

Rapporto della Commissione del piano regolatore sul MM 35 del 5 febbraio 2014 concernente l'adozione della revisione del Piano regolatore del Comune di Locarno - Territorio sul Piano di Magadino e sul MM 35 bis del 13 marzo 2015 – Aggiunte/modifiche alle norme di attuazione

Locarno, 31 agosto 2015

Introduzione

Il 5.2.2014 il Municipio di Locarno ha licenziato il Messaggio municipale 35 (MM 35) concernente l'adozione della revisione del Piano regolatore del Comune di Locarno – Territorio sul Piano di Magadino (PR-PdM). La Commissione del piano regolatore (in seguito CPR) ha iniziato l'esame del MM il 17.2.2014 e vi ha dedicato gran parte delle sue sedute fino alla sottoscrizione del presente rapporto.

La CPR non nasconde di aver riscontrato qualche difficoltà nell'affrontare il suo lavoro, sulla base di una documentazione incompleta. Essa ritiene in particolare che il MM non mostri con sufficiente chiarezza le proposte della revisione e le ragioni delle stesse. È mancato inoltre il supporto di uno strumento di confronto che permettesse la facile ricostruzione delle modifiche degli articoli delle NAPR. Questo lavoro è stato eseguito dalla CPR con un dispendio importante di tempo prima di ricevere dal Municipio la tabella comparativa che abbiamo allegato al presente rapporto.

Il problema è stato più volte sottoposto al Capo dicastero Avv. Paolo Caroni, il quale ha riconosciuto la lacuna e promesso di rimediare nelle revisioni che interesseranno altri quartieri. La Commissione auspica in particolare che nelle future revisioni venga fornita una tabella comparativa commentata sulla quale poter lavorare con una certa sistematica.

La formula mista adottata dal Municipio, che per una parte della documentazione (contenuti grafici) ha applicato la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) in vigore dal 1 gennaio 2012, mentre per un'altra (NAPR) si è fondato sulla vecchia Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) ha reso la comprensione del messaggio ancora meno immediata. D'altronde il diritto transitorio della nuova Lst prevede che le procedure in corso prima dell'entrata in vigore della legge siano concluse secondo il diritto anteriore (art. 107 Lst). Ma capiamo che adattare i piani alle nuove definizioni sia un approccio pragmatico condivisibile. Vien solo da chiedersi se valesse la pena procedere con una revisione generale delle NAPR, ritenuto che, in applicazione della nuova Lst esse dovranno essere sostituite da un unico regolamento edilizio comunale valido per l'intero comprensorio. **In definitiva, ci auguriamo che gli approfondimenti da noi effettuati possano rivelarsi utili in sede di redazione del nuovo regolamento edilizio comunale.**

Il Piano di Magadino (PdM) è un territorio molto particolare sia per le sue molteplici funzioni sia per la sua conformazione pianeggiante ad alto tenore agricolo. Esso costituisce una ricchezza d'indubbio valore come area di svago e di produzione di beni ortofrutticoli "a km 0".

Una grande parte di questo territorio appartiene alla Città di Locarno la quale è responsabile, nel limite delle sue competenze, del suo sviluppo, della sua tutela e della pacifica convivenza delle diverse attività che vi sorgono e/o che intendono sorgervi.

Occorre a questo punto ricordare che la maggior parte del nostro territorio sul PdM soggiace a specifiche pianificazioni d'ordine generale (indirizzi) o particolare (piani di utilizzazione) **di ordine superiore**, che sfuggono totalmente o parzialmente al nostro diretto controllo e alla nostra autonomia decisionale. Esse determinano e/o influenzano giocoforza le scelte pianificatorie del Comune di Locarno. Rientrano in questa categoria, secondo il Piano direttore cantonale: il progetto del Parco del Piano di Magadino (PUC-PdM, scheda P5), il paesaggio d'importanza nazionale delle Bolle di Magadino (scheda 2 P7 e R2), la Via Cantonale (per la sua importante funzionalità e i suoi contenuti misti, scheda R2), lo spazio del PdM visto come punto di contatto e relazione tra gli agglomerati Bellinzonese e Locarnese (scheda R4), la zona industriale d'interesse cantonale (scheda R7), il suo contatto diretto con il comparto (fuori dal PdM) destinato all'insediamento di grandi generatori di traffico (scheda R8), la funzione di svago attribuita al PdM (scheda R9), la necessità di tutelarne gli ambienti naturali mitigando gli effetti antropici negativi (scheda R11), il promovimento della mobilità lenta (scheda M2), le scelte legate al sistema ferroviario regionale (TILO, scheda M7) con l'insediamento della nuova fermata presso il nuovo sottopasso dello Stradonino (scheda M7).

Vi sono poi le zone SAC il cui numero è definito dal Cantone, il collegamento stradale A2/A13 ora di competenza del Consiglio federale, l'aeroporto cantonale pianificato a livello federale e la gestione della valorizzazione degli scarti vegetali passato nelle mani del Cantone. Da non dimenticare i beni culturali, tema che sta seguendo il suo iter separato e si concluderà con una specifica variante di PR valida per tutto il territorio comunale.

A determinare le nostre scelte e i nostri indirizzi vi è infine il principio dell'esigenza di coordinare la pianificazione con le destinazioni delle zone limitrofe.

È con queste consapevolezza che la CPR ha analizzato le proposte in revisione e formulato le proprie considerazioni e emendamenti, che vi sottoponiamo nel presente rapporto.

1. Il Messaggio municipale 35, gli approfondimenti della CPR e il messaggio aggiuntivo

In questo primo capitolo saranno presentati il MM 35, il suo iter in CPR fino alla stesura del MM aggiuntivo 35 bis.

1.1 Il Messaggio municipale 35

Il MM 35 è stato licenziato il 5.2.2014 e trasmesso alla CPR con la seguente documentazione:

- Le NAPR (disegno del gennaio 2014) con allegati l'elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde e alberature (allegato 1) e il grafico dell'art. 38 "zona del centro sportivo intercomunale" (allegato 2)
- Il piano delle zone
- Il piano del traffico
- Il piano del paesaggio
- Il piano dei servizi tecnologici
- Il rapporto di pianificazione del dicembre 2013 della urbass fgm
- Lo studio delle componenti naturali del maggio 2005 della Dionea SA
- Un documento riassuntivo elaborato dal Municipio sullo sviluppo della zona industriale
- L'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 29.1.2002
- La presa di posizione del Municipio di Locarno sul Piano cantonale dei rifiuti – Capitolo G (Compodino) del 13.8.2010 e del 4.10.2012
- La presa di posizione del Municipio di Locarno sul Progetto di Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Piano di Magadino (23.2.2011)

1.2 L'iter della revisione

La revisione in esame è in atto da molti anni, tanto che *"a causa dei numerosi cambiamenti intervenuti nel corso di questi ultimi 10 anni non è più possibile esporre compiutamente una correlazione diretta fra il piano di indirizzo, l'esame preliminare e il progetto definitivo di nuovo PR"* (cfr. rapporto di pianificazione, p. 27).

Il piano d'indirizzo è stato presentato ai servizi cantonali il 4.5.2000, dopo una prima consultazione pubblica svoltasi il 20.9.1999. Il rapporto di esame preliminare è del 29.1.2002, mentre la seconda consultazione pubblica ha avuto luogo il 10.9.2008.

In un primo tempo si privilegiavano gli aspetti strategici e i grandi progetti:

- pianificazione comprensoriale del PdM
- nuovo tracciato di collegamento A2/A13
- aeroporto cantonale
- pianificazione delle strutture per lo smaltimento dei rifiuti
- spostamento del silos foce fiume Ticino

In un secondo tempo invece, considerato il corso degli eventi, che ha visto la concretizzazione del progetto del Parco del Piano (che sostituisce la pianificazione comprensoriale), la bocciatura della Variante 95 nel 2007 (con la conseguente trasmissione del dossier a Berna), lo smantellamento del silos foce fiume Ticino, la sospensione della riorganizzazione pianificatoria dell'aeroporto, la bocciatura del

progetto "Compodino SA" (con la conseguente attribuzione del dossier al Cantone), **la revisione è stata ridimensionata**. Il Municipio si è quindi limitato a

- integrare alcune varianti parziali nel frattempo sviluppate e in parte attuate: la zona di attività e di servizi speciale ASs per i settori ex-CIR e Polivideo e il concetto di sistemazione della strada cantonale Gordola-Riazzino
- a codificare l'esistente, e ad
- adeguare gli strumenti pianificatori all'evoluzione della legislazione e della pianificazione direttrice d'ordine superiore

1.3 Le varianti parziali

Si evince dal rapporto di pianificazione che dall'approvazione nel 1990 del PR-PdM attualmente in vigore vi sono state una serie di varianti parziali.

Alcune di esse sono andate in porto:

- zona EAP Carcale, zona EAP scuola elementare, asilo e parco giochi (decisione del Tribunale della pianificazione del territorio del 29.11.1994)
- zona industriale d'interesse cantonale (ZIIC) (ris. 1478 del 31.3.1999)
- centro sportivo intercomunale "Al Porto" (ris. 977 del 1.3.2000)
- variante area dell'ex impianto di incenerimento "CIR" con l'inserimento dei fondi 4104, 4105 e 4109 in zona d'attività e servizi speciale ASs (ris. 5654 del 14.12.2004)

Mentre altre non hanno visto la luce:

- variante Compodino SA bocciata dal Consiglio comunale nel 2009
- variante Polivideo cassata con sentenza del TF nel 2013

Altre ancora erano state a suo tempo sospese dal Municipio e confluiscono in parte nella presente revisione.

È bene ricordare che il PR del 1990 prevedeva cambiamenti di zone (azzonamenti), che hanno determinato il pagamento di compensi agricoli da parte del Comune di Locarno in applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo. Si tratta dei terreni della zona industriale comunale e dei terreni del Centro sportivo comunale. Nel primo caso il Tribunale cantonale amministrativo (TCA) ha stabilito un compenso di CHF 1'011'075.00, mentre nel secondo caso l'importo stabilito dal Consiglio di Stato (CdS) ammonta a CHF 426'660.00. Nel 2012 il Consiglio comunale ha stanziato i crediti per il pagamento di questi due contributi. Rispetto al PR del 1990 la presente revisione non prevede azzonamenti che comportano sottrazione di territorio agricolo, **per cui non si pongono questioni di compenso agricolo**.

