

Iniziativa popolare legislativa generica “Salva Monte Brè” del 3 maggio 2019

Elaborazione del testo conforme (Progetto nel senso della domanda di iniziativa) da parte della Commissione del Piano Regolatore

Locarno, 2 febbraio 2024

Al Consiglio Comunale di

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente *Progetto nel senso della domanda di iniziativa*, vi sottoponiamo per adozione la variante pianificatoria scaturita dagli approfondimenti eseguiti dalla vostra Commissione del Piano Regolatore secondo le richieste contenute nell’iniziativa popolare legislativa generica “Salva Monte Brè”.

1. Preliminarmente

In entrata, riassumiamo brevemente l’iter seguito dall’Iniziativa “Salva Monte Brè” e le connesse modalità con le quali la Commissione si è confrontata nell’ambito dei lavori di sua competenza.

1.1. *L’iniziativa “Salva Monte Brè”*

Con avviso 22 marzo 2019 (v. Allegato 1) è stato comunicato dalla Cancelleria comunale di Locarno l’avvenuto deposito del seguente testo dell’iniziativa popolare comunale “Salva Monte Brè”:

“La disciplina edilizia della zona montana del Piano regolatore Settore 3 (Monte Bré e Cardada-Colmanicchio) è adattata al fine di permettere uno sviluppo del comparto montano della Città compatibile con il carattere di quartieri discosti, destinati ad una residenza e ad attività turistiche e alberghiere a bassa densità. In particolare, sono rivisti i parametri edificatori relativi ai

volumi edilizi, ai bonus edificatori e alle disposizioni di occupazione del suolo nello spirito dell'evoluzione avvenuta finora del comparto.

È immediatamente avviata la verifica della Zona in questione al fine di adeguarla – con particolare riguardo ai principi di qualità degli insediamenti – ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio, secondo le modifiche accolte in votazione popolare nel 2013, entrate in vigore il 1 maggio 2014.”

Con avviso 29 maggio 2019 (v. Allegato 2), il Municipio ha pubblicato la risoluzione di regolarità e ricevibilità dell'Iniziativa presentata il 3 maggio 2019, risoluzione cresciuta in giudicato, e con atto 25 luglio 2019 (v. Allegato 3) ha quindi trasmesso la domanda di iniziativa al Consiglio comunale giusta l'art. 76 cpv. 5 LOC, comunicando come i preliminari esame e preavviso dovessero essere demandati alla scrivente Commissione, alla quale veniva segnalato il tema delle tempistiche prevista da LOC e ROC per l'allestimento di un rapporto e la successiva decisione in seduta di Consiglio comunale.

1.2. Collaborazione con il Municipio

A seguito della trasmissione dell'Iniziativa “Salva Monte Brè” al Consiglio comunale, la Commissione si è subito attivata chiedendo innanzitutto un incontro con il Municipio per approfondire le modalità di svolgimento del compito assegnatogli.

Concretamente, nell'incontro tenutosi il 14 agosto 2019 fra delegazioni del Municipio e della Commissione è in particolare stato chiarito il supporto necessario di cui questa doveva poter beneficiare per procedere compiutamente nelle proprie incombenze.

In tal senso, è quindi stato affrontato il tema delle misure di salvaguardia della pianificazione ed è stata garantita la collaborazione dell'Esecutivo, che avrebbe commissionato un approfondimento pianificatorio del comparto montano da fornire alla Commissione per i suoi lavori in vista del seguito di procedura.

Con scritto 20 novembre 2019, il Municipio ha informato la Commissione dell'avvenuta delibera dello studio in questione, poi concretamente consegnato alla stessa il 25 gennaio 2021, permettendo così di dare avvio agli approfondimenti volti ad elaborare un progetto nel senso della domanda di iniziativa.

Anche nelle fasi successive, ovvero per l'elaborazione del piano d'indirizzo della variante pianificatoria, per gli approfondimenti e completamenti eseguiti a seguito dell'Esame preliminare dipartimentale e del deposito degli atti per informazione e consultazione pubblica, così come per la formalizzazione dell'incarto pianificatorio definitivo, la Commissione ha potuto contare sul supporto fornitogli dal pianificatore incaricato dal Municipio.

1.3. Il coordinamento LOC – LST

Parallelamente, la Commissione si è pure rivolta all'Autorità cantonale chiedendo chiarimenti alla Sezione enti locali del Dipartimento delle Istituzioni in merito al termine di cui all'art. 77 cpv. 1 LOC per l'evasione dell'Iniziativa.

La procedura per l'allestimento di un progetto nel senso della domanda di iniziativa in ambito pianificatorio richiede infatti valutazioni complesse e l'ossequio dei diversi vincoli procedurali dettati dalla LST.

In tal senso, in data 4 settembre 2019, la Sezione enti locali ha preso posizione comunicando che il termine dell'art. 77 cpv. 1 LOC è un termine d'ordine, ciò che ha consentito un adeguato coordinamento fra le procedure della LOC e dalla LST per la trattazione dell'iniziativa.

1.4. La misura di salvaguardia della pianificazione

In relazione all'Iniziativa "Salva Monte Brè", con pubblicazione avvenuta dal 23 ottobre al 22 novembre 2019 (contro la quale non sono stati inoltrati ricorsi), il Municipio di Locarno ha istituito una Zona di pianificazione comunale ai sensi degli articoli 57 e seguenti della LST della durata di 5 anni, denominata "Comparto Monte Brè – Cardada", con lo scopo di salvaguardare le misure pianificatorie previste dall'approfondimento necessario per raggiungere gli obiettivi di Piano Regolatore e la verifica e controllo delle zone edificabili vigenti richiesto dall'art. 15 LPT.

In particolare, dalla scheda descrittiva della Zona di pianificazione, si evince la seguente motivazione:

“Il comparto preso in esame rappresenta un ambito pregiato del territorio locarnese, molto sentito dalla popolazione locale e tradizionalmente vissuto come luogo di svago e riposo, degno di cura rispetto allo splendido scenario paesaggistico e naturalistico che offre.

L'insediamento di Brè sopra Locarno e Cardada/Colmanicchio hanno un ruolo particolare all'interno dell'articolato territorio del Comune di Locarno. Sin dalla redazione del primo Piano regolatore (PR) comunale del 1978 è stata tracciata la funzione e natura insediativa estensiva, che in effetti hanno mantenuto pressoché coerente fino ad oggi.

Il PR vigente di Locarno è stato approvato nel 1996, ormai 23 anni fa, per cui una verifica ed eventuale ripensamento della zona edificabile è di fatto necessaria, così come stabilito dall'art. 15 LPT, attraverso un riesame della situazione territoriale attuale, aggiornando quindi gli studi intrapresi oltre vent'anni fa per la redazione del PR vigente, che comprendono la determinazione dei motivi che portano al mantenimento della zona edificabile, verificandone la densità edilizia, tramite:

- *L'aggiornamento del Compendio dello stato dell'urbanizzazione e quindi l'analisi e verifica della contenibilità di PR per il comparto*
- *L'analisi e verifica della sostenibilità viabilistica e del fabbisogno dei posteggi in funzione della piena attuabilità dei parametri edilizi, in considerazione del fatto che la strada di accesso a Monte Brè è classificata (e dimensionata) come strada di servizio ad orientamento pedonale (SS2), mentre Cardada è servita unicamente dalla funivia e dalla strada forestale a valle, che passa per Brè, e quindi non da strade di accesso veicolare, per cui non sono previsti posteggi pubblici;*
- *La verifica del dimensionamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione rispetto alla sostenibilità della rete delle canalizzazioni e dell'approvvigionamento idrico a servizio delle unità insediative (residenziali e turistiche) potenziali;*
- *La lettura delle componenti naturalistiche, territoriali ed ambientali (mobilità lenta, beni culturali, limite del bosco, corsi d'acqua e zone di*

pericolo, ecc.) per stabilire politiche di fruibilità pubblica consone al contesto, in una visione integrata al comparto turistico di Cardada, alle sue infrastrutture di accesso (teleferica) e di fruibilità, come il Parco delle Ramogna e Colmanicchio e la rete escursionistica a cui fa capo, sia pedonale che ciclistica (mountain bike).

La disciplina urbanistica che da oltre vent'anni regola gli interventi edilizi in questi luoghi non si è mai confrontata con un utilizzo diverso da quello prospettato, fatto di interventi minuti per rispondere ad esigenze di natura individuale e familiare, ma nel momento in cui si confronta con pressioni turistiche frutto di investimenti finanziari e commerciali importanti perde la sua capacità di mantenere coerenti gli obiettivi posti dal PR, sentiti e sostenuti dalla popolazione locale.

La regolamentazione edilizia vigente non è più in grado di integrare correttamente nel contesto paesaggistico di così alto valore e di sostenere dal punto di vista dell'accessibilità infrastrutturale complessi turistici di densità significativa, realizzabili se attuate pienamente le potenzialità edificatorie e accorpate su grandi superfici ancora libere.”

2. La variante

Per rispondere alla domanda dell'iniziativa popolare legislativa generica "Salva Monte Brè", come da art. 77 cpv. 2 LOC, con il presente atto è allestito il testo conforme (*Progetto nel senso della domanda di iniziativa*), costituito da una variante al Piano Regolatore per il comparto montano.

