Rapporto della Commissione del Piano Regolatore sul Messaggio municipale n. 69 del 22 settembre 2023 concernente l'adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale

Locarno, 12 gennaio 2024

Egregio Signor Presidente del Consiglio comunale,

gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente rapporto, la vostra Commissione formula il suo preavviso sul Messaggio municipale che sottopone la proposta di adozione dell'adeguamento dei vari Piani Regolatori oggi vigenti nel nostro Comune alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale, dopo aver sentito il Capo dicastero municipale Nicola Pini ed il direttore della Divisione urbanistica e infrastrutture ing. André Engelhardt nella sua seduta del 23 ottobre 2023 e dopo aver ulteriormente esaminato ed approfondito le proposte di modifica.

1. In generale

La Commissione ha preso atto che la variante all'esame è di natura prevalentemente formale e consiste nella trasposizione ed adeguamento alle disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) dei vari strumenti pianificatori in vigore sul territorio giurisdizionale, operazione sicuramente condivisa, che permetterà di disporre finalmente di un Piano Regolatore unico per il territorio urbano, affiancato a quello del territorio sul Piano di Magadino, che pure è oggetto di adeguamento alla legislazione di ordine superiore.

Un aspetto particolare di questa modifica è la forma con la quale sono presentati i documenti e il relativo aspetto procedurale che regge la loro adozione, nella misura in cui la prevalenza dei geodati rispetto agli altri supporti si traduce nella pubblicazione degli atti di variante sul portale cantonale appositamente destinato a questo scopo.

La Commissione, che ha quindi proceduto a consultare il portale secondo i collegamenti contenuti nel MM, non nasconde tuttavia una certa perplessità sulla funzionalità di questo strumento sviluppato dall'autorità cantonale, che è apparso a tratti problematico, a seconda del navigatore utilizzato per la visualizzazione dei dati.

Fatta questa premessa, la Commissione valuta comunque positivamente nel suo complesso le modifiche proposte, ritenuto che di seguito verranno formulate alcune considerazioni su aspetti puntuali della variante.

2. Temi specifici del MM

I primi approfondimenti della Commissione hanno portato sui temi specifici delle poche modifiche di natura materiale esplicitati nel MM al capitolo 3.2.

Dopo esame e discussione, si condivide l'impostazione della norma comunale sugli impianti di telefonia mobile, ben coscienti dei limiti entro i quali sono confinate le competenze comunali in questo settore, così come la nuova norma sui piani di quartiere e quella sull'inserimento armonioso delle costruzioni nel territorio.

Pure la nuova norma sui bonus per contenuti alberghieri, che va a sostituire alcune disposizioni applicabili solamente in taluni comparti, ma che soprattutto fissa le condizioni vincolanti per la concessione di queste facilitazioni, ha trovato il sostegno della Commissione.

Per quanto riguarda il tema dell'area di svago (art. 17 nRE del territorio urbano, nRE-TU, e art. 17 nRE del territorio sul Piano di Magadino, nRE-PdM), dopo discussione la Commissione propone di adottare un emendamento al cpv. 2 degli articoli in questione concernente le caratteristiche che queste devono avere, esplicitando il fatto che devono trovarsi al livello del piano terra degli edifici, così da evitare soluzioni non confacenti per rapporto allo scopo della loro messa a disposizione negli stabili di abitazione con più appartamenti.

Infine, la Commissione condivide pure la ripresa nella versione definitiva della variante dell'articolo oggi in vigore relativamente alla destinazione primaria delle superfici abitative e dei limiti ammessi nelle varie zone per le residenze secondarie.

3. Il nuovo Regolamento edilizio

Nel nuovo Regolamento edilizio, nel quale le norme particolari (Capitolo III) sono state riprese secondo il contenuto specifico di ogni articolo di zona oggi in vigore con la nuova struttura dettata dalla LST, la Commissione si è quindi soprattutto soffermata sulle norme edificatorie generali (Capitolo II), di particolare importanza poiché applicabili ovunque.

Il nuovo Regolamento edilizio è complessivamente preavvisato favorevolmente (struttura e contenuto), ritenuto che dopo discussione ed approfondimento, ne sono scaturite alcune puntuali proposte di emendamento, che per semplicità si elencano in forma tabellare.