1.4 Gli obiettivi e gli elementi principali della revisione

Dal rapporto di pianificazione risultano i seguenti obiettivi:

- adeguamento dello strumento pianificatorio alle nuove direttive (accertamento del bosco a contatto con la zona edificabile, rilievo dello spazio riservato alle acque a contatto con le zone edificabili, definizione delle zone SAC e di altri terreni agricoli idonei all'agricoltura, studio delle componenti naturali, piano delle zone di pericolo)
- trasformazione del comparto di Riazzino da zona industriale-artigianale tradizionale a area di servizi urbani

- sistemazione dell'area residenziale "Gerre di Sotto" e adeguamento sul fronte stradale con i due Comuni confinanti
- riorganizzazione degli spazi pubblici Gerre di Sotto
- sistemazione della Via Cantonale Gordola-Riazzino
- aggiornamento e sistemazione di alcuni punti delle NAPR
- riorganizzazione del comparto attorno alla nuova fermata TILO di Riazzino;
- Aggiornamento dell'area Aeroporto al PSIA nel rispetto dell'Ordinanza federale sull'infrastruttura aeroportuale;
- Inserimento nelle NAPR della definizione di molestia

1.5 Gli approfondimenti della commissione e gli "input esterni"

In data 24.3.2014 e 31.3.2014 la Commissione ha proceduto all'audizione dell'**On. Avv. P. Caroni**, del Dir. dell'UT **Ing. A. Engelhardt** e del pianificatore **Dr. Arch. F. Giacomazzi**, i quali hanno presentato il messaggio con i relativi allegati. Sono stati affrontati diversi temi fra cui il Parco del Piano di Magadino, la zona industriale, la zona Polivideo, la zona ex-CIR, il comparto attorno alla nuova fermata del TILO, il bosco, le zone SAC, il collegamento A2/A13, l'aeroporto, i centri di compostaggio e di raccolta rifiuti, la zona residenziale, le strade, la viabilità, la riqualifica della Via Cantonale e il centro sportivo.

Per favorire l'esame del MM la Commissione ha richiesto degli ingrandimenti dei diversi Piani, informazioni sui PR dei Comuni vicini e ulteriori informazioni sul Piano direttore Cantonale.

Per le implicazioni legate alla modifica del comparto di Riazzino da zona industriale-artigianale tradizionale ad area di servizi urbani, che ha aperto la strada al possibile insediamento di un bordello, la Commissione ha convocato per un'audizione il criminologo **Michel Venturelli**, il quale ha presentato la sua analisi della situazione del mercato a luci rosse nel Cantone e nel Locarnese. In sintesi la sua idea è che in una struttura le prostitute sono più protette e tutelate rispetto agli appartamenti o ai marciapiedi e che, essendo una professione legale, **la responsabilità di prevedere e pianificare l'insediamento di questa attività nei PR compete ai Comuni.**

Su richiesta della Commissione il Segretario, Ing. Jean-Claude Morinini, ha elaborato una prima **tavola delle corrispondenze fra le NAPR in vigore e il disegno proposto dal Municipio**, che, in seguito, è stata completata con il testo degli singoli articoli.

Lo strumento, che trovate in annesso al presente rapporto (allegato) è servito alla CPR per poter operare un'analisi sistematica dei cambiamenti proposti e formulare le proprie osservazioni e emendamenti.

La Commissione ha proceduto all'esame delle NAPR articolo per articolo, lavoro che è stato svolto da una **sottocommissione** creata ad hoc per snellire il lavoro. Il compito della sottocommissione era segnatamente quello di confrontare le NAPR esistenti con il disegno proposto dal Municipio, mettendone in evidenza i principali cambiamenti, al fine di facilitare in seguito la discussione durante i lavori commissionali. La sottocommissione, composta dai Commissari Lorenza Pedrazzini Ghisla, Niccolò Salvioni, Giovanni Monotti e Bruno Buzzini è stata nominata il 2.6.2014 e ha svolto il suo compito durante 5 sedute.

Nel corso delle sedute del 23.10.2014, del 1.12.2014 e del 9.12.2014 la CPR ha presentato le proprie osservazioni di dettaglio sul disegno delle NAPR al capo dicastero Avv. P. Caroni, al Dr. Arch. F. Giacomazzi e all'Ing. A. Engelhardt, dopo di che il Municipale Avv. P. Caroni ha informato la Commissione che avrebbe presentato un MM aggiuntivo con le proposte commissionali condivise dal Municipio.

Sabato 31.1.2015 la CPR ha effettuato un **sopralluogo** delle zone interessate dalla revisione, incontrandosi anche con i **rappresentanti dell'Associazione di quartiere**, sig.ri A. Forlin, T. Balestra e C. Monti. Per i Commissari è stata un'occasione privilegiata per prendere coscienza delle specifiche problematiche che affliggono un comparto urbano dal contesto variegato nel quale convivono molteplici attività e vocazioni e per confrontarsi direttamente con le persone che vivono quotidianamente una realtà molto diversa da quella del centro città. La visita ha preso avvio dalla Chiesetta di Montedato, dalla quale i Commissari hanno potuto godere di un'ampia panoramica sul PdM e si è conclusa nel quartiere residenziale delle Gerre di Sotto. Con riferimento a quest'ultima zona residenziale l'attenzione è stata posta sui problemi viari e di urbanizzazione connessi all'aumento della densità abitativa degli ultimi anni. Sono quindi state esplorate e prese in considerazione possibili misure di moderazione del traffico, di segnaletica e d'illuminazione stradale, di sistemazione e manutenzione delle strade e dei sentieri. Si è infine fatto accenno al problema annoso delle discariche abusive presenti sul Piano e all'attività della Compodino SA, la cui attuale ubicazione risulta tutt'ora incompatibile con la destinazione della zona.

Il **complemento al MM 35 (MM 35 bis)** è stato licenziato il 13.3.2015. Il documento contiene le modifiche suggerite dalla Commissione, approvate dal Municipio allo scopo di rendere più fluido il dibattito in Consiglio comunale.

Occorre ancora menzionare gli "input esterni" trasmessi al Municipio e/o alla Commissione dal Comune di Gordola (lett. 18.2.2014, 25.2.2014 e del 16.6.2014) mediante cui quest'ultimo ha manifestato disappunto per l'insufficiente coinvolgimento nelle scelte pianificatorie del Comune di Locarno per quanto concerne le zone a confine. Il Comune di Gordola si è in particolare manifestato contrario a una futura estensione della zona industriale di Locarno (che non è oggetto della presente revisione ma a cui il Municipio fa riferimento nel MM) e al potenziale futuro insediamento nella neo pianificata zona di attività e di servizi di un postribolo, attività che a loro avviso sarebbe inconciliabile con la loro adiacente zona residenziale.

Analoghe preoccupazioni sono state espresse anche dall'Associazione di quartiere in una lettera al Municipio del 30.6.2014.

Infine il collega Pier Luigi Zanchi ha sottoposto alla Commissione delle riflessioni sulle zone SAC.

La documentazione citata è a vostra disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale.

2. Il Piano di Magadino e le sue componenti

2.1 Il piano del paesaggio

Il Piano di Magadino è una rarità nel nostro Cantone montagnoso, un'isola verde nel fondovalle urbanizzato fatto di insediamenti, centri commerciali, industrie e traffico intenso. Nel suo complesso esso risulta quindi molto più che una grande pianura alluvionale, creata nei secoli scorsi dal fiume Ticino e modellata in seguito dall'uomo al fine di ricavare terreni agricoli: un luogo ricco di ambienti naturali, dove poter svolgere attività di svago all'aria aperta, passeggiate, gite in bicicletta, equitazione, o altro ancora.

In questo contesto, ad una quota compresa tra i 195 ed i 225 m.s.m, si inserisce anche il comprensorio comunale di Locarno, che si estende complessivamente su 1'942 ettari, di cui 982 sul Piano di Magadino. A fine 2010 presentava una popolazione (concentrata principalmente nelle zone residenziali delle "Gerre di Sotto") di 768 abitanti.

Negli ultimi vent'anni, il Piano di Magadino e con esso anche il comparto Locarnese, sono stati oggetto di diversi studi pianificatori, confluiti anche nella recente approvazione, da parte del Gran consiglio, del Piano di utilizzazione cantonale relativo al Parco del Piano di Magadino (PUC-PdM), che mira a valorizzare e a tutelare l'attività agricola e il paesaggio dell'area.

Il Territorio comunale presenta un paesaggio complesso con varie caratteristiche riconducibili a 5 distinte categorie:

- Comparto residenziale "Gerre di Sotto"(ferrovia - strada cantonale - confine con Cugnasco-Gerra)
- Comparto lavorativo a fianco della Via Cantonale
- Aeroporto con relativa area
- Rive lacustri e parte delle Bolle di Magadino
- Aree agricola, improduttiva e naturale

Dal profilo insediativo il territorio presenta invece due realtà nettamente distinte, entrambe disposte lungo l'asse della strada cantonale, riconducibili alle zone lavorative di Riazzino e alla zona essenzialmente residenziale delle "Gerre di Sotto".

2.1.1 Le zone di protezione della natura d'importanza cantonale o federale, comunale e locale

Sulla scorta delle componenti naturali contenute nei vari inventari esistenti in materia, il PR indica unitamente alle zone di protezione della natura d'importanza federale e cantonale, anche quelle d'importanza locale (zone e singoli oggetti).

Queste aree sono evidenziate, con sigle ZPN rispettivamente ZPNL, agli artt. 14 e 15 NAPR.

A livello locale degni di interesse ecologico e paesaggistico risultano le siepi alberate, i boschetti come pure gli alberi di particolare pregio.

2.1.2 Spazio riservato alle acque

In applicazione delle disposizioni normative vigenti, al fine di garantire le funzioni di protezione dalle piene e le funzioni naturali delle acque, per qualsiasi costruzione o modifica del terreno è imposta una distanza compresa tra 5 e 15 m dai corsi d'acqua con indicazione delle necessarie linee di arretramento.

2.1.3 Promozione delle specie vegetali indigene

Sono indicate nell'allegato 1 delle NAPR le specie vegetali idonee e ammesse nell'ambito di interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni nonché per le alberature. Questo elenco non è vincolante per la sistemazione dei giardini privati, ma costituisce un buon supporto anche in ottica di lotta alla proliferazione delle neofite.

2.1.4 La zona agricola

Le aree agricole ricoprono la maggior parte del comprensorio comunale di Locarno comparto PdM. Al riguardo il Piano del paesaggio individua:

- le superfici per l'avvicendamento colturale - SAC
- altri terreni idonei all'agricoltura: all'interno dell'argine insommergibile, periodicamente alluvionati. Queste aree sono adibite al pascolo e allo sfalcio
- terreni agricoli all'interno dell'area aeroportuale.

Per quanto attiene le superficie SAC è opportuno ricordare che queste discendono da precise disposizioni federali a salvaguardia della sovranità alimentare minima in caso di crisi, conflitti armati o altre situazioni d'emergenza. Il Consiglio federale ha conseguentemente imposto ai Cantoni di delimitarne un determinato contingente ancorandolo nei relativi Piani regolatori comunali.

Con l'approvazione della mozione del Consigliere comunale Pierluigi Zanchi, nella seduta del 24 novembre 2014, il Consiglio comunale di Locarno ha dato luce verde all'operazione di consolidamento pianificatorio delle relative aree. Dei 448 ettari di superficie SAC assegnati complessivamente a Locarno, 412,5 ettari devono essere reperiti sul Piano di Magadino (vedi scheda P8 del Piano direttore cantonale).

Esclusi dalla certificazione SAC sono i terreni inquinati, quelli resi impermeabili, nonché le zone paludose.