Essa muove da un'analisi dello stato di fatto e da un inquadramento territoriale e paesaggistico del comparto montano (cap. 2.1 *Analisi pianificatoria*), per giungere ad una proposta di modifica pianificatoria che concretizza gli obiettivi dell'Iniziativa (cap. 2.2 *Variante pianificatoria*).

2.1. *Analisi pianificatoria*

2.1.1. Stato di fatto

Lo stato di fatto della pianificazione è caratterizzato dalla riproposta, con potenziamento e facilitazioni per l'albergheria, delle scelte pianificatorie del Piano Regolatore del Comune di Locarno del 1978 nella nuova *Zona residenziale montana* del Piano Regolatore della Città di Locarno, Settore 3, approvato nel 1996.

Il comparto era pensato per insediamenti di natura estensiva, senza che fosse allora previsto un potenziamento tale da prospettare sviluppi turistici che andassero oltre la fruizione degli abitanti, anche stagionali, e degli escursionisti.

La regolamentazione vigente non è infatti in grado di integrare correttamente nel contesto di grande valore paesaggistico del comparto e di sostenere dal punto di vista dell'accessibilità infrastrutturale insediamenti di scala e densità superiori a quelli allora prospettati.

Di base, si sono imposti quindi un aggiornamento del compendio dello stato dell'edificazione e della contenibilità, un'analisi e verifica della sostenibilità viabilistica, una verifica del dimensionamento delle infrastrutture e una lettura delle componenti naturalistiche, territoriali e ambientali del comparto.

2.1.2. Inquadramento territoriale

L'analisi pianificatoria ha portato in primo luogo all'allestimento nel 2020 del compendio dello stato dell'urbanizzazione della *Zona residenziale montana*, i cui calcoli si sono basati sul contenuto della Scheda R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* originaria del Piano direttore cantonale.

Il compendio definitivo per questa zona è successivamente stato aggiornato secondo i parametri della Scheda R6 approvata dal Consiglio federale il 19 ottobre 2022 ed è coordinato con il compendio sull'intero territorio giurisdizionale, eseguito nel frattempo dal Municipio e sottoposto al Dipartimento del territorio secondo quanto richiesto dalla Scheda R6 stessa.

In estrema sintesi, sul complesso della *Zona residenziale montana*, il compendio evidenzia come il 48% dei terreni sia ancora "libero", laddove questa qualifica significa che l'indice di occupazione è stato utilizzato meno del 10% del suo potenziale.

Dal profilo della contenibilità della *Zona residenziale montana*, indicata nel Rapporto di pianificazione del Piano Regolatore approvato nel 1996 in 355 unità insediative UI, valore questo che a causa di un errore di calcolo ammontava in realtà a 532 UI, il calcolo aggiornato porta ad un valore di 1'280 UI.

Sotto l'aspetto viabilistico, l'analisi pianificatoria si è poi avvalsa delle valutazioni specialistiche allestite da un ingegnere del traffico sulla sostenibilità delle infrastrutture di accesso al comparto in relazione alla configurazione e all'assetto della strada di servizio di via Monte Brè, dalle quali emerge che l'infrastruttura stradale non permette di assorbire il traffico indotto teorico generato dall'aumento del carico insediativo fino a saturazione del Piano Regolatore.

Infine, le infrastrutture di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque sono sufficienti per far fronte alla situazione odierna, ma, in particolare per la prima, lo scenario di sviluppo prospettato non appare necessariamente sostenibile.

2.1.3. Inquadramento paesaggistico

Fra le componenti naturali considerate, il rilievo boschivo eseguito dopo l'approvazione del Piano Regolatore nel 1996 ha evidenziato una serie di divergenze rispetto al limite riportato a titolo indicativo nel piano delle zone, per cui esso va aggiornato e adeguato di conseguenza.

Analogamente, vanno aggiornate le zone di protezione delle acque sotterranee in base ai piani approvati nel frattempo dal Consiglio di Stato.

Di rilievo, vi è poi la presenza di una serie di elementi di interesse storico – testimoniale del paesaggio, quali muri a secco in pietra, fontane, edicole votive e percorsi e sentieri lastricati in pietra.

Dal profilo della fruibilità pubblica, il comparto di Monte Brè gode di buoni collegamenti alla rete escursionistica, ma è poco servito per una ricettività turistica di massa, mentre quello di Cardada è più strutturato per accogliere attività di svago in tutte le stagioni, con alberghi e ristoranti.

Infine, la struttura insediativa di Monte Brè poggia essenzialmente sulla presenza della strada carrabile e la sua qualità è data dal contesto paesaggistico, dagli spazi verdi liberi e da una trama minuta di sentieri che ne struttura la fruibilità, mentre il comparto di Cardada presenta un'edificazione sorta lungo i sentieri, in un raro contesto paesaggistico, con le infrastrutture turistiche di risalita, quelle ricettive e gli ampi spazi pubblici a fruizione pubblica a fungere da elementi ordinatori dell'insediamento.

2.2. Variante pianificatoria

2.2.1. Obiettivi

Coerentemente con il contenuto della domanda di iniziativa popolare legislativa generica "Salva Monte Brè" (v. cap. 1.1) e con le risultanze dell'analisi pianificatoria (v. cap. 2.1), gli obiettivi ai quali la variante mira possono così essere sintetizzati:

- sostenibilità territoriale e ambientale dei comparti
- tutela del paesaggio
- valorizzazione degli elementi di pregio paesaggistico
- qualificazione degli spazi pubblici e di fruibilità pubblica attraverso la rete dei collegamenti pedonali

2.2.2. Misure pianificatorie

Per consentire la concretizzazione degli obiettivi appena enunciati, la variante prevede una serie di misure, sia normative (modifiche agli articoli 34, 35, 45 e 46 del Regolamento edilizio

del Comune di Locarno – Territorio urbano) che grafiche (modifiche al Piano delle zone e al Piano dell'urbanizzazione), pensate, calibrate e predisposte in maniera coerente e coordinata sull'insieme del comparto insediativo montano.

I capitoli seguenti illustrano le principali misure e modifiche pianificatorie, elencate secondo la classificazione degli obiettivi appena indicata.

2.2.2.1. Sostenibilità territoriale e ambientale

Stante la situazione evidenziata nel capitolo dedicato all'inquadramento territoriale dell'analisi pianificatoria (v. cap. 2.1.2), le criticità attestate nella discrepanza fra qualità infrastrutturale e carico urbanistico, tenuto conto degli obiettivi insiti nella domanda di iniziativa e nelle Schede R1 "Modello territoriale cantonale", R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e R10 "Qualità degli insediamenti" di Piano direttore, portano ad un necessario adeguamento del carico urbanistico al fine di garantire la sostenibilità territoriale e ambientale dello strumento pianificatorio.

Ciò si traduce in una riduzione del potenziale edificatorio, volta a garantire uno sviluppo del comparto montano compatibile con il carattere di quartieri discosti a bassa densità, nello spirito dell'evoluzione avvenuta sino ad ora.

In sintesi, gli indici di costruzione vengono quindi adattati sull'intera *Zona residenziale montana* (indice di sfruttamento da 0.4 a 0.3; indice di occupazione da 30% a 25%) in modo da, conseguentemente, permettere un riequilibrio fra la componente infrastrutturale ed il carico insediativo, e l'area verde minima prescritta dovrà essere predisposta secondo criteri qualitativi.

Per consentire un minimo adeguato utilizzo dei fondi di piccole dimensioni (superficie inferiore a 600 mq), si prevede comunque, per utilizzi primari, la possibilità di fruire di un bonus del 25% sul nuovo indice di sfruttamento.

Sempre in tema di potenziale edificatorio, un particolare accenno va dedicato ai bonus previsti per i contenuti alberghieri, che, in primo luogo, la variante propone di ridimensionare (riduzione dal 50% al 25% del bonus sull'indice di sfruttamento e soppressione del bonus sull'altezza massima delle costruzioni), peraltro in maniera coordinata con il contenuto del nuovo Regolamento edilizio del Comune di Locarno di cui al Messaggio municipale n. 69 del 22 settembre 2023.

Nel contempo, si propone di precisare la definizione delle attività di promozione turistica potenzialmente interessate dalle misure e di specificare le condizioni di concessione del bonus, fra le quali il vincolo di allestimento di un piano di quartiere che coinvolga tutti i fondi destinati a questo scopo.

Infine, in relazione a quest'ultimi contenuti (attività turistiche e alberghiere), la variante, a complemento delle misure già descritte, propone una limitazione ex art. 61 RLST dei posteggi da predisporre riducendo del 50% il fabbisogno determinato in base al Regolamento cantonale posteggi privati, quale ulteriore elemento a vantaggio della sostenibilità territoriale e ambientale della variante.

2.2.2.2. Tutela del paesaggio

Di pari passo con le misure previste dal profilo della sostenibilità territoriale e ambientale, la variante propone delle correlate modifiche e precisazioni nell'ottica della tutela del paesaggio.

Nell'intento di concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica degli interventi, la variante prevede l'istituzione del vincolo di allestimento di un piano di quartiere per i comparti liberi particolarmente estesi e significativi dal punto di vista paesaggistico, individuando a questo scopo sui piani due perimetri a Monte Brè (comparti *Follia* e *Case di fondo*).

In stretta connessione con il piano di quartiere individuato nel comparto *Case di fondo*, la variante prevede poi una fascia di *protezione del paesaggio* volta a salvaguardare il pregiato spazio libero e la visuale a valle del *Sentiero al Noce*.