3.1. Il nuovo Regolamento edilizio del territorio urbano

Art. nRE-TU	**Proposta (**con ~~**stralci**~~ e ***aggiunte***)	**Osservazioni**
6 "Definizioni"	14. Area verde: area (minima) da arredare a verde ***qualificato***, utilizzando ~~**di principio**~~ vegetazione ***non neofita a carattere invasivo*** ~~**indigena**~~, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente le superfici di carattere unitario che, se poste sopra una costruzione interrata dispongono di uno spessore di terra di almeno 0.50 m, esclusi quindi scorpori di terreno; le aree verdi sui tetti non sono computabili nel calcolo dell'area verde; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.	La formulazione proposta permette, da un lato, di ottenere risultati migliori dal profilo qualitativo con l'indicazione esplicita del carattere di area verde qualificata, e, dall'altro, di mettere in campo le necessarie strategie volte a contrastare la diffusione di neofite a carattere invasivo, ritenuto che la dicitura "indigena" non è garante in questo senso.
9 "Altezze"	I.1 L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio. Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE. Nel caso della creazione di rampe ~~**e piazzali**~~ di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte ***lungo meno di 1/3 della facciata o che essa non sia percepibile per rapporto al livello del terreno sistemato circostante*** ~~**non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.**~~	La formulazione proposta, che riprende quella prevista nel Regolamento della legge edilizia che accompagna la revisione delle Legge edilizia attualmente al vaglio del Gran Consiglio (Messaggio governativo n. 7823 del 3 giugno 2020), è volta a garantire un corretto inserimento delle rampe d'accesso alle autorimesse interrate.
12 "Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva"	1. Di principio, ***qualora non diversamente specificato,*** l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.	L'aggiunta è proposta in relazione ad esempio a quanto previsto dall'art. 22 Zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM, ove è imposta la sistemazione del terreno ad una determinata quota.
12 "Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva"	7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.50 m da reti metalliche~~**,**~~ ***e*** inferriate ***la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%***, ~~**parapetti**~~ o siepi verdi.	La modifica è volta a precisare la nozione di inferriate e ad evitare che muri di sostegno o di controriva possano a loro volta essere sormontati da parapetti, con risultati decisamente negativi dal profilo dell'estetica e dell'inserimento.
13 "Opere e muri di cinta"	1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, i fondi possono essere delimitati: a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche~~**,**~~ ***e*** inferriate	La modifica della lettera a) è correlata alla modifica all'art. 12.7. La modifica della lettera b) è contestualizzata alle opere di cinta, che storicamente sono più contenute.

	la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di ~~**1.50**~~ ***1.00*** m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche~~**,**~~ ***e*** inferriate ***la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%***, ~~**parapetti**~~ o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi ~~**3.00**~~ ***2.50*** m.	
16 "Edifici in pendio articolati sulla verticale"	2. In particolare: a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare ***al meglio*** la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati	La modifica è prevista per consentire un adeguato margine di manovra per opere di consolidamento del terreno ai lati delle costruzioni.
17 "Area di svago"	2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche: • aree soleggiate, ***a livello del piano terra degli edifici,*** di facile accessibilità e protette dal traffico, • alberatura, attrezzature (giochi, panchine, …) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti	V. quanto indicato al cap. 2 del presente Rapporto.
60a "Neofite invasive"	***Su tutto il territorio giurisdizionale devono essere rispettate le prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di lotta alle neofite invasive.*** ***Nell'ambito di una domanda di costruzione, su terreni contaminati da neofite invasive il Municipio può richiedere sulla base di una specifica valutazione tecnica, il trattamento del suolo o l'azione di altre appropriate metodologie volte a contrastare la diffusione dei vegetali a carattere invasivo.***	Per poter disporre dei necessari strumenti di lotta alle neofite invasive occorre elaborare strategie mirate di controllo e monitoraggio già a partire dalla domanda di costruzione. A questo scopo, dovranno essere allestiti in via esecutiva da parte del Municipio i necessari strumenti in applicazione dell'art. 107f del Regolamento comunale alfine di garantire l'operatività di questa misura.
Allegato 1 (prima pagina)	Regolamento ~~**edilizio**~~ ***tecnico*** del Comune di Locarno***[1]*** ***[1]I riferimenti alle norme pianificatorie che il Regolamento edilizio sostituisce sono da considerarsi stralciati***	Aggiornamento della denominazione e stralcio del riferimento a strumenti normativi non più in vigore.