In questo contesto è opportuno brevemente riproporre la questione della particella no. 4050, sulla carta zona SAC, ma occupata dal compostaggio degli scarti verdi gestito dalla Compodino SA. **Il corale auspicio è che si riesca finalmente a breve a sanare l'irregolare situazione.** Va ricordato che la realizzazione di un moderno impianto di bioenergia (gas ed elettricità) a partire dagli scarti vegetali e conseguente trasloco della Compodino SA era previsto da molto tempo. Recentemente il Dipartimento del territorio ha deciso di allestire la documentazione affinché possa essere dato avvio all'iter pianificatorio.

Preme comunque osservare che sul Piano di Magadino e sul territorio giurisdizionale di Locarno, anche altre situazioni, di fatto si configurano come abusive e deturpanti (ad esempio le discariche abusive); è auspicabile un rapido ripristino della legalità e un costante monitoraggio da parte dell'amministrazione comunale.

2.1.5 La zona forestale

Per tutto il territorio giurisdizionale del Piano di Magadino il limite del bosco a contatto con la zona edificabile è stato accertato secondo le normative vigenti e come tale riportato nei documenti grafici pianificatori. Questo limite, approvato dal Consiglio di Stato con apposita risoluzione, risulta vincolante ai fini della definizione delle aree. **Non vi saranno quindi più incertezze in merito alle superfici effettivamente computabili per nuove edificazioni.**

2.1.6 Le zone esposte a pericolo di esondazione del lago

L'incidenza dei pericoli naturali sono contenute graficamente nel Piano delle zone di pericolo (PZP) attualmente ancora in fase di elaborazione. Le minacce per il territorio di Locarno sono riconducibili all'esondazione del lago Maggiore come pure ai corsi d'acqua principali e minori. **La valutazione e la determinazione delle varie zone di pericolo è di competenza cantonale.**

Nella presente revisione del PR i limiti sono inseriti a titolo informativo e si riferiscono al pericolo derivante dall'esondazione del Lago Maggiore così distinto:

- al di sotto della quota 198.00 m.s.m (evento centenario) non sono ammessi locali abitabili o adibiti al lavoro
- quota 200.20 m.s.m (quota massima 1868), limite massimo per un'applicazione sensata delle misure di tutela.

I vincoli del PZP saranno inseriti nel PR unicamente a conclusione della specifica procedura di approvazione, ma non dovrebbero comunque incidere sull'assetto pianificatorio del comprensorio.

2.1.7 Tutela dei ritrovamenti archeologici

Al momento non si registrano beni che vanno tutelati o ritrovamenti particolari. I ritrovamenti sono disciplinati dalle specifiche disposizioni cantonali in materia.

Non rientrano in questo ambito i beni culturali degni di protezione **per i quali è in fase di elaborazione uno specifico strumento.**

2.1.8 La zona senza destinazione specifica

Le zone senza destinazione specifica costituiscono il corollario solo per quei terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione specifica e non a quelli ancora al vaglio di una procedura pianificatoria in atto; in questo senso la sostitutiva Legge sullo sviluppo territoriale a tale proposito ha posto chiarezza. Sono inseriti in questo contesto:

- i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente il terreno improduttivo;
- i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona

2.2 Il piano delle zone edificabili

2.2.1 La zona residenziale estensiva (RE) e semi estensiva (RSE)

Sul Piano di Magadino si situa il quartiere delle Gerre di Sotto che ha conosciuto negli ultimi anni un aumento di unità abitative e conseguentemente del numero di abitanti. Il suo comparto residenziale è compreso tra la ferrovia, la strada cantonale e il confine con il Comune di Cugnasco-Gerra. Questa evoluzione dimostra l'importanza che assumerà sempre più il quartiere per l'intero Comune. Nonostante l'importante sviluppo insediativo e demografico, il rapporto di pianificazione allestito dall'architetto Fabio Giacomazzi indica che gli azzonamenti residenziali in vigore dovrebbero essere sufficienti ai fabbisogni della crescita fino al 2025. Infatti, il documento cartografico (allegato 1a al rapporto di pianificazione), che rappresenta il compendio sullo stato dell'urbanizzazione (necessario secondo l'Ordinanza sulla pianificazione del territorio OPT), evidenzia come circa il 30% dell'area residenziale non sia ancora edificata. Inutile, quindi, proporre un'estensione "naturale" della zona edificabile fino alla strada comunale che conduce ai campi sportivi, poiché trattasi di superficie SAC, oltretutto già inserita nel Parco del Piano.

La proposta concettuale di revisione del PR non prevede modifiche a livello di normative. I parametri edificatori rimangono invariati per la zona residenziale estensiva RE, rispettivamente per la zona residenziale semi – estensiva RSE. Si rileva come la zona più densificata, vale a dire la zona che permette l'edificazione su tre piani (RSE), sia strettamente legata e orientata alle infrastrutture pubbliche e ai servizi in generale rispetto l'abitato di Cugnasco–Gerra. Si tratta di una fascia edificabile che si estende lungo la strada cantonale e che si sviluppa in profondità verso la zona residenziale RE, in direzione fiume Ticino. La nuova pianificazione tiene conto di questa realtà già consolidata e propone di mantenere l'assetto urbanistico per la zona destinata a costruzioni su due piani (RE) considerate adeguate a un quartiere situato in campagna; una zona sviluppatasi appunto sotto la fascia edificabile RSE, verso sud, lungo il riale Riarena. Il concetto è condiviso dalla vostra Commissione. Nonostante l'adesione di principio, qualche perplessità nasce dal mantenimento dell'attuale indice di sfruttamento massimo con riferimento alla zona RE, corrispondente a 0.40. Sul territorio cantonale, diverse zone residenziali a due piani prevedono un indice di sfruttamento pari allo 0.50. Si precisa che l'indice di sfruttamento (IS) è il rapporto tra la somma della superficie utile lorda e quella edificabile del fondo. Un aumento dell'indice permetterebbe ai singoli proprietari di rendere abitabile il piano mansardato, anche solo parzialmente, spesso e volentieri oggetto di trasformazione (cambiamento di destinazione) dopo aver esaurito l'indice. Per contro, gli altri parametri edificatori (distanze, altezze, indice di occupazione massima, ecc.) resterebbero invariati al fine di non creare un impatto negativo sullo sviluppo urbanistico della zona interessata. **Per questa ragione, si propone l'emendamento che mira a ottenere una maggiore flessibilità a favore di chi investe sulla propria abitazione (cfr. allegato, art. 23 cpv. 2 disegno NAPR-PdM).**

Il presente messaggio non intende stravolgere l'assetto urbanistico per queste due zone edificabili, ma vuole essere uno strumento in grado di riordinare la propria rete viaria, in particolare il potenziamento di due tratti stradali all'interno del comparto: Via Sassariente e Monte Ceneri – Via alle Gerre.

All'incrocio delle due future strade principali la nuova pianificazione prevede un'area pubblica AP/EP centrale a beneficio del quartiere destinata all'inserimento di un edificio di servizi: spazi amministrativi, sociali e culturali pubblici, di un giardino o piazza a carattere pubblico, rispettivamente di posteggi per gli utenti.

Per quanto attiene le unità abitative secondarie, il principio rimane sostanzialmente invariato: nelle zone RE e RSE le costruzioni aventi carattere residenziale possono assumere una destinazione secondaria fino a un massimo del 35% della SUL abitativa effettivamente realizzata (con un incremento del 5% sulle normative precedenti). Questa normativa ha generato una discussione durante i lavori commissionali. L'idea della minoranza di abbassare la quota al 20% della SUL abitativa (cfr. emendamento di minoranza all'art. 48 disegno NAPR-PdM) non ha avuto l'adesione della maggioranza della vostra Commissione, che ha ritenuto sufficiente l'applicazione dell'Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie dopo il "sì" popolare all'iniziativa Weber che limita la quota di abitazioni secondarie al 20% delle unità abitative globali nel comprensorio comunale. Ricordiamo che Locarno non figura nell'elenco dei comuni che registrano una quota superiore. L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) ha escluso momentaneamente il nostro Comune dalla lista, in considerazione del fatto che la quota calcolata è di circa il 16 – 17%. Dai dati in nostro possesso risulta che la percentuale di residenze secondarie sul Piano di Magadino si aggira attorno al 2% (unità abitative).

Il sopralluogo, esperito nel gennaio 2015, ha permesso alla Commissione di osservare dall'alto (Chiesetta di Montedato) le diverse tipologie inserite nei vari comparti di pianificazione, in particolare il quartiere residenziale delle Gerre di Sotto. Unitamente ai rappresentanti dell'associazione di quartiere si sono sollevati problemi viari e di urbanizzazione connessi all'aumento della densità abitativa degli ultimi anni. I temi trattati durante la visita sono stati molteplici: a cominciare dalle possibili misure di moderazione del traffico, di segnaletica e di sistemazione delle strade con particolare attenzione all'illuminazione pubblica. In sintesi, i punti principali che hanno dato origine a valutazioni da parte della vostra Commissione scaturendo, in alcuni casi, suggerimenti e/o emendamenti:

- **La sistemazione del percorso pedonale lungo l'argine del riale Riarena;**
Il tracciato che si snoda sulla sommità dell'argine del Riarena è percorso regolarmente dai residenti che si recano con i propri figli verso le scuole di Cugnasco – Gerra. La passeggiata presenta un tracciato piuttosto insidioso e a tratti pericoloso. **Si suggerisce al Municipio di sistemare adeguatamente la superficie percorribile rendendola fruibile e sicura, in considerazione del fatto che il tratto conduce al terreno AP/EP di proprietà della Comunione Ereditaria Salvioni.**
- **Acquisto parziale del fondo no. 4569 inserito in zona AP/EP e del bosco;**
La superficie AP/EP inserita nella particella no. 4569 risulta, a mente della Commissione, insufficiente. Si tratta di una porzione di terreno assai ridotta per un'eventuale realizzazione di una zona di svago, ritenuto che per la stessa occorre prevedere un'area riservata ai posteggi. **Pertanto la CPR invita il Municipio a intavolare le trattative per l'acquisto dell'area AP/EP part. no. 4569 unitamente all'area boschiva ad essa adiacente.**
Per intendersi, il bosco fa parte del fondo in questione e si sviluppa lungo il sentiero citato nel punto precedente. Trattasi di una superficie prativa e perfettamente pianeggiante con la presenza di un numero esiguo di piante.

- **Posteggi pubblici nel quartiere;**

L'associazione di quartiere solleva il problema del numero insufficiente di posteggi pubblici, poiché attualmente vi sono solo tre stalli in tutto il quartiere. In effetti, durante il sopralluogo la Commissione ha preso atto della carenza di posteggi rispetto al numero di residenti. Tuttavia, si rileva che la nuova pianificazione prevede 80 posteggi pubblici lungo Via Al Vecchio Porto in relazione al "Centro sportivo intercomunale Al Porto". Inoltre, come già citato inizialmente, vi è la possibilità di creare nuovi posteggi nella prospettata area AP/EP (zona centrale rispetto il quartiere residenziale).