Inoltre, nel comparto di Cardada, ad alta vocazione turistica strettamente legata al contesto naturale, si prevedono precisi criteri di intervento, attenti all'inserimento paesaggistico delle costruzioni (materiali, colori, ...).

Infine, dalla verifica delle aree edificabili del piano regolatore attuale è emerso come alcune aree – sostanzialmente non edificate, collocate ai margini dei comparti edificati e dalle peculiarità morfologiche e paesaggistiche in chiara discontinuità rispetto a questi – non reggerebbero ad un esame di conformità alle esigenze materiali della Legge federale sulla pianificazione del territorio, per cui esse non vengono confermate (**non conferma di azionamento**) e vengono assegnate alla zona agricola.

Il Rapporto di pianificazione (v. Rapporto di pianificazione, cap. 5.4) contiene specifiche considerazioni di ordine giuridico relativamente alla situazione appena descritta, per la quale non è di principio previsto alcun indennizzo poiché essa non costituisce un dezonamento, bensì, come detto, una **non conferma di azionamento**.

In sintesi, va infatti segnalato che affinché un Piano Regolatore possa essere considerato materialmente conforme alla LPT, occorre in particolare che esso, nel rispetto degli art. 1-3 e 15 LPT, operi un'adeguata ripartizione del territorio separando le zone non edificabili da quelle edificabili ed assegnando a quest'ultime soltanto i terreni idonei all'edificazione, e cioè quelli già edificati in larga misura o quelli che saranno prevedibilmente necessari all'edificazione nell'orizzonte temporale di 15 anni.

Inoltre, con la revisione della LPT del 15 giugno 2012 entrata in vigore il 1° maggio 2014, il nuovo testo dell'art. 15 LPT stabilisce, a fianco di quest'ultimo principio (ovvero che le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni) che le aree edificabili sovradimensionate devono essere ridotte e che l'ubicazione e le dimensioni delle zone edificabili devono rispettare gli scopi e i principi della pianificazione del territorio, ivi compresi la conservazione delle superfici per l'avvicendamento delle colture e il rispetto della natura e del paesaggio.

La riduzione delle zone edificabili sovradimensionate costituisce un interesse pubblico importante, che è di principio suscettibile di prevalere su quello della stabilità dei piani e sugli interessi privati dei proprietari interessati, ritenuto come altri elementi quali la vetustà dei piani o la situazione di talune aree per rapporto alla zona edificabile, siano altrettanti elementi a sostegno di una loro non conferma di azionamento.

Concretamente, le zone edificabili montane odierne, estendendosi acriticamente per l'intera superficie non boschiva, non sono state allora delimitate conformemente a quanto stabilito dalla LPT e per talune di esse, eseguita la dovuta ponderazione degli interessi, è emersa la loro non conformità da questo profilo.

In tali circostanze, queste non conferme di azionamento, come pure la riduzione dell'indice di sfruttamento (in maniera minima e rispettosa dei disposti giurisprudenziali in materia), non sono di principio soggette ad alcun indennizzo per espropriazione materiale.

2.2.2.3. Valorizzazione degli elementi di pregio paesaggistico

La salvaguardia del paesaggio è attuata anche attraverso il consolidamento e la valorizzazione degli elementi antropici che lo compongono (muri a secco e in pietra, fontane, cappelle, ...).

Questi elementi, in particolare quelli a lato dei percorsi pubblici, vanno mantenuti e valorizzati ed in tal senso sono ripresi nel piano delle zone.

2.2.2.4. Qualificazione degli spazi pubblici

Le aree e i percorsi pedonali pubblici sono la struttura urbanistica portante degli insediamenti di Monte Brè e di Cardada (v. cap. 2.1.3), e con la variante viene rafforzata e munita di alcuni correttivi la struttura già tracciata nel Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del Settore 3, confluito nel nuovo Piano dell'urbanizzazione (v. Messaggio municipale n. 69 del 22 settembre 2023).

In quest'ambito è pure prevista la codifica quale area di svago della superficie a ridosso della stazione di partenza della seggiovia a Cardada, utilizzata quale campo da gioco.

2.2.3. Esame preliminare e consultazione pubblica

Il piano d'indirizzo della variante pianificatoria è stato sottoposto in data 23 febbraio 2022 per Esame preliminare ai sensi dell'art. 25 LST al Dipartimento del territorio, che ha preso posizione il 16 novembre 2022.

Il Rapporto di pianificazione (v. Rapporto di pianificazione, cap. 1.3) contiene una sintesi di tutte le considerazioni formulate dal Dipartimento del territorio e le relative osservazioni della scrivente Commissione del Piano Regolatore, documento al quale si rinvia per il dettaglio dei vari aspetti discussi.

A titolo generale, è però doveroso soffermarsi in particolare sul tema del dimensionamento del piano regolatore, aspetto che il Dipartimento del territorio aveva sollevato chiedendo un'analisi non limitata al comparto montano, bensì estesa a tutto il territorio giurisdizionale.

Ora, come pure emerge dal Rapporto di pianificazione (v. Rapporto di pianificazione, cap. 3.1), il Municipio ha provveduto nel corso del 2022 ad allestire il *Compendio dello stato dell'urbanizzazione* e il *Dimensionamento del Piano regolatore* in vigore, conformemente a quanto stabilito dalla Scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" di Piano direttore e sottoponendolo al Dipartimento del territorio nel mese di agosto dello stesso anno, documento – dal quale non emergono criticità – che è tutt'ora pendente dinanzi all'Autorità cantonale.

Non di meno, quanto appena descritto, così come la natura stessa della variante proposta, ovvero il ridimensionamento del carico urbanistico nella zona residenziale montana, che lo si ricorda costituisce la concretizzazione degli intenti manifestati dagli iniziativaisti, conferma la bontà e la sostenibilità pianificatoria della modifica qui discussa.

Nella fase di informazione e consultazione pubblica (art. 26 LST), tenutasi nel corso del mese di maggio 2023, è pervenuta una serie di prese di posizione che nel complesso ha condiviso l'impostazione generale della variante, ritenuto che gli aspetti di dettaglio sollevati in tale occasione sono, come per la presa di posizione dipartimentale, esaminate compiutamente nel Rapporto di pianificazione (v. Rapporto di pianificazione, cap. 1.4).

Va segnalata, poiché di particolare importanza nell'ambito del compito assegnato alla Commissione, ovvero quello di allestire un progetto nel senso della domanda di iniziativa, la presa di posizione del Comitato d'iniziativa "Salva Monte Brè" che constata come:

“le preoccupazioni all’origine dell’iniziativa siano ora state recepite in larga misura dalla Commissione del Piano Regolatore”

e come:

“nei due comparti montani sia ancora possibile edificare, seppur con indici di sfruttamento più contenuti, l’aumento della percentuale di terreno da mantenere libera, la definizione di norme più restrittive per infrastrutture alberghiere e turistiche, l’istituzione di zone di protezione del paesaggio e agricole, l’obbligo per le grandi superfici di elaborare dei piani di quartiere.

In termini generali le modifiche proposte dalla Commissione sono da noi accolte positivamente in quanto appaiono coerenti con gli obiettivi dell’iniziativa, in particolare con il principio da noi ribadito di non essere contrari all’edificazione, ma di prevedere uno sviluppo del comparto montano della Città compatibile con il carattere di quartieri discosti, destinati a una residenza e ad attività turistiche e alberghiere a bassa densità”.

Altre puntuali richieste puntuali di completamento del Comitato d’iniziativa, parte delle quali già in fase di allestimento da parte della Commissione del Piano Regolatore, sono confluite nella versione definitiva della variante, ad eccezione di quella riguardante l’inserimento di una limitazione alle residenze secondarie.

A questo proposito, la Commissione, considerata la vocazione prevalentemente turistica del comparto montano (caratteristica d’altronde pure emersa dall’analisi pianificatoria sulla quale poggia la presente variante) e valutato questo aspetto anche per rapporto agli altri quartieri della Città ed alle normative in vigore negli stessi per la regolamentazione delle residenze secondarie, non propone particolari misure di limitazione in quest’ambito.

Non di meno, la Commissione tiene a ribadire che una componente della variante oggetto del presente *Progetto* considera comunque compiutamente questa tematica, pur se in altri termini, a livello di contenuto residenziale primario (v. cap. 2.2.2.1, in particolare per il bonus su fondi di piccole dimensioni).

Va infine segnalato che anche il Municipio si è espresso favorevolmente lo scorso 6 gennaio 2024 condividendo nel complesso la variante e proponendo un lieve e contenuto aumento della metratura dei fondi considerabili di piccole dimensioni, modifica (senza impatto alcuno sull’impostazione della variante e che non muta quanto illustrato in questo capitolo) fatta propria dalla Commissione negli atti definitivi di variante.

3. Coordinamento e aspetti procedurali

La variante è coordinata con la procedura di adeguamento della pianificazione comunale alla LST ed in tal senso sono previste modifiche agli articoli del nuovo Regolamento edilizio, al Piano delle zone ed al Piano dell'urbanizzazione di cui al MM n. 69 del 22 settembre 2023.