3.2. Il nuovo Regolamento edilizio del territorio sul Piano di Magadino

Art. nRE-PdM	**Proposta (**con ~~**stralci**~~ e ***aggiunte***)	**Osservazioni**
6 "Definizioni"	14. Area verde: area (minima) da arredare a verde ***qualificato***, utilizzando ~~**di principio**~~ vegetazione ***non neofita a carattere invasivo*** ~~**indigena**~~, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione; sono computabili unicamente le superfici di carattere unitario che, se poste sopra una costruzione interrata dispongono di uno spessore di terra di almeno 0.50 m, esclusi quindi scorpori di terreno; le aree verdi sui tetti non sono computabili nel calcolo dell'area verde; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago.	V. commento all'art. 6.14 nRE-TU.
9 "Altezze"	I.1 L'altezza è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio. Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE. Nel caso della creazione di rampe **e** ~~**piazzali**~~ di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte ***lungo meno di 1/3 della facciata o che essa non sia percepibile per rapporto al livello del terreno sistemato circostante*** ~~**non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.**~~	V. commento all'art. 9.I.1 nRE-TU.
12 "Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva"	1. Di principio, ***qualora non diversamente specificato,*** l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.	V. commento all'art. 12.1 nRE-TU.
12 "Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva"	7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati per al massimo 1.50 m da reti metalliche~~**,**~~ ***e*** inferriate ***la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%***, ~~**parapetti**~~ o siepi verdi.	V. commento all'art. 12.7 nRE-TU.

13 "Opere e muri di cinta"	1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, i fondi possono essere delimitati: c) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche~~,~~ ***e*** inferriate ***la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%***, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure d) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di ~~**1.50**~~ ***1.00*** m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche~~,~~ ***e*** inferriate ***la cui percentuale di vuoto su pieno sia superiore al 60%***, ~~**parapetti**~~ o siepi verdi, in modo che l'altezza complessiva non superi ~~**3.00**~~ ***2.50*** m.	V. commento all'art. 13.1 nRE-TU.
17 "Area di svago"	2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche: • aree soleggiate, ***a livello del piano terra degli edifici,*** di facile accessibilità e protette dal traffico, • alberatura, attrezzature (giochi, panchine, …) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti	V. commento all'art. 17.2 nRe-TU.
41a "Neofite invasive"	***Su tutto il territorio giurisdizionale devono essere rispettate le prescrizioni federali, cantonali e comunali in materia di lotta alle neofite invasive.*** ***Nell'ambito di una domanda di costruzione, su terreni contaminati da neofite invasive il Municipio può richiedere sulla base di una specifica valutazione tecnica, il trattamento del suolo o l'azione di altre appropriate metodologie volte a contrastare la diffusione dei vegetali a carattere invasivo.***	V. commento all'art. 60a nRE-TU.
Allegato 1 (Prima pagina)	Regolamento ~~**edilizio**~~ ***tecnico*** del Comune di Locarno[1] ***[1]I riferimenti alle norme pianificatorie che il Regolamento edilizio sostituisce sono da considerarsi stralciati***	Aggiornamento della denominazione e stralcio del riferimento a strumenti normativi non più in vigore.

4. I piani

La Commissione, valutati i piani, ha notato alcune puntuali discrepanze con quelli in vigore, che vi propone di risolvere adottandoli con gli emendamenti indicati di seguito.

4.1. Il piano delle zone del territorio urbano

Piano	**Proposta**	**Osservazioni**
Piano delle zone	**Inserimento** nel Piano delle zone del seguente documento: • Piano delle costruzioni sotterranee del Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello (v. Allegato 1) e dello **stralcio** delle seguenti indicazioni: • Linee di arretramento, conformemente alla modifica di poco conto del Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni del Piano Regolatore Particolareggiato di Piazza Castello del 2006 (v. Allegato 2)	Si tratta dell'estensione del limite delle costruzioni sotterranee nel perimetro del PRP.PC (piano del 1993) e dell'eliminazione delle linee di arretramento nelle Zone di ricostruzione urbana (piano del 2006), indicate come ZM-PC nella presente variante.

4.2. Il piano dell'urbanizzazione del territorio urbano

Piano	**Proposta**	**Osservazioni**
Piano dell'urbanizzazione	**Inserimento** nel Piano dell'urbanizzazione dei seguenti elementi: • Alberature come da Piano degli spazi pubblici e della viabilità del Piano regolatore Particolareggiato del Quartiere Rusca (v. Allegato 3)	Il PRP.QR definisce graficamente la presenza di alberature lungo le strade del quartiere, che, pur se indicative, ne costituiscono un elemento fondamentale. La stessa indicazione è peraltro stata inserita per le alberature indicative presenti nel Piano Regolatore del Settore 2 in Zona del Quartiere Campagna.