- **Moderazione del traffico, manutenzione stradale e illuminazione pubblica;**

I rappresentanti dell'Associazione rilevano la necessità di adottare misure di moderazione del traffico nel comparto, in particolare su Via al Vecchio Porto in direzione dei campi di calcio, e segnalano pure la mancata manutenzione stradale pianificata e regolare. Sempre sulla Via al Vecchio Porto si lamenta anche la scarsa illuminazione pubblica. Va detto che l'attuale revisione di PR intende ridefinire la gerarchia dell'aspetto viario mediante la differenziazione di calibri e interventi puntuali di moderazione del traffico. Per il prossimo anno 2016 è prevista pure l'introduzione della zona 30 Km/h in alcuni tratti. **Per quanto concerne l'illuminazione pubblica, la Commissione invita il Municipio di adoperarsi affinché sia realizzata lungo il tratto iniziale, e più precisamente fino all'incrocio di Via al Vecchio Porto e Via Monda di Sciatt.**

2.2.2 La zona di attività e di servizi (AS) e la zona di attività e di servizi speciale (ASs)

Le norme di attuazione vigenti, approvate dal Consiglio di Stato il 16 maggio 1990, indicano un comparto con una connotazione di tipo industriale – artigianale. Un comparto che in questi ultimi anni ha subito uno sviluppo sia in termini edificatori sia di contenuti degli spazi costruiti, dove emerge come l'attuale destinazione industriale-artigianale sia sostituita da altre forme d'attività più legate al commercio e ai servizi. Questa tendenza, che si registra ormai da alcuni anni, è sicuramente riconducibile all'importante grado di accessibilità e visibilità dell'intera zona.

Il presente Messaggio mira a trasformare l'area al fine di offrire possibilità d'insediamento per attività economiche e di servizi secondo un concetto al passo con i veloci cambiamenti sociali e attitudinali dei nostri tempi. La variante di Piano regolatore propone di distinguere il comparto in due zone:

- Zona d'attività e di servizi (AS);
- Zona d'attività e di servizi speciale (ASs).

La zona d'attività e di servizi (AS) si estende nella fascia tra la strada cantonale Gordola – Riazzino e la ferrovia. Quest'area è occupata da edifici con attività di vario genere che si scontra, in parte, con le norme vigenti. Infatti, l'attuale zona artigianale prevede costruzioni per aziende a carattere artigianale, magazzini e costruzioni per depositi commerciali, artigianali o industriali. In realtà alcuni insediamenti presentano attività non compatibili alla zona. **La nuova definizione di zona permette di "sanare" la situazione attuale, ma anche di stabilire nuovi concetti di attività come di servizio del terziario, del commercio, della ricerca, della formazione, del tempo libero e della ristorazione.** Va detto che la nuova definizione di gradi di molestia ammetterebbe l'esercizio della prostituzione, cosa che ha provocato approfondite e interessanti discussioni all'interno della vostra

Commissione. A questo proposito ricordiamo la domanda di costruzione inoltrata dalla società My Friends SA nell'estate 2010 in merito alla realizzazione di un bordello, unitamente ad un centro wellness, fitness, bar-discoteca e sauna club. Alcuni privati confinanti avevano interposto un'opposizione e il Municipio di Locarno negò la licenza edilizia, ritenendo il prospettato complesso a luci rosse in contrasto con le normative di zona e contrario all'interesse pubblico (si tratta di un'attività commerciale e non industriale-artigianale). Una decisione confermata poi dalle istanze giudiziarie superiori. La decisione finale è toccata segnatamente al Tribunale federale che, nella fattispecie, ha confermato la decisione municipale. Con la trasformazione dalla zona industriale artigianale in zona d'attività e di servizi, il Municipio ha voluto espressamente aprire questa zona al possibile insediamento futuro di postriboli (cfr. MM pp. 11 e 12). Possibilità che la Commissione a maggioranza non approva poiché ritiene che il territorio del PdM, con tutte le sue peculiarità e vocazioni mal si concili con la natura di un bordello. Il PdM rappresenta inoltre il biglietto da visita della nostra regione. Occorre pertanto vegliare con cura e lungimiranza i contenuti. Non bisogna infine dimenticare le adiacenti zone residenziali che sarebbero penalizzate da questo tipo di attività. **La Commissione del PR ha pertanto deciso di escludere dalla zona commerciale sul PdM la prostituzione mediante lo strumento pianificatorio delle molestie (cfr. allegato, emendamento all'art. 25 del disegno di NAPR-PdM).**

Con questo la CPR non nega che il problema della prostituzione esista e che debba essere affrontato, ma ritiene che le soluzioni vadano cercate e pianificate a livello Cantonale con una visione sovracomunale.

La zona d'attività e di servizi speciale (ASs) ha una superficie (circa 30'000m²) assai ridotta rispetto alla zona AS, ma non per questo meno importante, anzi. Si tratta di un'area ben definita che si situa tra la zona industriale d'interesse cantonale (ZIIC) e l'area d'interesse comunale (I). In pratica, si estende nel comparto "Ex CIR", già oggetto di variante di PR a seguito d'approfondimenti per l'allestimento del Piano degli indirizzi, come pure nel comparto della Polivideo, anche quest'ultimo coinvolto nella procedura di variante di PR ma senza esito positivo (annullamento all'approvazione dal TRAM e successiva conferma dal Tribunale Federale). Occorre ricordare che la Polivideo SA aveva espresso la volontà di creare un "Centro Multimediale Polivideo" in aggiunta alla produzione di servizi televisivi. Sostanzialmente, le cinque particelle interessate rappresentano una sorta di porta d'ingresso alle zone industriali e di servizio grazie al sottopasso ferroviario e alla nuova fermata TILO.

Entrambe le zone d'attività e di servizi mantengono gli attuali parametri edificatori. In accordo con il capo Dicastero On. Avv. Paolo Caroni si propone di stralciare il dispositivo dell'art. 26 cpv.3 concernente l'obbligo di disporre un'area verde minima pari al 10% della superficie edificabile allo scopo di rendere più flessibile la progettazione relativa alla sistemazione esterna (zona ASs). **Come proposto per le zone industriali, anche in quelle di servizio la vostra Commissione formula l'emendamento che prevede la sistemazione delle aree destinate agli stalli con grigliati a verde, permettendo quindi l'infiltrazione diretta dell'acqua piovana nel terreno.**

Un'altra proposta di emendamento concerne l'introduzione di bonus/incentivi, oltre a quanto previsto dalla Legge edilizia LE, nel caso in cui siano installati pannelli solari o fotovoltaici sul tetto, o una copertura in verde. Questo

emendamento vale per le zone AS, ASs, I e IIC (cfr. allegato, artt. 25, 26, 27 e 28 disegno NAPR). Ricordiamo che Locarno ha ottenuto il label Città dell'energia, un riconoscimento per i Comuni che adottano una politica energetica comunale sostenibile, promovendo le energie rinnovabili, la mobilità sostenibile e l'utilizzazione efficiente delle risorse. In quest'ottica la Commissione vuole garantire la qualità del marchio con sostegni mirati ai singoli privati che intendono farne uso.

2.2.3 La zona industriale (I) e la zona industriale di interesse cantonale (IIC)

La zona industriale in territorio di Riazzino nasceva dalla necessità di creare nuovi spazi in grado di favorire il trasferimento di alcune attività industriali un tempo ubicate all'interno della Città. L'intento era di ridefinire l'utilizzazione del territorio comunale con una chiara separazione tra la superficie destinata all'insediamento urbano - abitativo e la superficie destinata all'utilizzo industriale. Si tratta di una zona attrattiva grazie alla sua posizione geografica, particolarmente centrale, alla presenza dello svincolo autostradale a pochi chilometri di distanza, e soprattutto dotata di un binario di servizio. La distinzione di due zone industriali, una d'interesse comunale e una cantonale, è stata fatta nel 1990 dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'approvazione del Piano regolatore del Comune di Locarno – Territorio del Piano di Magadino. Nel medesimo anno la zona d'interesse cantonale venne poi inserita nella versione definitiva del Piano direttore PD. Tuttavia, l'area industriale di Riazzino è stata dichiarata formalmente d'interesse cantonale solo nel 1997, dopo vari incontri avvenuti tra Cantone e Comune che avevano permesso di stabilire alcuni concetti base di realizzazione. Una procedura durata nel tempo, ma che ha permesso alla città di Locarno di procedere alla relativa urbanizzazione con gli aiuti contemplati ai sensi dell'art. 8 della Legge per l'innovazione economica LInn.

L'area industriale d'interesse cantonale (ZIIC) è situata in località "Sotto Riazzino" compresa tra il tracciato della linea ferroviaria, Via Campagna, che segue lungo il riale della Val Pesta, e la strada cantonale "Via Stradonino". **Nel MM 35 viene anticipata l'intenzione del Municipio di estendere in futuro quest'area in direzione di Bellinzona.** La proposta sarà oggetto di una particolare variante di PR e precludeva una modifica del perimetro de Parco del Piano (che nel frattempo è stata approvata dal Gran consiglio). **Non essendo comunque oggetto della presente variante la CPR non si pronuncia in merito.** Secondo l'art. 28 delle NAPR in revisione, nella zona sono ammesse costruzioni per attività industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della LInn., come pure per l'organizzazione della distribuzione di merci ad alto valore aggiunto – logistica integrata, compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del terreno. **L'introduzione del termine logistica integrata ha comportato alcune riflessioni all'interno della vostra Commissione, che alla fine, dopo le rassicurazioni del Capo Dicastero Avv. P. Caroni, il quale ha assicurato che sono previste attività che portano un certo valore aggiunto, ha deciso di sostenere la proposta Municipale.**

Se da un lato questo tipo di attività comporta una movimentazione delle merci e di conseguenza un aumento del traffico con mezzi pesanti, dall'altro si tratta di facilitare l'insediamento di strutture che sempre più richiede grandi spazi. La logistica integrata è una modalità applicativa del concetto stesso di logistica, vale a dire il processo gestionale che governa l'intero flusso di materiali e informazioni, dal loro punto di origine al consumatore finale. Se tradizionalmente l'azienda ragionava

in termini di unità organizzative separate, affidando a ogni comparto l'amministrazione di una ben definita attività, ad esempio suddividendo in maniera inequivocabile i settori adibiti all'approvvigionamento da quelli per l'elaborazione degli ordini o lo stoccaggio dai trasporti, oggi una visione così nettamente ripartita è superata, in favore di un approccio trasversale e complessivo.

Non più distinta nelle sue singole funzioni, con il concetto di logistica integrata s'intende un processo articolato, dove tutte le attività gestionali risultano interdipendenti, fra loro correlate.

Si tratta quindi di una logistica legata alla tecnologia e a processi innovativi complessi, in cui possono venire integrati tutta una serie di servizi (per es. Quickly SA). È una logistica che inoltre ottimizza gli spazi e i movimenti delle merci (packaging). Per quanto riguarda la gestione e i posti di lavoro, necessita anche posti di lavoro qualificati come ad es. ingegneri gestionali, ingegneri informatici ed ingegneri logistici (quindi profili professionali di medio-alto livello).