Come già avvenuto per il MM n. 69, in conformità alla LST ad essere oggetto di adozione sono i *geodati*, prevalenti rispetto agli altri supporti, motivo per il quale la decisione del Legislativo comunale riguarda direttamente i dati caricati sul portale cantonale della pianificazione, al seguente indirizzo (parola d'ordine: adozione-zrm):

- <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=adozione-zrm&idOggettoVariante=ch2321rd002100000&idPubblicazione=1>

Al presente *Progetto nel senso della domanda di iniziativa "Salva Monte Brè"* è comunque allegata, con valenza puramente indicativa, una documentazione raffigurante in modo preciso il contenuto del portale cantonale che sarà oggetto di adozione (estratti delle modifiche al Regolamento edilizio, al Piano delle zone e al Piano dell'urbanizzazione).

4. Conclusioni

Sulla scorta di quanto precede,

richiamata la trasmissione 25 luglio 2019 della domanda di iniziativa “Salva Monte Brè” al Consiglio comunale giusta l’art. 76 cpv. 5 seconda frase LOC e art. 52 cpv. 6 ROC,

si sottopone al Legislativo il *Progetto nel senso della domanda di iniziativa “Salva Monte Brè”* ai sensi dell’art. 77 cpv. 2 LOC, costituito dalla modifica delle disposizioni pianificatorie applicabili al comparto montano del Comune di Locarno (v. collegamento al cap. 2.2.4), secondo il seguente dispositivo:

1. Elaborazione del testo conforme

È elaborato il seguente testo conforme (*Progetto nel senso della domanda di iniziativa*) all’iniziativa popolare legislativa generica “Salva Monte Brè”.

Il Piano Regolatore del Comune di Locarno – Territorio urbano è modificato come segue:

- a. Sono modificati gli articoli 34, 35, 45 e 46 del Regolamento edilizio
- b. È modificato il Piano delle zone
- c. È modificato il Piano dell’urbanizzazione

2. Votazione di merito sull’iniziativa

L’iniziativa popolare legislativa generica “Salva Monte Brè” è accolta nel testo conforme (*Progetto nel senso della domanda di iniziativa*) di cui al punto 1.

È adottata la conseguente variante al Piano Regolatore del Comune di Locarno – Territorio urbano, e meglio:

- a. Sono adottate le modifiche agli articoli 34, 35, 45 e 46 del Regolamento edilizio
- b. Sono adottate le modifiche al Piano delle zone
- c. Sono adottate le modifiche al Piano dell’urbanizzazione

Con la massima stima.

Francesco Albi

Marco Bosshardt

Valérie Camponovo

Gianfranco Cavalli

Morena Cirulli Longhi

Martina Ghielmetti

Martina Giacometti

Gianni Guerra

Stefano Lappe

Giovanni Monotti

Mattia Scaffetta

Allegati: citati

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif.

Locarno, 22 marzo 2019

AVVISO DEPOSITO TESTO INIZIATIVA

Richiamati gli art. 52 e segg. ROC, 76 e segg. LOC, 116 e segg. LEDP, si comunica l'avvenuto deposito in data odierna del seguente testo dell'iniziativa popolare comunale

“Salva Monte Brè”

“La disciplina edilizia della zona montana del Piano regolatore Settore 3 (Monte Brè e Cardada-Colmanicchio) è adattata al fine di permettere uno sviluppo del comparto montano della Città compatibile con il carattere di quartieri discosti, destinati ad una residenza e ad attività turistiche e alberghiere a bassa densità. In particolare, sono rivisti i parametri edificatori relativi ai volumi edilizi, ai bonus edificatori e alle disposizioni di occupazione del suolo nello spirito dell'evoluzione avvenuta finora del comparto.

È immediatamente avviata la verifica della Zona in questione al fine di adeguarla – con particolare riguardo ai principi di qualità degli insediamenti – ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio, secondo le modifiche accolte in votazione popolare nel 2013, entrate in vigore il 1 maggio 2014.”

Le liste possono essere firmate presso l'Ufficio controllo abitanti, in via alla Morettina 9, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 11.45 e dalle ore 14.00 alle ore 16.15.

Termine per la raccolta delle firme: entro 90 giorni dal deposito dell'iniziativa alla cancelleria comunale (art. 76 cpv. 2 LOC).

Cancelleria Municipale

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif.

Locarno, 29 maggio 2019

AVVISO DI REGOLARITÀ E RICEVIBILITÀ DELL' INIZIATIVA “SALVIAMO MONTE BRÈ”

Il Municipio di Locarno,

- vista la domanda di iniziativa popolare presentata il 3 maggio 2019 denominata “Salva Monte Brè” del seguente tenore:

“La disciplina edilizia della zona montana del Piano regolatore Settore 3 (Monte Brè e Cardada-Colmanicchio) è adattata al fine di permettere uno sviluppo del comparto montano della Città compatibile con il carattere di quartieri discosti, destinati ad una residenza e ad attività turistiche e alberghiere a bassa densità. In particolare, sono rivisti i parametri edificatori relativi ai volumi edilizi, ai bonus edificatori e alle disposizioni di occupazione del suolo nello spirito dell'evoluzione avvenuta finora del comparto.

È immediatamente avviata la verifica della Zona in questione al fine di adeguarla – con particolare riguardo ai principi di qualità degli insediamenti – ai disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio, secondo le modifiche accolte in votazione popolare nel 2013, entrate in vigore il 1 maggio 2014.”;

- accertato che la stessa è stata presentata entro il termine di 90 giorni dal deposito del testo presso la Cancelleria comunale avvenuto il 22 marzo 2019;
- constatata la validità delle 1868 firme, quindi di persone con diritto di sottoscrivere il testo dell'iniziativa;
- considerato che, giusta gli articoli 76 cpv. 3 e 4 LOC e art. 52 cpv. 3 e 4 ROC, il quorum del 15% dei cittadini iscritti in catalogo al momento del deposito del testo, esclusi i cittadini all'estero, corrisponde a 1'349 cittadini (iscritti al 22.03.2019 erano 9591, dedotti 603 esteri, risultavano computabili 8988 cittadini, per cui il 15% di tale cifra fa 1348.2);

- verificato che la domanda è proponibile dal profilo del merito (oggetto), nella misura in cui riguarda l'oggetto di cui all'art. 9 lett. a) e d) ROC, pertanto di competenza del Consiglio comunale;
- richiamati gli art. 76 LOC e 52 cpv. 5 e 6 ROC;

risolve:

1. La domanda di iniziativa popolare del 3 maggio 2019 denominata "Salva Monte Brè" è regolare e ricevibile.
2. Entro sessanta giorni dalla presente pubblicazione, il Municipio sottoporrà l'iniziativa al Consiglio comunale, accompagnandola eventualmente con un controprogetto.
3. Contro la presente risoluzione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro 30 giorni dalla presente pubblicazione.

Il Municipio

Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 751 11 77
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 751/NS/id

Locarno, 25 luglio 2019

Gentili signore, egregi signori
Consiglieri comunali di Locarno

Iniziativa “Salviamo Monte Brè”**Trasmissione della domanda di iniziativa al Consiglio comunale giusta l’art. 76 cpv. 5 seconda frase LOC e art. 52 cpv. 6 ROC**

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

in merito all’iniziativa indicata a margine ricordiamo l’avvenuto corretto deposito del testo dell’iniziativa (v. allegato 1, avviso di deposito del 22 marzo 2019) e l’avviso di regolarità e ricevibilità dell’iniziativa di data 29 maggio 2019 (v. allegato 2), risoluzione cresciuta in giudicato, il cui dispositivo indicava quanto segue:

- 1. La domanda di iniziativa popolare del 3 maggio 2019 denominata “Salva Monte Brè” è regolare e ricevibile.*
- 2. Entro sessanta giorni dalla presente pubblicazione, il Municipio sottoporrà l’iniziativa al Consiglio comunale, accompagnandola eventualmente con un controprogetto.*
- 3. Contro la presente risoluzione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro 30 giorni dalla presente pubblicazione.*

In applicazione degli art. 76 cpv. 5 seconda frase LOC e art. 52 cpv. 6 ROC, tramite la presente trasmettiamo la domanda di iniziativa al Consiglio comunale così come presentata dagli iniziativaisti (quindi senza messaggio accompagnatorio o particolari proposte).

In merito all’iniziativa popolare generica, ricordiamo che la LOC demanda la questione in primis al Legislativo comunale che dovrà esprimersi compiutamente, sia attraverso un’elaborazione dell’iniziativa stessa, sia con l’eventuale presentazione di un controprogetto da sottoporre al voto popolare.

Per il proseguo della procedura che a voi compete vi rinviamo in particolare a quanto è prescritto agli art. 77 LOC e 53 ROC.

Il Municipio ritiene che i preliminari esame e preavviso debbano essere demandati alla Commissione del piano regolatore, alla quale si ricorda della stretta tempistica prevista da LOC e ROC per allestire un rapporto e decidere in seduta di Consiglio comunale.

A prescindere da ciò, allo scopo di approfondire eventuali aggiornamenti in ambito pianificatorio e tenuto conto della volontà popolare favorevole ad una maggiore tutela del comparto, **vi informiamo** che lo scorso mese di giugno il Municipio ha deciso l'istituzione di una zona di pianificazione per tutto il quartiere di Monte Brè ed ha assegnato un mandato ad un pianificatore qualificato per allestire la documentazione necessaria. La consegna dell'incarto è prevista per il prossimo mese di settembre.

Il Municipio conferma di voler approfondire seriamente il tema, per permettere di individuare una soluzione di buon equilibrio tra lo sviluppo e la protezione del territorio, come sempre è stata sua intenzione.