5. Conclusioni

La vostra Commissione, sulla base delle considerazioni espresse nel presente Rapporto, vi invita quindi a voler adottare l'adeguamento della pianificazione comunale alla LST come da MM n. 69, con gli emendamenti proposti, aderendo al seguente dispositivo:

1. È adottato l'adeguamento della pianificazione comunale alla LST, e meglio:
    a. Territorio urbano
        i. È adottato il Regolamento edilizio, con gli emendamenti agli art. 6, 9, 12, 13, 16, 17, 60a (nuovo) e Allegato 1 di cui al cap. 3.1 del presente Rapporto
        ii. È adottato il Piano delle zone, con gli emendamenti di cui al cap. 4.1 del presente Rapporto
        iii. È adottato il Piano dell'urbanizzazione, con l'emendamento di cui al cap. 4.2 del presente Rapporto
    b. Territorio sul Piano di Magadino
        i. È adottato il Regolamento edilizio, con gli emendamenti agli art. 6, 9, 12, 13, 17, 41a (nuovo) e Allegato 1 di cui al cap. 3.2 del presente Rapporto
        ii. È adottato il Piano delle zone
        iii. È adottato il Piano dell'urbanizzazione

Con la massima stima.

Francesco Albi (rel.)

Marco Bosshardt

Valérie Camponovo

Gianfranco Cavalli

Morena Cirulli Longhi

Martina Ghielmetti

Martina Giacometti

Gianni Guerra

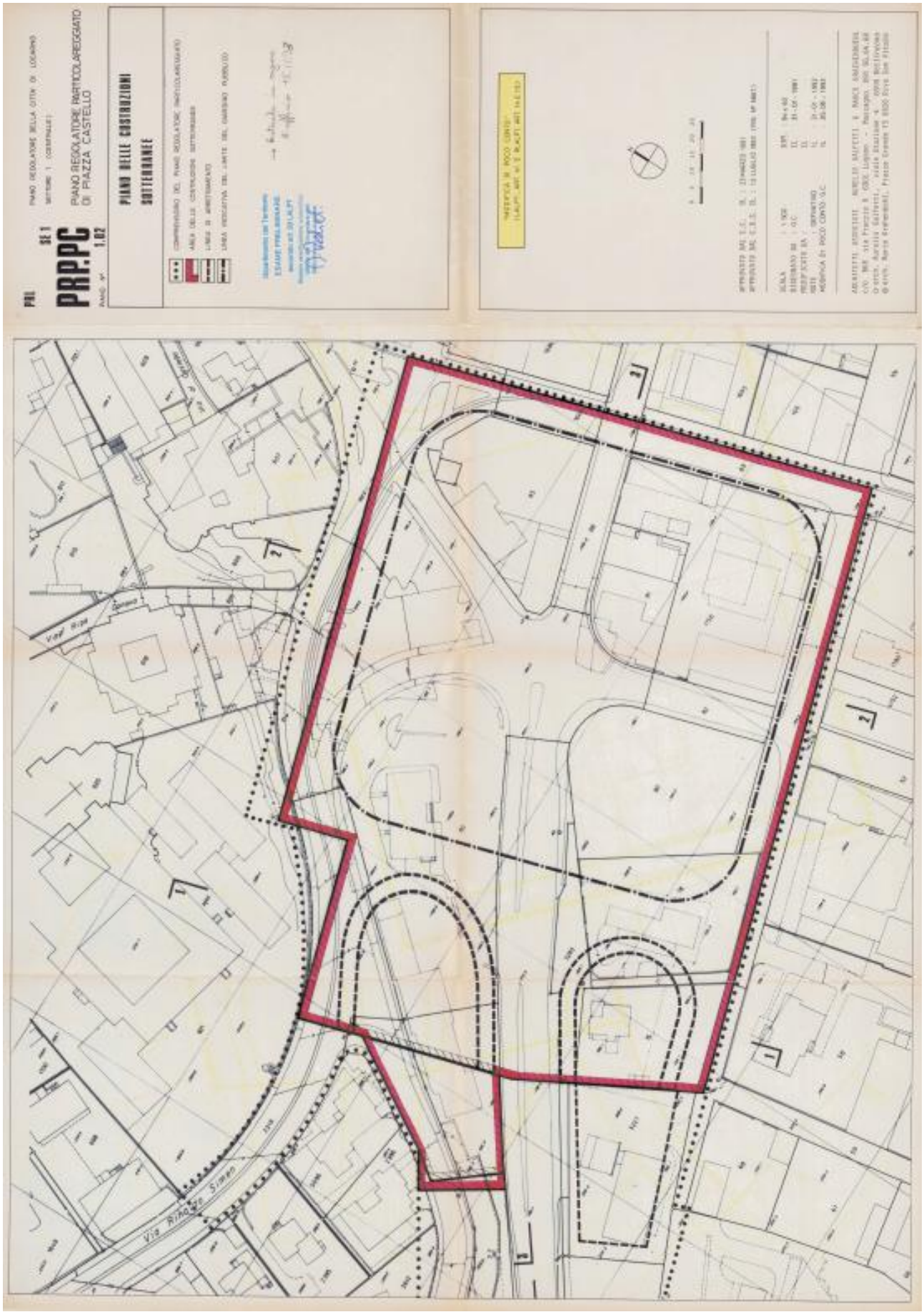
Stefano Lappe

Giovanni Monotti (rel.)