L'area industriale d'interesse comunale (I) è situata in località "Nelle acque" e più precisamente tra la ferrovia e la strada di Via Inferno (Via che potrebbe subire la modifica del nome mediante un atto parlamentare vista la presenza del Centro Funerario). La zona inizia dal fondo no. 4096, posta lungo il lato della ferrovia, rispettivamente dal fondo su cui è ubicato il Centro Funerario, e si estende verso Gordola fino alla particella no. 4088. In questa zona sono ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste, con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali o industriali.

Dal punto di vista edilizio o dalle potenzialità edificatorie di entrambe le zone, la revisione del presente Piano regolatore non prevede sostanziali cambiamenti rispetto alle norme vigenti. Per contro, la Commissione di PR intende proporre le seguenti raccomandazioni e/o emendamenti:

- **Si presenta l'emendamento affinché venga favorita la sistemazione delle aree destinate agli stalli con grigliati a verde, permettendo quindi l'infiltrazione diretta dell'acqua piovana nel terreno**
- **Si presenta l'emendamento per l'introduzione di bonus edilizi a favore dei proprietari o società che intendono sistemare a verde o ricoprire di pannelli solari i tetti dei fabbricati esistenti e/o nuovi**
- **Si chiede di specificare che la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta riguarda piante indigene ad alto fusto, la cui messa a dimora rimane a carico del proprietario.**

2.2.4 Area dell'aeroporto cantonale

E' grazie all'Aero-Club Svizzero – sezione Locarno che l'aeroporto cantonale si situa in territorio locarnese. Infatti, nel lontano 1935, la Società aveva raccomandato l'allora Consiglio di Stato e l'Ufficio federale preposto di rinunciare all'ubicazione prevista su suolo comunale di Giubiasco, poiché la zona prativa estesa sul Piano di Magadino era più idonea alle attività aeronautiche. Trent'anni dopo, il Consiglio di Stato aveva addirittura licenziato il Messaggio per il relativo progetto di ampliamento che prevedeva una pista di 1'800 metri e una spesa di 25 milioni di franchi. In pratica, l'aeroporto era chiamato ad assumere il ruolo complementare di Malpensa e di Linate. Sembrava cosa fatta, ma l'esito di un referendum ha fatto sì che tutti gli sforzi intrapresi andassero a favore del Piano del Vedeggio. La stessa città di Locarno che ha sempre considerato l'aeroporto quale ancora di salvezza per il commercio e l'industria alberghiera del Locarnese si era espressa contraria per un solo voto di differenza! (765 voti favorevoli e 766 voti contrari). Dopo questa batosta e a distanza di quasi cinquant'anni, all'aeroporto cantonale viene formalmente attribuita da Berna la sua valenza nazionale autorizzando l'allungamento della pista di 170 metri subordinato a misure di protezione dell'avifauna. La scheda PSIA (Piano settoriale dell'infrastruttura), accolta dal Consiglio federale, permetterà ai privati interessati e Cantone di ottenere una pista lunga 970 metri e a investire in nuove infrastrutture civili con un importo stimato di 18 milioni di franchi.

Dal punto di vista della pianificazione il perimetro che definisce l'area aeroportuale rimane quindi di competenza federale. Sostanzialmente, il PR si rifà alla scheda PSIA (Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica) che comprende tutti gli edifici e impianti di servizio legate alle attività appena citate.

2.3 Le attrezzature e gli edifici di interesse pubblico

Con lettera del 13 aprile 2015, il Consorzio depurazione acque del Verbano CDV chiede al Municipio di assoggettare in zona AEP il fondo 5457 – RFD Locarno su cui sorge la maggior parte della stazione di pompaggio denominata "GSP60 Quartino". Attualmente il mappale risulta inserito in zona di protezione delle Bolle, contrariamente all'impianto IDA Foce Ticino che già si situa in zona AP. La stazione di pompaggio si trova a poche centinaia di metri dall'impianto principale e riveste una funzione fondamentale in seno al sistema della rete consortile che, ricordiamo, è inserita nel Piano cantonale di utilizzazione del Piano di Magadino. Il Consorzio pone l'accento sull'importanza funzionale della stazione. Un caposaldo della rete consortile che dovrebbe essere inserito in zona AEP anche per garantire in futuro il necessario sviluppo tecnico-costruttivo. **Il Municipio ritiene pertinente la richiesta del CDV e invita la Commissione di PR a formulare un emendamento in tal senso.** La vostra Commissione aderisce alla proposta del Municipio, ritenuto che la modifica di PR interessa l'art. 35 – Attrezzature d'interesse pubblico AP (cfr. allegato, art. 35 disegno NAPR).

3. **La definizione di molestia materiale e immateriale e il suo uso nel piano regolatore**

Per gestire e definire con maggiore precisione le attività ammesse in una determinata zona di utilizzazione è stata coniata la nozione di molestia che molti Comuni hanno inserito nelle proprie NAPR. Questo strumento è di natura pianificatoria e va applicato indipendentemente dalle disposizioni di diritto federale sulla protezione dell'ambiente, "valutando in modo astratto e secondo criteri oggettivi, le ripercussioni solitamente derivanti da un certo tipo di insediamento nel contesto territoriale in cui viene ad inserirsi" (sentenza del TRAM inc. no. 52.2008.127 del 13.5.2008 consid. 2.2 e riferimenti).

Il grado di molestia è definito in modo più o meno simile in numerosi ordinamenti edilizi comunali partendo dalla compatibilità con la funzione abitativa, ritenuto che "non moleste" sono di regola le attività perfettamente compatibili con la funzione residenziale; "poco moleste" sono invece quelle che, pur generando ripercussioni diverse, ovvero superiori a quelle che derivano dall'abitare, appaiono comunque ancora compatibili con la destinazione residenziale; mentre "moleste" sono infine le attività che a causa delle loro ripercussioni sono inconciliabili con tale destinazione (STA del 22.9.2006 no. 52.2006.235 consid. 3.2).

La giurisprudenza ha nel tempo stabilito che accanto alle immissioni moleste di natura materiale (quali rumore, vibrazioni, esalazioni) vi possono essere anche quelle immateriali o ideali scaturenti "da attività sconvenienti, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli e a impoverire la qualità di vita", quali ad esempio l'esercizio della prostituzione.

La nozione di molestia ha di conseguenza assunto un'importanza particolare nella gestione del problema dell'insediamento di postriboli in quanto si è rivelato uno strumento adeguato per evitare il loro insorgere nelle zone abitative e/o considerate sensibili.

Il Municipio all'art. 12 delle nuove NAPR ha riproposto la nozione di molestia già prevista dalla normativa vigente di attuazione precisandone ulteriormente il contenuto, segnatamente estendendola espressamente anche alle molestie immateriali.

Sulla base della definizione di molestia il Municipio ha in seguito stabilito le attività ammissibili nelle zone residenziali, omettendo tuttavia di utilizzare lo strumento per le altre zone edificabili (zona di attività e di servizi, art. 25; zona di attività e di servizi speciale, art. 26; zona industriale, art. 27; zona industriale d'interesse cantonale, art. 28).

In queste ultime zone viene fatto riferimento unicamente ai gradi di sensibilità secondo l'OIF. A mente della Commissione la molestia di cui al nuovo art. 12 può (e deve) servire anche per definire le attività ammissibili nelle zone non (prettamente) residenziali, soprattutto laddove vi è un'esigenza particolare di tutela del territorio.

La Commissione ha proposto quindi al Municipio di inserire il grado di molestia anche nelle zone succitate.

La proposta è stata accettata e concretizzata nel messaggio aggiuntivo (cfr. allegato artt. 25, 26, 27 e 28 disegno NAPR). Questa aggiunta riveste per la Commissione un'importanza particolare in relazione alla zona d'attività e di servizi (AS) in quanto permette di impedire l'insediamento di postriboli in una zona da noi considerata inadeguata ad accogliere questo genere di attività.

4. Conclusione

Nel presente rapporto abbiamo cercato di tracciare un quadro completo del PdM dal quale risulta un territorio dalle multiple vocazioni che necessita di regole precise per poter funzionare. A nostro avviso e nel limite delle nostre competenze (e abbiamo visto che sono poche) dobbiamo impegnarci affinché questo comparto del nostro territorio continui a presentare le caratteristiche della campagna ospitando attività e servizi che non ne deturpino l'immagine di luogo destinato prevalentemente all'abitare, al tempo libero e all'agricoltura. È in questo senso che abbiamo proposto i nostri emendamenti che sono menzionati in rosso nella terza colonna del documento allegato al presente rapporto.

Evidentemente vi invitiamo a voler condividere le nostre considerazioni e approvare i nostri emendamenti.

Lorenza Pedrazzini Ghisla (relatrice)

Bruno Buzzini (relatore)

Giovanni Monotti (relatore)

Barbara Angelini Piva

Manuela Boffa Moretti

Loretta Canonica

Eva Feistmann

Enrico Ravelli

Paola Ernst

Pietro Snider

Lista delle abbreviazioni

AP/EP	Zone Attrezzature e Edifici Pubblici
AS	Zona di Attività e Servizi
ASs	Zona si Attività e Servizi Speciale
CDV	Consorzio Depurazione acque del Verbano
LE	Legge Edilizia
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
NAPR	Norme di Attuazione del Piano Regolatore
OPT	Ordinanza sulla Pianificazione del Territorio
PdP	Parco del Piano
PUC	Piano di Utilizzazione Cantonale
PZP	Piano delle Zone di Pericolo
RE	Residenziale Estensiva
RSE	Residenziale Semi Estensiva
SAC	Superfici per l'Avvicendamento delle Colture
ZI	Zona Industriale
ZIIC	Zona Industriale d'Interesse Cantonale
ZPN	Zone di Protezione della Natura
ZPNL	Zone di Protezione della Natura Locale

Tabella comparativa Norme di attuazione del PR del Piano di Magadino (versione MM n. 35bis – versione in vigore)