Vogliate gradire i nostri più cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- 1, avviso di deposito del 22 marzo 2019;
- 2, avviso di regolarità e ricevibilità dell'iniziativa del 29 maggio 2019.

Copia:

- Ufficio giuridico, Palazzo;
- DUI e DLT, Servizi del Territorio, Via alla Morettina 9, 6600 Locarno.



Variante di PR

Zona edificabile

Comparti Monte Brè e Cardada-Colmanicchio

Modifiche RE

Coordinamento con la variante di PR di adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale (MM. n° 69 del 22 settembre 2023)

Annesso

Testo inserito - ~~Testo eliminato~~

Viganello, 25 gennaio 2024

MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

Art. 34 Zona residenziale montana ZRM ~~ZR-M~~ (comparto Monte Brè e Cardada-Colmanicchio)

1. In generale

La zona residenziale montana ZRM ~~ZR-M~~ è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:

- a) ad uso abitativo o
- b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

2. Per la zona residenziale montana ZRM ~~ZR-M~~ valgono le seguenti norme particolari:

a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo: 0.3 ~~0.4~~

Per le particelle con superficie inferiore a 600 mq è applicabile l'indice di sfruttamento dello 0.375, alle seguenti condizioni cumulative:

- Viene considerato l'assetto catastale del 18 ottobre 2019
- Particelle con superficie inferiore a 600 mq risultanti da frazionamenti successivi non rientreranno in questa categoria
- Utilizzo a scopo di residenza primaria delle superfici
- indice di occupazione massimo: 25 % ~~30 %~~
- altezza massima Comparto Monte Brè: 8.50 m
9.50 m per terreni con pendenza superiore al 50%
- altezza massima Comparto Cardada: 7.50 m
- distanza minima da confine: 3.00 m
- La distanza minima tra edifici: 6.00 m
- area verde minima: 35 % sistemata a verde qualificato

Per verde qualificato si intende l'area da arredare a verde, possibilmente con essenze arboree indigene, che non ricopra alcun manufatto sotterraneo e che sia direttamente relazionato agli edifici ai quali è al servizio: sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; sono parimenti esclusi dal computo i tetti verdi e le coperture a verde di autorimesse e simili; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili.

In ogni caso quale arredo vegetale delle aree verdi non devono essere impiegate specie neofite a carattere invasivo o indicate nella Lista nera svizzera nonché nella Watch list redatte da Info Flora (Lista delle neofite invasive potenzialmente invasive della Svizzera).

Non sono computabili nell'area verde le superfici sistemate con:

- grigliati per l'accesso e i parcheggi;
- pannelli solari o altri elementi d'impiantistica;
- giardini con manto sintetico.

- b) Per attività alberghiere e turistiche, su sedimi di una superficie minima di 1'500 mq, è concesso un bonus del 25% sino ad un indice di sfruttamento massimo dello 0,375 e un indice di occupazione del 30%; per usufruire del bonus edilizio si dovrà prevedere un Piano di quartiere (PQ) unico esteso a tutti i fondi destinati a questo scopo:

Per le attività alberghiere e turistiche si applica una riduzione dei posteggi necessari del 50%, rispetto all' applicazione dell'art. 61 del RLST (Regolamento cantonale dei posteggi privati: art. 42-43 LST e art. 51-62 RLST).

Una struttura è gestita secondo i criteri di gestione alberghiera quando cumulativamente:

- costituisce un esercizio con alloggio ai sensi della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) e del relativo regolamento e, nel caso degli aparthotel, rientra nella definizione della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) e della relativa ordinanza;
 - dispone di una ricezione e di un servizio di ristorazione e caffè commisurati alle sue caratteristiche ed eventualmente di infrastrutture alberghiere accessorie (come piscine, campi da tennis, spa, ecc.) che dovranno essere dimensionate secondo la sua capacità ricettiva
- e
- le persone vi alloggiano in qualità di ospiti (oppure degenti nel caso di strutture orientate alla cura del corpo, al wellness, alla riabilitazione e al benessere in generale) e non come proprietari, locatari o affittuari.

Il bonus è concesso soltanto se:

- i. È destinato a dotare lo stabilimento di impianti e strutture di servizio d'uso comune di qualità (spazi per la ricezione, la ristorazione, lo sport, il divertimento, la congressistica, la cura del corpo, ecc.).
- ii. Non è destinato ad aumentare la capacità ricettiva dello stabilimento in termini di persone alloggiate.
- iii. Il beneficiario sottoscrive una convenzione che garantisce l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 30 anni. In caso di cambiamento di destinazione prima del termine, il proprietario si impegna a retrocedere al Comune parte del maggior valore ricavato grazie al bonus secondo le modalità contenute nelle singole convenzioni. Segnatamente:
- iv. 100% in caso di cambiamento di destinazione nei primi 20 anni
- v. 50% in caso di cambiamento di destinazione tra il 21° e i 25° anno
- vi. 35% in caso di cambiamento di destinazione tra il 26° e il 30° anno
- vii. Il maggior valore ricavato è calcolato secondo i criteri prestabiliti in base ai principi della legge di espropriazione (Lespr).
- viii. Il bonus concesso è iscritto nel registro comunale delle quantità edificatorie (registro degli indici) assieme alla convenzione con la menzione "vincolo di destinazione secondo criteri di gestione alberghiera".

Valgono inoltre le seguenti limitazioni:

- ix. Le superfici coperte relative agli spazi a servizio degli ospiti della struttura alberghiera, a parte i posteggi interni e i locali tecnici così come definiti all'art. 38 cpv. 1 della LE, vanno computate nella SUL
 - x. Non è ammesso il trasferimento degli indici con fondi a destinazione residenziale
- c) \Rightarrow Per interventi che esigono una modifica dello stato fisico dei fondi è richiesta la presentazione di adeguate sezioni quotate del terreno esistente allestite dal geometra revisore.
- d) \Rightarrow La contiguità è ammessa.
- e) Oltre a quanto disciplinato nel presente articolo, per la Zona residenziale montana non sono applicabili eventuali altri bonus edilizi previsti nel presente RE di Locarno o da altre disposizioni legali.

3. Criteri generali di intervento edilizio

- a) In generale, per la zona residenziale montana ZRM, per i muri di cinta, di contenimento e controriva sono ammesse le seguenti esecuzioni:
- a secco
 - in pietra naturale faccia-vista
 - Le murature in pietra naturale esistenti possono essere consolidate con malta alla calce; rifacimenti parziali devono armonizzarsi, nel materiale e nell'esecuzione, con la muratura esistente
- b) Le murature in pietra naturale esistenti all'interno dei fondi possono essere eliminate, oppure modificate e/o sostituite, purché eseguite a secco o in pietra naturale faccia-vista.

4. Comparto Cardada – Colmanicchio

- a) Nell'area contrassegnata sul Piano delle zone quale comparto di limitazione delle quote dei colmi, la quota massima dei fabbricati e della vegetazione d'alto fusto non deve sporgere oltre 1,00 m dal terreno pubblico a monte.
- b) Nel comparto Cardada-Colmanicchio devono essere rispettati i seguenti criteri di intervento specifici:
- Le aperture in generale devono essere munite di ante piene o gelosie, non sono ammesse chiusure con avvolgibili, lamelle a pacco, e simili;
 - I colori e i materiali di ante, gelosie, serramenti, infissi e portoni devono riferirsi a quelli tradizionali (legno o alluminio termo laccato con colori scuri, opachi e poco vistosi); è escluso l'impiego di serramenti in metallo leggero anodizzato e in materiale sintetico;
 - I parapetti e le balaustre devono essere eseguiti con materiali tradizionali (ferro dipinto, alluminio termo laccato, pietra e legno); è assolutamente escluso l'uso di lastre di eternit, lastre ondulate, laminati plastici, lamiere, vetro, ecc.;
 - Per i muri esterni sono ammesse le seguenti esecuzioni:
 - in pietra naturale faccia-vista;
 - intonaco con malta di calce, lasciato rustico e naturale, ev. tinteggiato con colori minerali;
 - I tinteggi delle facciate devono essere eseguiti a calce o al minerale in colori opachi, tenui e sobri; sono escluse le pitture plastiche e le tonalità crude, sature, e i bianchi eccessivamente freddi e brillanti;

5. Elementi emergenti

- a) Per la zona residenziale montana ZRM il Piano delle zone individua gli elementi emergenti di interesse storico-testimoniale del paesaggio a confine con gli spazi pubblici:
- Muri a secco
 - Muri in pietra
 - Percorsi lastricati (pietra)
 - Cappelle/edicole votive
 - Fontane/lavatoi/abbeveratoi
- b) Gli elementi emergenti individuati sono protetti e devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroche in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, per comprovati motivi tecnici e/o progettuali.

Art. 45 Piano 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.

Per la zona residenziale montana ZRM di Monte Brè e Cardada-Colmanicchio, l'allestimento di un piano di quartiere è obbligatorio per comparti di superficie minima di 3'000 m² e per l'ottenimento del bonus per attività alberghiere e turistiche.