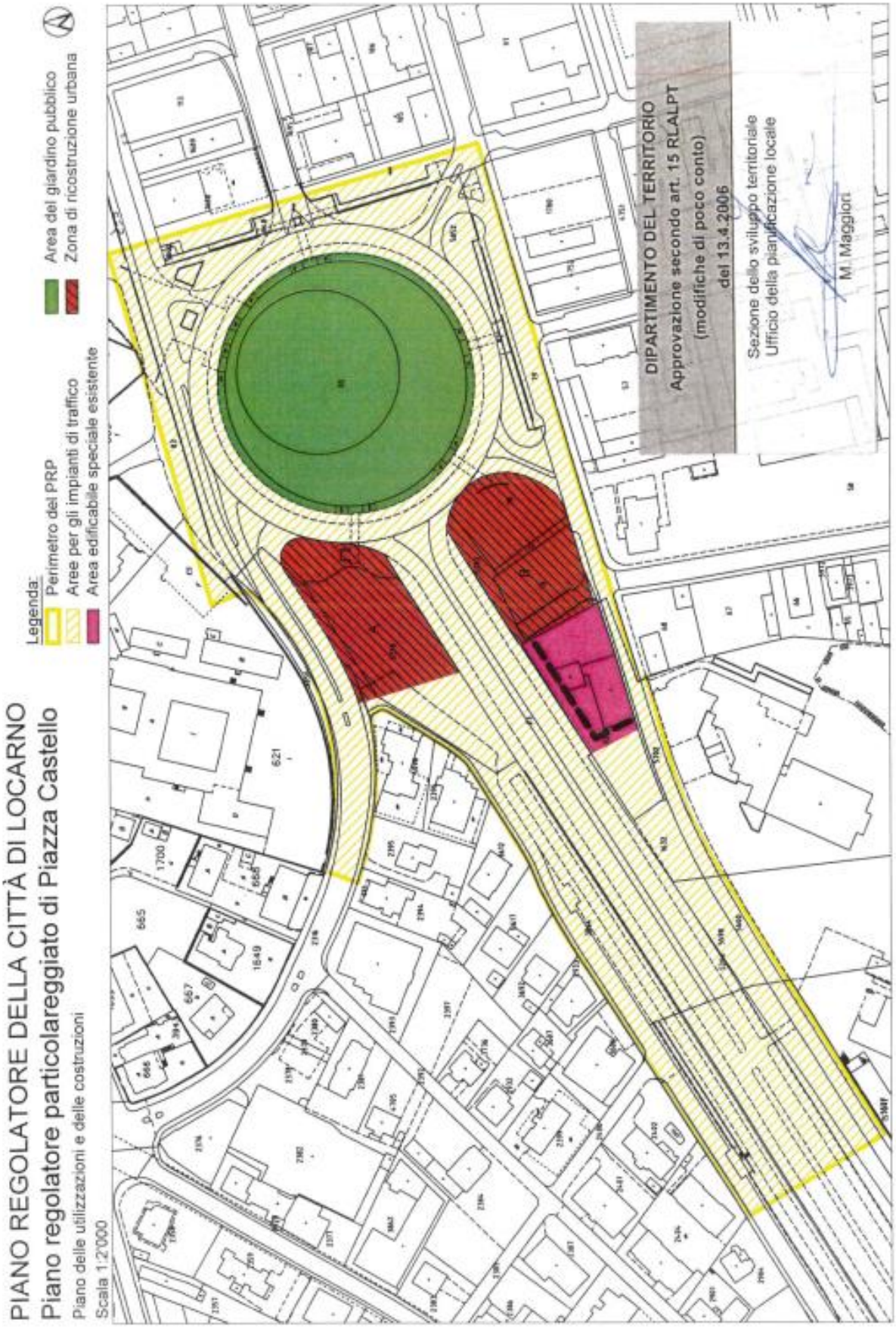
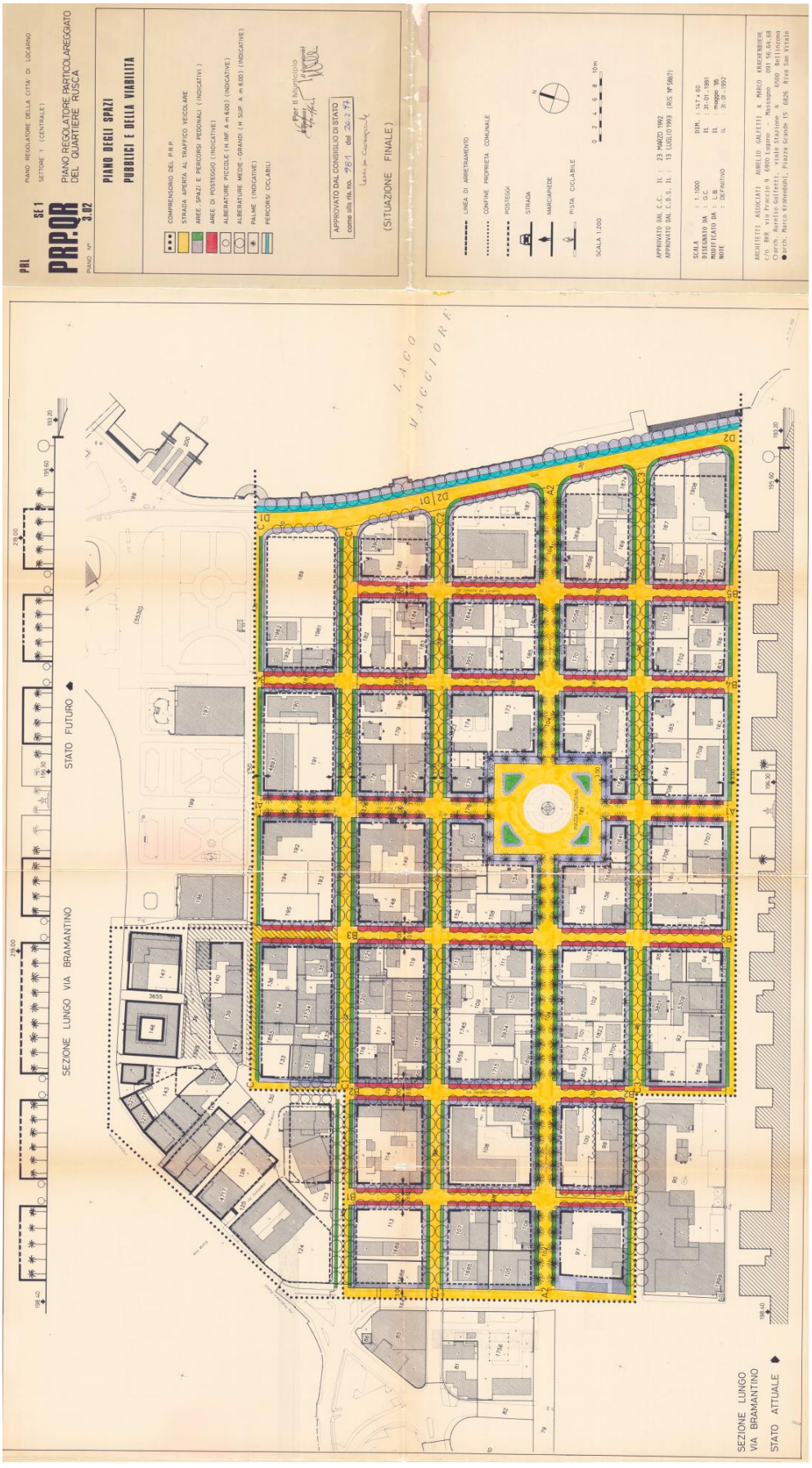
Mattia Scaffetta

Allegati: citati

Allegato 1: Piano delle costruzioni sotterranee del PRP di Piazza Castello



Allegato 2: Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni del PRP di Piazza Castello



Allegato 3: Piano degli spazi pubblici e della viabilità del PRP del Quartiere Rusca