Corrispondenze di contenuto

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e <i>emendamenti</i>
<p>NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LOCARNO/TERRITORIO SUL PIANO DI MAGADINO</p> <p>IL CONSIGLIO COMUNALE DELLA CITTA' DI LOCARNO</p> <p>richiamato l'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e dell'art. 36 del relativo regolamento di applicazione (RLst)</p> <p>visto il messaggio municipale del (...)</p> <p>allo scopo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire uno sviluppo socio-economico sostenibile del comprensorio - proteggere i valori naturalistici per la salvaguardia della biodiversità - preservare la diversificazione delle componenti paesaggistiche e valorizzarne le potenzialità economiche, ricreative e turistiche del comprensorio - favorire le attività produttive e commerciali - creare le premesse per la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse comunale, regionale e cantonale 	<p>Art. 2 Scopo</p> <p>¹Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) all'organizzazione razionale del territorio e provvedere allo sviluppo armonico del comune; b) alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze di interesse pubblico nel campo delle costruzioni; c) alla tutela e all'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare; d) allo sviluppo e al mantenimento della funzione residenziale primaria; <p>²Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE	CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE	
<p style="text-align: center;">Art. 1 <u>Base legale</u></p> <p>¹ Il piano regolatore (in seguito solo PR) è lo strumento programmatico che organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale nel comprensorio giurisdizionale del Comune di Locarno/territorio sul Piano di Magadino, in funzione dei bisogni di sviluppo.</p> <p>² La base legale è costituita dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), dalle disposizioni cantonali in applicazione della stessa (Lst e RLst) e dalla Legge edilizia cantonale (LE) col relativo regolamento d'applicazione (RLE).</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1 <u>Base legale</u></p> <p>¹Il piano regolatore (in seguito solo PR) prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla legge edilizia cantonale del 19 febbraio 1973 (LE) col relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974 (RALE).</p> <p>²Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la LE e il RALE unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 2 <u>Principio</u></p> <p>La gestione del territorio comunale del comprensorio del piano è vincolata al rispetto del piano regolatore della città di Locarno, settore piano di Magadino (PRPdM) e dalle norme che seguono.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 4 <u>Campo di applicazione</u></p> <p>Il PR e le presenti norme trovano applicazione per tutti i cambiamenti dello stato fisico ed estetico dei fondi, in particolare per tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni e ampliamenti.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 <u>Comprensorio</u></p> <p>Le norme di PR sono applicabili al comprensorio comunale situato nel piano di Magadino.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 3 <u>Componenti</u></p> <p>Il piano regolatore è composto dalla seguente documentazione:</p> <p>a) Le rappresentazioni grafiche vincolanti</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano del paesaggio 1:3'000 - piano delle zone edificabili 1:3'000 - piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico 1:3'000 - piano dei servizi tecnologici 1:3'000 	<p style="text-align: center;">Art. 3 <u>Componenti</u></p> <p>Il PR si compone:</p> <p>a) di rappresentazioni grafiche, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> in scala 1:5000 - piano del paesaggio - piano delle linee di volo <p>in scala 1:2000</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano delle zone edificabili 	<p><i>La Commissione auspica che in futuro i dati grafici siano disponibili anche sul sito della Città.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
b) Le norme di attuazione c) La relazione di pianificazione d) Il programma di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - piano del traffico - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico - piano indicativo dei servizi tecnologici <p>in scala 1:25000</p> <ul style="list-style-type: none"> - carta generica delle idoneità agricole; b) delle norme di attuazione; c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano di attuazione);	
<p style="text-align: center;">Art. 4 <u>Suddivisione del territorio in zone</u></p> <p>¹Il territorio comunale del comprensorio del Piano di Magadino è suddiviso nelle seguenti zone di utilizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zona residenziale estensiva - la zona residenziale semi-estensiva - la zona d'attività e di servizi - la zona d'attività e di servizi speciale - la zona industriale - la zona industriale di interesse cantonale - la zona degli spazi liberi - la zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico - la zona di pericolo - la zona agricola - la zona agricola attrezzata - la zona naturale protetta - la zona di protezione della natura - La zona dell'ambito ripario - la zona forestale - la zona di riserva - la zona senza destinazione specifica 	<p style="text-align: center;">Art. 6 <u>Ripartizione del territorio in zone</u></p> <p>Il territorio giurisdizionale del Comune di Locarno nel piano di Magadino è suddiviso nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona agricola - zona forestale indicativa - territorio fuori dalle zone edificabili - zone edificabili - zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico - zone per il traffico - zone dei servizi e degli impianti di interesse pubblico. 	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO II NORME EDIFICATORIE GENERALI		
<p style="text-align: center;">Art. 5 <u>Modifica del terreno naturale e modo di misurare le altezze</u></p> <p>¹Le altezze delle costruzioni sono misurate conformemente ai disposti degli art. 40 e 41 Legge edilizia cantonale.</p> <p>²Nelle zone pianeggianti è vietata la modifica del terreno naturale. Deroghe sono ammesse in via eccezionale per raccordare la quota del terreno alla stessa quota della strada antistante.</p> <p>³La sistemazione del terreno deve essere di regola eseguita senza alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale.</p> <p>⁴La domanda di costruzione deve essere accompagnata dalle necessarie sezioni quotate rispetto ad un punto trigonometrico quotato fornito dal geometra.</p> <p>⁵Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza della facciata di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo della metà della lunghezza di quella facciata dell'edificio (v. schema esplicativo).</p>	<p style="text-align: center;">Art. 8 <u>Modifica dell'aspetto fisico del terreno</u></p> <p>In generale lo stato fisico del terreno dei fondi non può essere alterato. Qualsiasi modifica è soggetta ad autorizzazione.</p> <p style="text-align: center;">Art. 16 <u>Rampa d'accesso</u></p> <p>Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento all'altezza della facciata di m 2.50 a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo della metà della lunghezza di quella facciata dell'edificio.</p> <p>Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.</p>	<p><i>Con riferimento al cpv. 5 la Commissione ha reputato opportuno richiedere la rappresentazione grafica di quanto ammesso per evitare fraintendimenti. Il Municipio ha accolto la proposta e elaborato lo schema allegato alle NAPR.</i></p> <p><i>Vedi allegato 3, schema esplicativo.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 6 <u>Distanze</u></p> <p>Valgono le seguenti distanze:</p> <p>a) Verso fondi privati</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza minima verso fondi privati è definita nell'ambito di ogni singola zona di utilizzazione; - previo accordo scritto tra i proprietari, il Municipio concede la deroga alla distanza minima verso il fondo privato alla condizione che il confinante che edifica successivamente assuma la maggior distanza al fine di garantire la distanza minima tra gli edifici prescritta dal cpv. b del presente articolo; l'accordo deve essere iscritto nel registro degli indici. <p>b) Distanze tra edifici</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza minima tra edifici deve essere uguale al doppio della distanza minima verso i confini stabilita per ogni singola zona di utilizzazione. <p>c) Verso edifici preesistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza minima verso un edificio sorto prima dell'entrata in vigore del primo PR (16 maggio 1990) deve essere di almeno m 6.00 ritenuto che la nuova costruzione rispetti la distanza minima verso i confini. <p>d) Sopraelevazione di edifici preesistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici residenziali sorti prima dell'entrata in vigore del primo PR (16 maggio 1990), posti ad una distanza inferiore alle distanze minime prescritte, possono essere sopraelevati di m 3.00 sull'ingombro esistente nel rispetto, oltre che delle altre prescrizioni di zona, delle seguenti distanze minime: <ul style="list-style-type: none"> - m 1.50 verso un fondo aperto - m 4.00 verso un edificio esistente. <p>e) Verso strade e piazze</p> <ul style="list-style-type: none"> - le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento o dalle linee di costruzione del PR; 	<p style="text-align: center;">Art. 13 <u>Distanze</u></p> <p>1) <u>Distanze da confine</u></p> <p>La distanza minima di un edificio da confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di zona.</p> <p>2) <u>Deroghe alla distanza da confine</u> <u>Convenzione tra privati</u></p> <p>Prevvia convenzione tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone. Il confinante dovrà assumersi la minore distanza in modo da garantire quella minima richiesta tra edifici. Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p><u>Sopraelevazione di edifici esistenti prima del PR</u></p> <p>Nel caso particolare di sopraelevazione di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e fra edifici possono essere mantenute alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di zona.</p> <p>3) <u>Distanza tra edifici</u></p> <p>La distanza tra due edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine (cifra 1).</p> <p>Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale; questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.</p> <p>La distanza "tra edifici" verso una costruzione sorta prima dell'adozione del PR deve essere di almeno m 6.00, ritenuto che la distanza minima da confine sia rispettata. Questa disposizione vale anche per nuove costruzione su un fondo già edificato.</p> <p>4) <u>Supplemento alla distanza dai confini</u></p> <p>Qualora una lunghezza di facciata superi i valori sottoelencati, le distanze dai confini prescritte per le diverse zone, misurate perpendicolarmente a detta lunghezza, devono essere maggiorate di 1/3 del maggior ingombro fino ai seguenti valori massimi:</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e emendamenti																		
<p>- in loro assenza sono da rispettare le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m 4.00 dal ciglio esterno, compreso marciapiede, per le strade principali, strade di collegamento, strade di raccolta e strade di servizio; - m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico. <p>- in casi eccezionali il Municipio può concedere deroghe all'obbligo di arretramento e di allineamento in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per costruzioni di piccola entità quali posteggi, pergolati, cinte e siepi, costruzioni interrato; - per le costruzioni principali quando è dimostrato che il fondo non può essere razionalmente edificato altrimenti. <p>f) Verso aree d'interesse pubblico e posteggi</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza verso aree per attrezzature, per edifici e per posteggi d'interesse pubblico è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona. <p>g) Verso il bosco</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza minima verso il limite del bosco accertato è stabilita in m 10.00; - deroghe fino a m 6.00 sono concesse qualora il fondo non possa essere edificato e riservato il preavviso del Dipartimento del Territorio. <p>h) Dal limite della zona riparia</p> <ul style="list-style-type: none"> - la distanza minima verso il limite della zona riparia è stabilita in m 3.00. 	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Suppl. a partire da</th> <th>val. massimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R2m</td> <td>m 16.00</td> <td>m 6.00</td> </tr> <tr> <td>R2s</td> <td>m 16.00</td> <td>m 6.00</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>m 16.00</td> <td>m 6.00</td> </tr> <tr> <td>Ar</td> <td>-----</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>-----</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table> <p>5) <u>Contiguità e edificazione a confine</u></p> <p>L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante che si impegna a costruire in contiguità o ad assumere a suo carico l'intera distanza tra edifici.</p> <p>L'accordo con il confinante deve essere annesso alla domanda di costruzione.</p> <p>Il Municipio annota l'accordo nel registro degli indici.</p> <p>6) <u>Distanze dall'area pubblica</u></p> <p><u>Linee di arretramento e di costruzione</u></p> <p>La linea d'arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui è riferita; essa deve essere rispettata tanto nelle nuove costruzioni quanto nelle ricostruzioni.</p> <p><u>La linea delle costruzioni (o allineamento)</u></p> <p>Indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.</p> <p><u>Strade e piazze</u></p> <p>Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento del PR. In loro assenza sono da rispettare le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m 4.00 dal ciglio esterni, compreso marciapiede, per le strade principali (cantonale), collettrici e di quartiere; - m 7.00 dall'asse delle altre strade pubbliche o aperte al pubblico. 	Zona	Suppl. a partire da	val. massimo	R2m	m 16.00	m 6.00	R2s	m 16.00	m 6.00	R3	m 16.00	m 6.00	Ar	-----	-----	1	-----	-----	