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

PQ2 Isolinoa) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ2 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ3 Zona di svago a lagoa) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ3 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ4 Cinque Viea) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ4 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ5 Stazione S. Antonioa) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ5 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ6 Piazza castelloa) Requisiti qualitativi specifici:

- Il PQ6 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ7 Comparto Follia (Monte Brè)a) Requisiti qualitativi specifici:

- Deve essere garantita la continuità del collegamento pedonale tra la scalinata "Follia" e "Dei Ginepri" a valle e la strada di via Miranda a monte, attraverso la realizzazione di un percorso pedonale pubblico

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

PQ8 Comparto Case di fondo (Monte Brè)a) Requisiti qualitativi specifici:

- Il progetto deve valorizzare la zona di protezione del paesaggio indicata nel Piano delle zone.

b) Parametri edificatori specifici:

- Nessuno

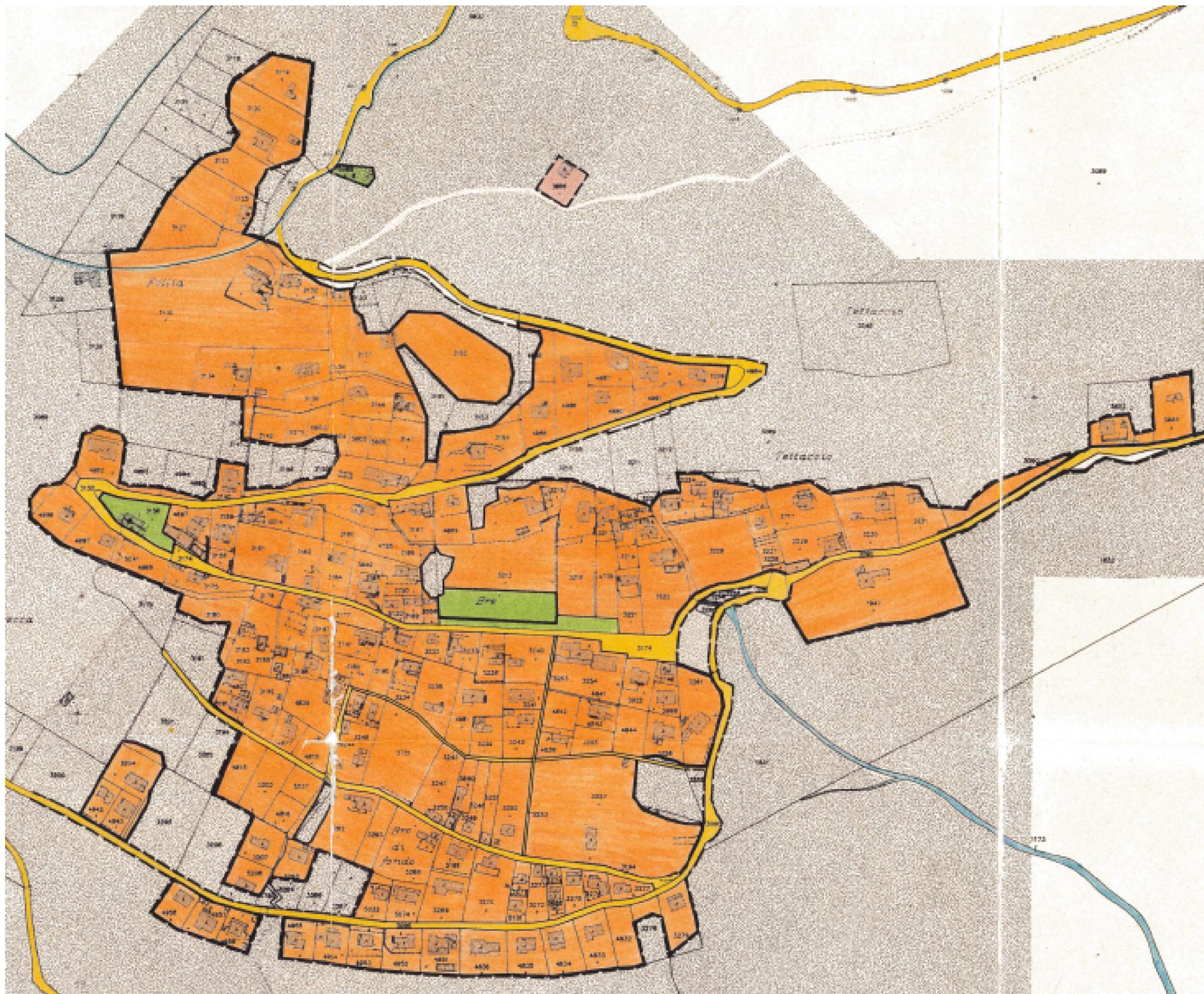
Art. 46 Zona per scopi pubblici

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:
(...) *nessuna modifica*
AP29 Stazione impianto di risalita e area di svago ~~Stazione di partenza della coggiovia~~
(...) *nessuna modifica*
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, AP34 sono soggetti ad espropriazione.
7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:
(...) *nessuna modifica*

Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano delle zone in vigore
Comparto Monte Brè

scala 1:2'500



25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

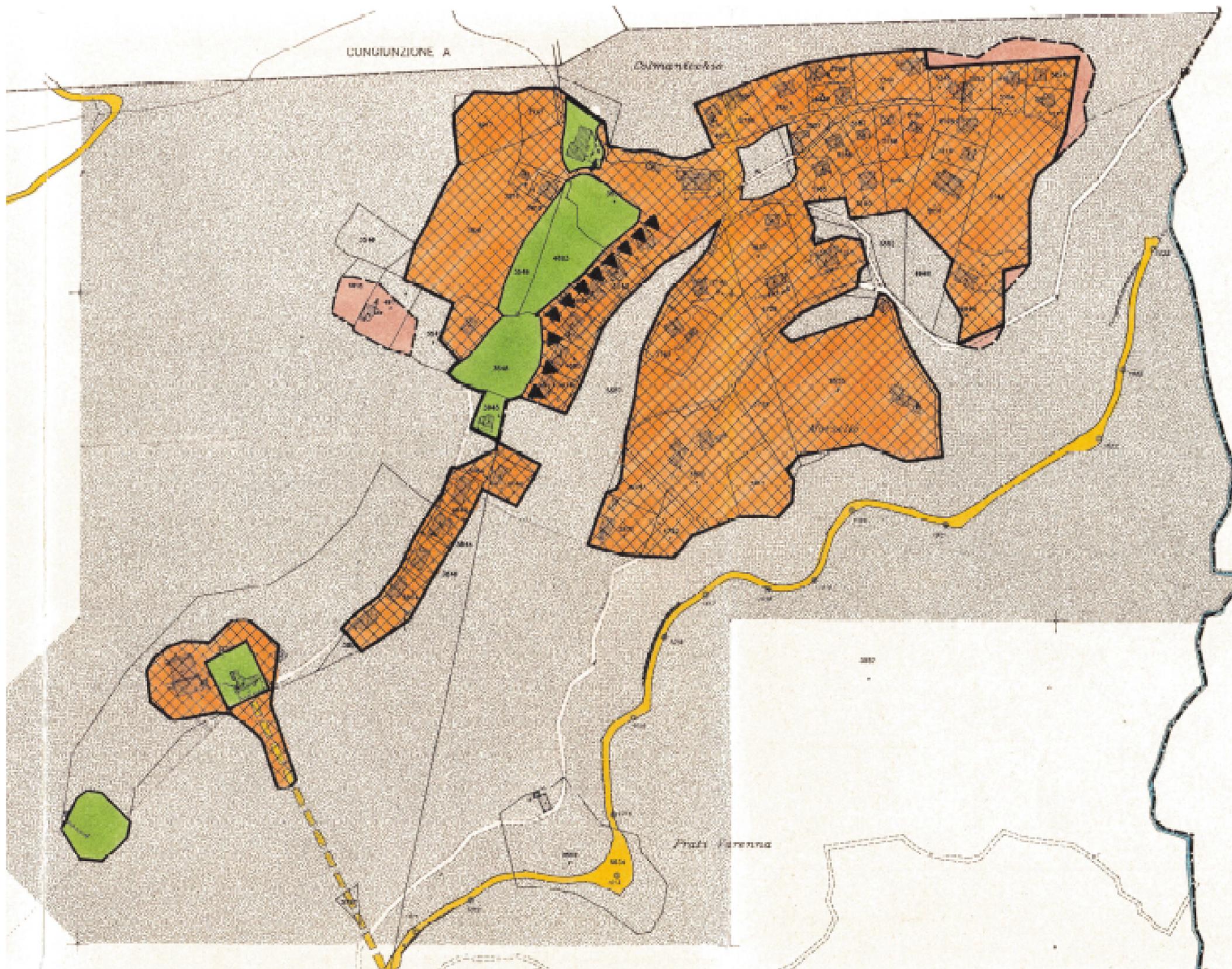
tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com



Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano delle zone in vigore Comparto Cardada

scala 1:2'500



25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Vignello

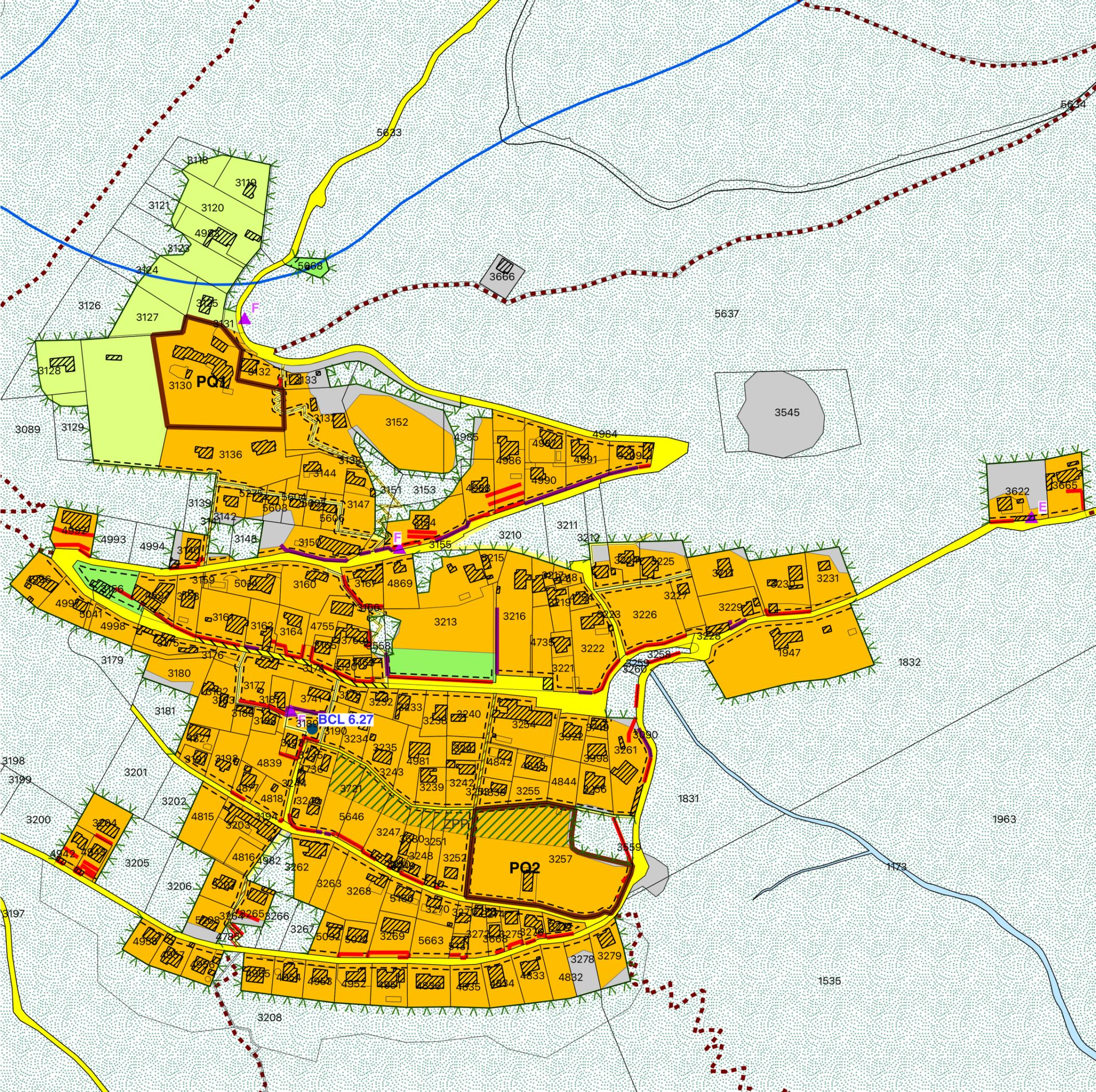
tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com



Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano delle zone variante LST

Comparto Monte Brè sopra Locarno
scala 1:2'500



- ZRM Zona residenziale montana
- Zona per scopi pubblici
- Impianti del traffico, strade, piazze, strade pedonali
- Zona senza destinazione specifica
- Linee di arretramento
- Percorso pedonale
- Sentiero escursionistico
- Tratte stradali soggette ad allargamenti
- PQ Piano di quartiere
- ZPP Zona di protezione del paesaggio
- Zona Agricola
- Area forestale
- Limite del bosco accertato a contatto con le ZE
- Zone di protezione delle acque sotterranee

Elementi emergenti (vd. Piano di rilievo scala 1:1'000)

- E - edicola
- F - fontana
- BCL 6.27
- Muri a secco
- Muri in pietra
- Percorsi lastricati (pietra, porfido)

25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via Carvetto 8
6900 Lugano

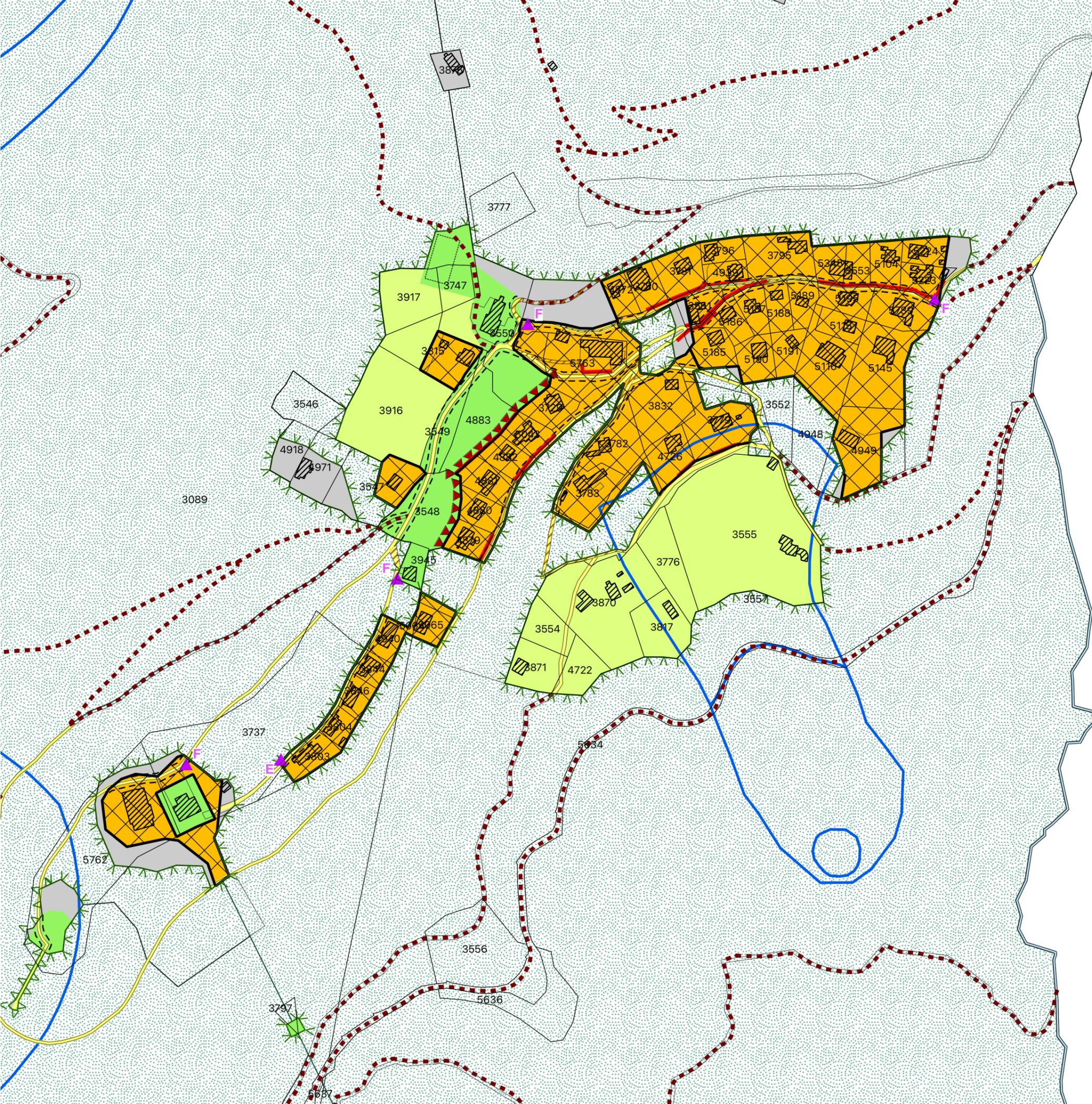
tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com



Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano delle zone variante LST

Comparto Cardada-Colmanicchio
scala 1:2'500



- ZRM Zona residenziale montana
Comparto Cardada-Colmanicchio
- Zona per scopi pubblici
- Zona senza destinazione specifica
- Impianti di traffico, strade, piazze, percorsi pedonali
- Linee ed arretamento
- Percorso pedonale
- Sentiero escursionistico
- Limitazione delle quote dei colmi
- Area forestale
- Limite del bosco accertato a contatto con le ZE
- Zona Agricola
- Zone di protezione delle acque sotterranee

- Elementi emergenti (vd. Piano di rilievo scala 1:1'000)
- E - edicola
 - F - fontana
 - Muri a secco
 - Muri in pietra
 - Percorsi lastricati (pietra, porfido)

25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via Carvetto 8
6900 Lugano

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com



Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano del traffico in vigore

Comparto Monte Brè

scala 1:2'500



	3.06	ATTREZZATURA E COSTRUZIONE DI INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)
	3.18	ATTREZZATURA E COSTRUZIONE DI INTERESSE PUBBLICO (ALTRO ENTE)
		STRADA DI COLLEGAMENTO PRINCIPALE SCP
		STRADA DI RACCOLTA PRIMARIA SR1
		STRADA DI SERVIZIO AD ORIENTAMENTO PEDONALE SS2
		STRADA FORESTALE E PER VEICOLI DI SERVIZIO
		PERCORSO PEDONALE
		SENTIERO ESCURSIONISTICO
		FUNIVIA ORSELINA - CARBADA
		AREA FERROVIARIA FART
		STAZIONE FERROVIARIA FART
		POSTEGGIO PUBBLICO
		TRATTE STRADALI SOGGETTE AD ALLARGAMENTO
		PASSERELLA-BELVEDERE

