente contratto viene allegato in bozza alla documentazione della variante di PR di cui al MM n. 80 – COMPLEMENTO che sarà sottoposta al Legislativo comunale di Locarno e per consentire l’adozione della variante e la sua successiva approvazione da parte del Consiglio di Stato dovrà essere preventivamente sottoscritto dalle parti.

La validità del presente contratto è subordinata alle condizioni cumulative che (1) la variante di PR in questione venga adottata dal Consiglio comunale di Locarno e (2) venga approvata dal Consiglio di Stato. Se una delle suddette condizioni cumulative non sarà adempiuta, il presente contratto decade.

In caso di controversie derivanti dal presente contratto, competente a dirimere la vertenza sarà il Tribunale cantonale amministrativo del Cantone Ticino secondo art. 92 lett. b Legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100).

COMUNE DI LOCARNO

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Nicola Pini

avv. Marco Gerosa

Camping Delta Immobiliare SA

Allegati:

- Doc. A: estratto del *Piano d'urbanizzazione*
- Doc. B: estratto del *Piano delle zone*
- Doc. C: estratto del *Regolamento edilizio*
- Doc. D: "Referto peritale plusvalore – Mappale 1856 RFD Locarno LST" del 30 gennaio 2026 allestito dallo Studio Project Partners Ltd, Montagnola