Zona	Suppl. a partire da	val. massimo																		
R2m	m 16.00	m 6.00																		
R2s	m 16.00	m 6.00																		
R3	m 16.00	m 6.00																		
Ar	-----	-----																		
1	-----	-----																		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p><u>Attrezzature pubbliche</u></p> <p>La distanza dalle aree per le attrezzature pubbliche (zona di svago, posteggi, ecc.) è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.</p> <p><u>Boschi</u></p> <p>Le costruzioni devono rispettare una distanza minima di m 10 dal perimetro del bosco.</p> <p>Sentito il preavviso dell'Autorità forestale il Municipio può concedere deroghe per costruzioni principali fino a m 7.00 per salvaguardare l'edificabilità di un fondo e m 5.00 per costruzioni accessorie.</p> <p>7) <u>Distanza per costruzioni accessorie</u></p> <p>Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine, se senza aperture, o a m 1.50 se con aperture. In ogni caso devono rispettare le seguenti distanze verso edifici principali sui fondi contigui.</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine oppure a m 3.00 da edifici principali esistenti senza aperture e da costruzioni accessorie; - m 4.00 da edifici principali esistenti con aperture. <p>Le piscine devono rispettare la distanza minima di m 1.50 dal confine.</p> <p style="text-align: center;">Art. 14 <u>Modifiche di costruzioni esistenti</u></p> <p>¹Costruzioni esistenti, non soggette a vincolo di PR (linea di arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente. Nel caso di cambiamento della destinazione l'indice di sfruttamento non può in nessun caso superare quello permesso per la zona.</p> <p>²Aggiunte o sopraelevazioni sono concesse unicamente nel rispetto delle norme di zone (riservato l'art. 13 cf. 2).</p> <p>³Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 7 <u>Costruzioni accessorie</u></p> <p>¹Sono considerate accessorie le costruzioni destinate al servizio di un edificio principale, che non hanno utilizzazione artigianale, commerciale, turistica o residenziale e che hanno un'altezza massima di m 3.00.</p> <p>²Sono equiparate alle costruzioni accessorie le costruzioni da campagna o da giardino che servono per il deposito di attrezzi o materiali, purché la loro superficie edificata non superi i mq 15.00.</p> <p>³Le costruzioni accessorie devono rispettare una distanza di m 1.50 dai fondi vicini; esse possono sorgere a confine se prive di aperture e se la loro lunghezza non supera i m 10.00. Riservata l'approvazione del Municipio, i proprietari possono accordarsi anche per una lunghezza maggiore.</p> <p>⁴In ogni caso devono essere rispettate le seguenti distanze verso fabbricati su fondi contigui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine oppure a m 3.00 da edifici principali senza aperture e da costruzioni accessorie; - a m 4.00 da edifici principali con aperture 	<p style="text-align: center;">Art. 15 <u>Costruzioni accessorie</u></p> <p>Per costruzioni a carattere accessorio si intendono tutte quelle che non sono destinate ad abitazione o al lavoro e non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale.</p> <p>L'altezza massima misurata dal terreno sistemato alla gronda non deve superare i m 3.00, rispettivamente m. 4.00 al colmo. L'altezza a confine non può superare i m 3.00.</p> <p>La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.</p> <p>La costruzione accessoria non sotterranea entra nel computo della superficie edificata.</p> <p>Le piscine e bacini aperti non vengono computati e sono esclusi dal calcolo dell'indice di occupazione.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 8 <u>Formazione di aree di svago</u></p> <p>¹Per gli insediamenti con 4 o più appartamenti deve essere realizzata un'area unitaria ad uso comune pari ad almeno il 20% della SUL, essa deve essere pianeggiante e adeguata per il gioco dei bambini o per lo svago.</p> <p>²L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.</p> <p>³Qualora la realizzazione dell'area di svago fosse tecnicamente irrealizzabile il Comune preleva un contributo destinato alla realizzazione di aree analoghe pubbliche in base a quanto prescritto dall'art. 27 LE.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 17 <u>Piazzali di gioco</u></p> <p>¹Per le abitazioni con più di 4 appartamenti un'area unica pari ad almeno il 20 % della SUL deve essere destinata a parco da gioco per bambini.</p> <p>Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è tenuto a corrispondere al Comune un contributo da destinare alla formazione dei aree di svago pubbliche in base all'articolo 30 RLE.</p> <p>²I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per i bambini, la cui superficie può essere ridotta al 15 % della SUL totale.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 8 <u>Formazione di aree di svago</u></p> <p>¹Per gli insediamenti con 4 o più appartamenti deve essere realizzata un'area unitaria ad uso comune pari ad almeno il 20% della SUL, essa deve essere pianeggiante e adeguata per il gioco dei bambini o per lo svago.</p> <p>²L'area di svago non potrà essere frazionata e assegnata ad uso riservato.</p> <p>³Qualora la realizzazione dell'area di svago fosse tecnicamente irrealizzabile il Comune preleva un contributo destinato alla realizzazione di aree analoghe pubbliche in base a quanto prescritto dall'art. 27 LE.</p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>⁴I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per i bambini; in tal caso la superficie può essere ridotta la 15% della SUL totale.</p>		<p><i>⁴I proprietari di fondi limitrofi possono destinare un'area comune riservata a parco da gioco per i bambini; in tal caso la superficie può essere ridotta al 15% della superficie totale complessiva</i></p>
<p style="text-align: center;">Art. 9 <u>Aree verdi</u></p> <p>¹Laddove previsto dalle norme di zona, per tutte le nuove costruzioni, riattazioni e modifiche dell'aspetto fisico del terreno è obbligatoria la formazione e il mantenimento di un'area verde direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.</p> <p>²Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata, ma possibilmente alberata. Essa non potrà in nessun caso servire da posteggio, deposito o simili.</p> <p>³Per abitazioni nelle zone RE e RSE, parte dell'area verde può essere adibita a parco da gioco per garantire l'attuazione dell'art. 8.</p> <p>⁴La superficie da destinare a area verde è specificata nelle prescrizioni delle singole zone.</p> <p>⁵Nelle zone RE e RSE la fascia di arretramento lungo il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari. Deroghe sono ammesse nel caso di vetrine commerciali al piano terreno. In ogni caso sono da evitare fronti continui di più posteggi aperti verso l'area pubblica.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 19 <u>Area verde</u></p> <p>¹Per tutte le nuove costruzioni, riattazioni e modifiche dell'aspetto fisico del terreno è obbligatoria la formazione e il mantenimento di un "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.</p> <p>²Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata ma possibilmente alberata. Essa non potrà in nessun caso servire da posteggio, deposito o simili.</p> <p>³Per abitazioni di cui all'art. 35 parte dell'area verde può essere adibita a parco da gioco in casi particolari per garantire l'attuazione dell'art. 17.</p> <p>⁴La superficie da destinare a area verde è specificata nelle prescrizioni delle singole zone.</p> <p>⁵Nelle zone R2m e R2s la fascia di arretramento lungo il confine stradale deve essere sistemata a verde ad eccezione delle superfici strettamente necessarie agli accessi pedonali e veicolari.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 10 <u>Orientamento degli edifici</u></p> <p>¹Laddove non altrimenti prescritto, le facciate degli edifici devono essere di regola parallele all'asse delle strade o alla linea di arretramento o di costruzione.</p> <p>²Nel caso di fondi posti sull'incrocio di due strade, vale l'orientamento della strada di categoria superiore. Nel caso di strade della stessa categoria, vale l'orientamento della strada più larga o più importante dal profilo urbanistico.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 9 <u>Aspetto estetico e inserimento</u></p> <p>Le costruzioni devono costituire un assieme armonico inserito nell'aspetto paesaggistico e urbanistico della zona (art. 31 RE). Restano riservate le competenze dell'Autorità cantonale.</p>	<p><i>Rispetto all'art. 9 delle NAPR in vigore, il nuovo art. 10 è più concreto. È stato abolito il concetto d'inserimento armonioso, già presente nella nuova LST, per fare spazio a una normativa più precisa e definita.</i></p>
<p style="text-align: center;">Art. 11 <u>Frazionamento dei fondi e trasferimento di indici</u></p> <p>¹I fondi non possono essere frazionati in modo da eludere le disposizioni delle presenti norme in particolare per quanto riguarda il calcolo degli indici di sfruttamento e di occupazione.</p> <p>²In caso di frazionamento di terreni nelle zone edificabili il Municipio può richiedere la presentazione di uno schema di edificazione riferito alla nuova sistemazione fondiaria che si intende eseguire. Lo stesso deve contenere le indicazioni grafiche (in scala 1:1'000 o 1:500) inerenti l'ubicazione delle future costruzioni, nonché gli accessi ai singoli lotti ed essere accompagnato dal calcolo degli indici e da eventuali proposte di traslazione di indici tra i mappali oggetto della mutazione. La documentazione, in duplice copia, deve essere trasmessa al Municipio per esame ed osservazioni prima del frazionamento da parte del geometra.</p> <p>³Il travaso degli indici è ammesso solo tra fondi confinanti o tra fondi separati da una strada pedonale o veicolare limitatamente al caso in cui tra i due fondi esiste un legame funzionale tra edificio principale e strutture accessorie.</p> <p>⁴I travasi di indici vanno iscritti nel registro degli indici.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 18 <u>Frazionamento dei fondi</u></p> <p>Il frazionamento dei fondi è concesso nel rispetto delle norme di PR e della legislazione cantonale in materia. Ogni piano di frazionamento e relativo calcolo degli indici deve essere sottoposto all'approvazione del Municipio.</p>	<p><i>L'articolo è stato rivisto e migliorato. La proposta è a nostro avviso intelligente e tutela sia il privato che il Comune in quanto obbliga a fare uno studio preliminare e permette di ottimizzare lo sfruttamento della parte frazionata. Si tratta della prima norma del genere a livello comunale. La commissione invita il Municipio a voler aggiornare in tal senso anche le NAPR degli altri comparti.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 12 <u>Molestia</u></p> <p>¹Si distinguono attività non moleste, poco moleste, moleste.</p> <p>²Per attività non moleste si intendono quelle che di principio non determinano immissioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.</p> <p>³Per attività poco moleste si intendono tutte quelle attività lavorative che determinano immissioni più marcate, ma non arrecano disturbo all'utilizzazione abitativa, essendo svolte soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro ed eventuali immissioni hanno carattere temporaneo.</p> <p>⁴Moleste sono considerate le attività che generano ripercussioni notevoli sull'ambiente circostante e che appaiono sostanzialmente inconciliabili con la funzione residenziale. Le immissioni moleste possono essere di natura materiale (rumore, vibrazioni, esalazioni) ma anche di tipo immateriale. Sono considerate immissioni immateriali le ripercussioni che scaturiscono da attività sconvenienti, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o a impoverire la qualità di vita. In particolare sono considerate immissioni moleste, di natura materiale o immateriale, quelle derivanti dall'esercizio della prostituzione e dalle attività collaterali.