25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

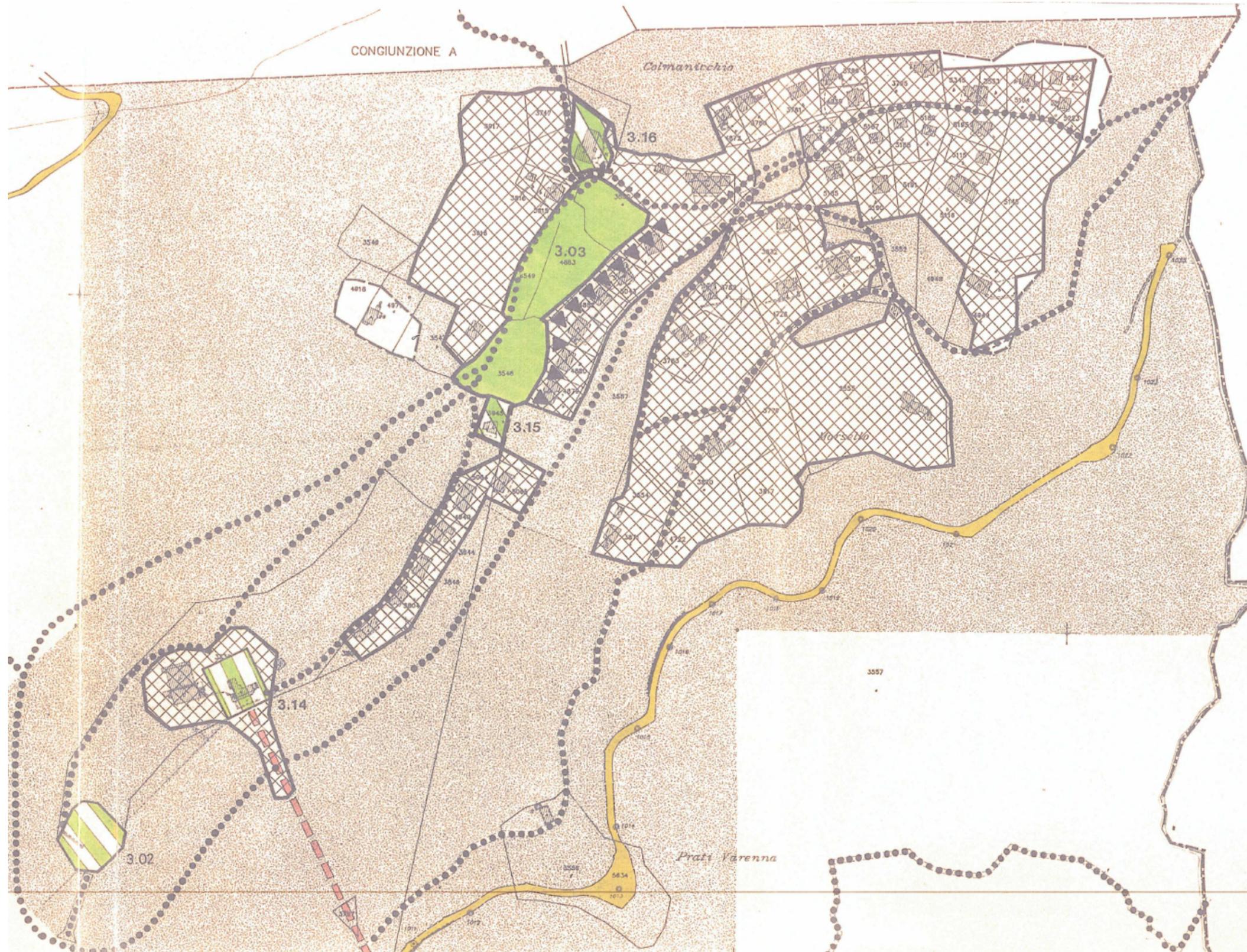


Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano del traffico in vigore

Comparto Cardada

scala 1:2'500



	ATTREZZATURA E COSTRUZIONE DI INTERESSE PUBBLICO (COMUNE)
	ATTREZZATURA E COSTRUZIONE DI INTERESSE PUBBLICO (ALTRO ENTE)
	STRADA DI COLLEGAMENTO PRINCIPALE SCP
	STRADA DI RACCOLTA PRIMARIA SR1
	STRADA DI SERVIZIO AD ORIENTAMENTO PEDONALE SS2
	STRADA FORESTALE E PER VEICOLI DI SERVIZIO
	PERCORSO PEDONALE
	SENTIERO ESCURSIONISTICO
	FUNIVIA ORSELINA - CARDADA
	AREA FERROVIARIA FART
	STAZIONE FERROVIARIA FART
	POSTEGGIO PUBBLICO
	TRATTE STRADALI SOGGETTE AD ALLARGAMENTO
	PASSERELLA-BELVEDERE

25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Vignello

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73

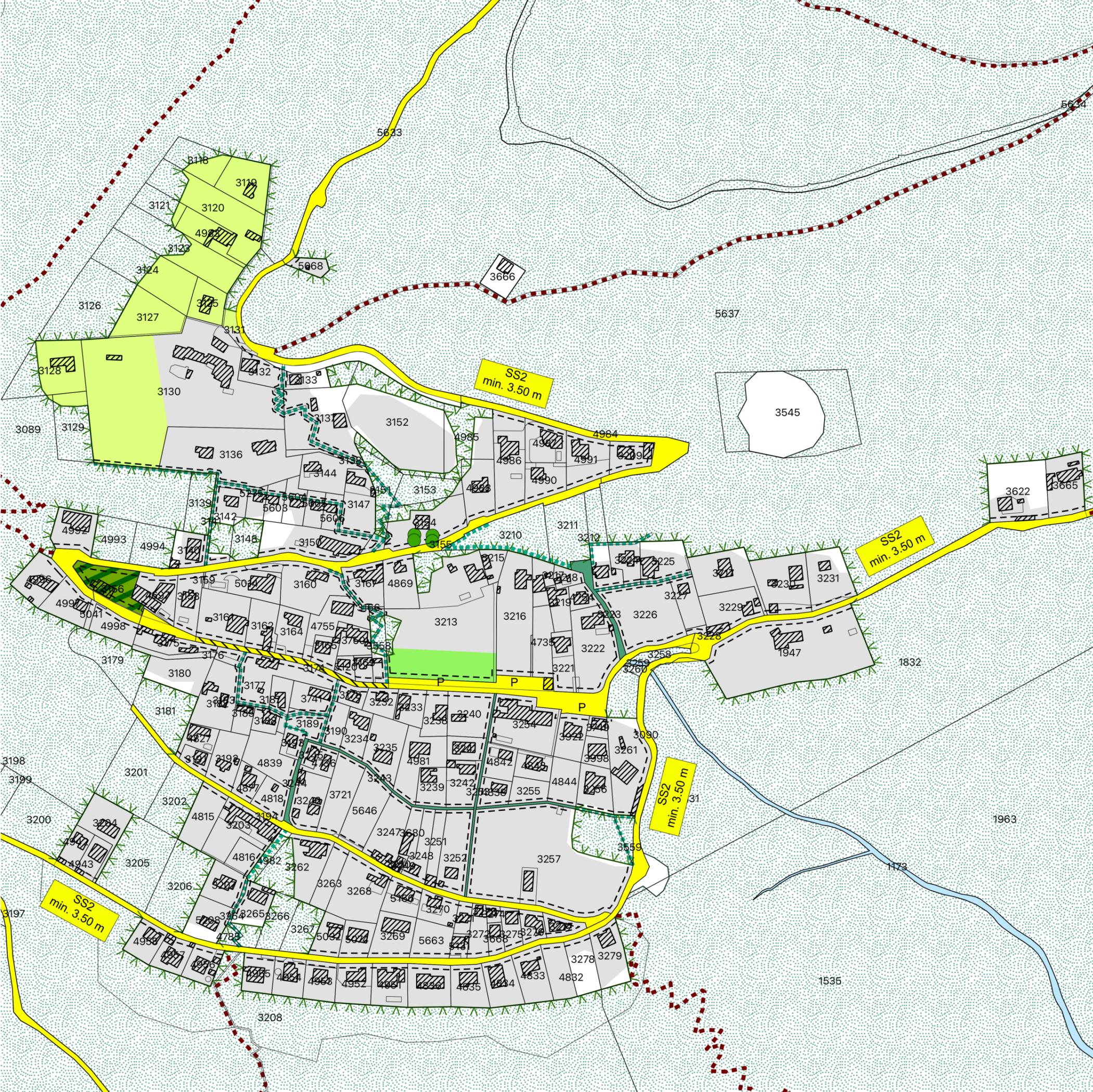
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com



Variante di Piano Regolatore
Zona residenziale montana

Piano dell'urbanizzazione variante LST

Comparto Monte Brè sopra Locarno
scala 1:2'500



- Zona edificabile
- Zona per scopi pubblici
- Zona per scopi pubblici (altro ente)
- Strada di servizio a orientamento pedonale (SS2)
- Strada pedonale
- Zona agricola
- Area forestale
- Limite del bosco accertato a contatto con la ZE
- Linee di arretramento
- Percorso pedonale
- Sentieri escursionistici
- Tratte stradali soggette ad allargamenti
- Posteggio pubblico

25 gennaio 2024



MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via Carvetto 8
6900 Lugano

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