</p> <p>⁵Il Municipio può limitare insegne e impianti che diffondono o pubblicizzano attività che generano immissioni molestie di natura materiale o immateriale, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o a impoverire la qualità di vita.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 12 <u>Definizioni</u></p> <p>1) <u>Definizioni contenute nelle LE</u></p> <p>Per le definizioni:</p> <p>a) dell'indice di sfruttamento: IS b) dell'indice di occupazione: IO c) della superficie utile lorda: SUL d) della superficie edificabile: SEN e) della superficie edificata: SEd f) delle distanze e del modo di misurarle g) dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla h) della sistemazione del terreno i) di altre analoghe norme edificatorie generali</p> <p>valgono le norme della legge edilizia cantonale dal 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974.</p> <p>2) <u>L'indice di edificabilità (i.e.)</u></p> <p>Definisce il volume della costruzione. Esso è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione e la superficie edificabile del fondo. Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona artigianale e nella zona industriale.</p> <p>I.E. = $\frac{\text{Volume della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$</p> <p>3) <u>Lunghezza di facciata</u></p> <p>La lunghezza di facciata è la misura del lato del rettangolo, parallelo al confine, che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre m 10.00 dalla facciata considerata. Deroghe possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.</p> <p>4) <u>Molestia</u></p> <p>Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:</p> <p>a) per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dallo arbitrare;</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p>b) per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo il giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo;</p> <p>c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 13 <u>Sensibilità al rumore</u></p> <p>¹In base all'Ordinanza federale contro le immissioni foniche (OIF) ad ogni zona di utilizzazione viene assegnato un grado di sensibilità al rumore il quale stabilisce il livello di immissione fonica massima tollerabile all'interno della zona. Le attività ammesse nelle singole zone devono essere compatibili con il grado di sensibilità al rumore.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 12 <u>Definizioni</u></p> <p>1) <u>Definizioni contenute nelle LE</u></p> <p>Per le definizioni:</p> <p>a) dell'indice di sfruttamento: IS b) dell'indice di occupazione: IO c) della superficie utile lorda: SUL d) della superficie edificabile: SEN e) della superficie edificata: SEd f) delle distanze e del modo di misurarle g) dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla h) della sistemazione del terreno i) di altre analoghe norme edificatorie generali</p> <p>valgono le norme della legge edilizia cantonale dal 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento di applicazione del 22 gennaio 1974.</p> <p>2) <u>L'indice di edificabilità (i.e.)</u></p> <p>Definisce il volume della costruzione. Esso è il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione e la superficie edificabile del fondo. Questo indice trova applicazione esclusivamente nella zona artigianale e nella zona industriale.</p> <p>I.E. = $\frac{\text{Volume della costruzione}}{\text{superficie edificabile del fondo}}$</p>	<p><i>La formulazione inizialmente contenuta nel MM 35 dava adito a malintesi con la nozione di molestia dell'art. 12. La Commissione ha quindi proposto al Municipio di adeguare la formulazione all'art. 43 dell'OIF, ordinanza a cui l'art. 13 fa esclusivamente riferimento. Si tratta infatti di due nozioni e di due strumenti diversi per definire le attività ammissibili in una determinata zona di utilizzazione. Quella dell'art. 12 è definita a livello comunale e delimita le immissioni (materiali e immateriali) in maniera ampia, mentre la seconda, quella dell'art. 13 si basa unicamente sul rumore ed è definita a livello di legge federale.</i></p> <p><i>Il Municipio ha così deciso di rinviare semplicemente all'OIF.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p>3) <u>Lunghezza di facciata</u></p> <p>La lunghezza di facciata è la misura del lato del rettangolo, parallelo al confine, che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre m 10.00 dalla facciata considerata. Deroghe possono essere concesse per costruzioni su grandi superfici.</p> <p>4) <u>Molestia</u></p> <p>Si distinguono aziende non moleste, poco moleste e moleste:</p> <p>a) per aziende non moleste si intendono quelle che non hanno ripercussioni diverse da quelle che derivano dallo arbitrare;</p> <p>b) per aziende poco moleste si intendono tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo il giorno ed eventuali emissioni hanno frequenza discontinua limitata nel tempo;</p> <p>c) aziende con ripercussioni più marcate sono considerate moleste.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO III PIANO DEL PAESAGGIO		
<p style="text-align: center;">Art. 14 <u>Zone di protezione della natura d'importanza cantonale o federale</u></p> <p>¹Zona delle Bolle di Magadino L'area segnalata nel piano del paesaggio come "area protetta da strumento cantonale", con le sue zone di tutela A/B/C, è protetta conformemente al diritto cantonale ed in particolare dall'Ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino.</p> <p>²Zone di protezione della natura - ZPN Le zone di protezione della natura, segnalate nel piano del paesaggio come ZPN, comprendono le aree di particolare valore naturalistico d'importanza cantonale e federale, i cui contenuti sono integralmente protetti ai sensi delle leggi cantonali e federali vigenti.</p> <p>³Le zone di protezione della natura sono le seguenti: ZPN 1 Bolle di Magadino ZPN 2 Ciossa Antognini ZPN 3 Longhetti/Cugnoli Curti ZPN 4 Al Pizzante ZPN 5 Isoletta ZPN 6 Bograsio ZPN 7 Cabana ZPN 8 Careggio Est ZPN 9 Isella nord ZPN 10 Stazione ZPN 11 Isolone ZPN 12 Canton del Marcio</p> <p>⁴Zone tampone nutrienti Sono pure istituite e riportate sul piano del paesaggio le zone tampone nutrienti per le zone di protezione della natura interessate da paludi d'importanza nazionale. L'attività agricola e la gestione delle zone tampone sono regolamentate ai sensi delle leggi federali vigenti.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 25 <u>Zona di protezione delle Bolle</u></p> <p>¹Comprende il territorio che soggiace alle norme dell'ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino (del 30 marzo 1979), a salvaguardia dei suoi valori ambientali, naturalistici e scientifici.</p> <p>²I confini del comprensorio delle Bolle di Magadino riportati dal piano che fa parte integrante dell'ordinanza cantonale sono vincolanti.</p> <p style="text-align: center;">Art. 26 <u>Zona di rispetto del paesaggio</u></p> <p>E' la zona di golena adiacente al fiume Ticino. In questa zona è proibita qualsiasi modifica dell'aspetto fisico attuale, in particolare qualsiasi tipo di costruzione o installazione che siano in contrasto con gli obiettivi del piano. A titolo eccezionale, previa approvazione delle autorità cantonale e comunali competenti, possono essere ammesse unicamente costruzioni a carattere provvisorio per lo svago o con finalità ricreative non moleste.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>⁵La sorveglianza delle zone di protezione della natura ZPN è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece alla competente Autorità cantonale come definito dalla Legge cantonale sulla protezione della natura.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 15 <u>Zone di tutela d'importanza locale</u></p> <p>¹Le zone di tutela d'importanza locale si compongono di:</p> <p>1) Zone di protezione della natura d'importanza locale ZPNL</p> <p>2) Singoli oggetti d'importanza locale</p> <p>²Zone di protezione della natura d'importanza locale - ZPNL Queste zone, segnalate nel piano del paesaggio come ZPNL, comprendono le aree d'importanza locale, di particolare valore ecologico e paesaggistico o a forte potenziale di valorizzazione.</p> <p>³Le zone di protezione della natura d'importanza locale sono:</p> <p>ZPNL 1 Riale Carcale ZPNL 2 Riale Bolla Rossa ZPNL 3 Canale Principale sponda destra ZPNL 4 Canale Principale sponda sinistra ZPNL 5 Riarena</p> <p>⁴In queste aree sono promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti alla valorizzazione delle strutture e biotopi presenti, alla conservazione delle popolazioni vegetali ed animali protette e alla ricostruzione del reticolo biologico sul piano. Per tutti gli interventi su corsi d'acqua si dovranno adottare tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>⁵Singoli oggetti d'importanza locale I singoli elementi di particolare pregio sono segnalati nel piano del paesaggio, si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alberi di particolare pregio - siepi alberate e boschetti 		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>Il piano distingue tra gli oggetti considerati protetti e quelli considerati meritevoli.</p> <p>⁶Per gli oggetti protetti in generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificare la fisionomia, le funzioni e le caratteristiche degli oggetti. I soli interventi permessi sono quelli volti alla valorizzazione e alla manutenzione degli oggetti.</p> <p>⁷Gli oggetti considerati meritevoli, qualora la loro conservazione ostacolasse una razionale utilizzazione del fondo, possono essere eliminati a condizione che sullo stesso fondo venga predisposta una piantagione sostitutiva, nell'ambito di un progetto di alberatura, di piantagione o di rinaturazione.</p> <p>⁸La sorveglianza ed il diritto di deroga delle componenti naturali d'importanza locale sono affidate ai Comuni, ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura.</p> <p>⁹Su tutto il territorio sono promosse iniziative per l'impianto di nuovi elementi naturali.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 16 <u>Spazio riservato alle acque</u></p> <p>¹Per garantire la protezione contro le piene e le funzioni ecologiche dei corsi d'acqua viene istituito uno spazio riservato alle acque ai sensi della Legge cantonale sulla protezione della natura e dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC).</p> <p>²A contatto con le zone edificabili, è inoltre riportata una linea d'arretramento, che garantisce le distanze dal corso d'acqua di edifici e impianti nel rispetto dell'OPAC,</p> <p>²La sorveglianza della fascia di pertinenza interna agli spazi OPAC è affidata ai Comuni. La loro gestione ed il diritto di deroga spetta invece alla competente Autorità cantonale.</p> <p>³In quest'ambito sono autorizzati e promossi interventi di manutenzione, gestione e ripristino miranti a migliorare le funzioni idrauliche, il valore ecologico e la fruibilità pubblica</p>	<p style="text-align: center;">Art. 24 <u>Corsi d'acqua</u></p> <p>Sui piani sono segnalati i principali corsi d'acqua. Tutte le opere e i lavori che abbiano un influsso diretto o indiretto sulla situazione idrologica devono tener conto degli obiettivi del piano e delle disposizioni della Sezione Economia delle acque del Dipartimento dell'ambiente.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>del comparto. Per tali opere bisognerà adottare metodi di ingegneria naturalistica.</p> <p>⁴Sono tollerate le costruzioni già esistenti, mentre è di principio vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione o trasformazione che possa modificare la fisionomia, le funzioni idrauliche e le caratteristiche del comparto.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 17 <u>Promozione delle specie vegetali indigene</u></p> <p>¹Per tutti gli interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature prescritti dalle presenti norme devono essere impiegate specie naturali indigene.</p> <p>²Le specie vegetali idonee e ammesse sono elencate nell'allegato 1 "Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie".</p> <p>³Per la sistemazione dei giardini privati le specie indicate nell'elenco sono raccomandate ma non vincolanti.</p>		<p><i>Adeguamento funzionale all'allegato 1 NAPR-PdM.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 18 <u>Zona agricola</u></p> <p>¹La zona agricola comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola. Il Piano del paesaggio definisce le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni idonei all'agricoltura.</p> <p>²Per le nuove costruzioni o ampliamenti di costruzioni esistenti vale quanto prescritto dall'art. 24 LPT e dalle relative ordinanze federali di applicazione.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 28 <u>Zona agricola</u></p> <p>¹La zona agricola, indicata nel piano del paesaggio, comprende i terreni che per la loro idoneità devono essere riservati all'utilizzazione agricola.</p> <p>²Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se indispensabili per l'attività agricola.</p> <p>³Le eccezioni in conformità dell'articolo 24 LPT e al diritto cantonale d'applicazione sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.</p> <p>⁴L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti deve conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 19 <u>Zona forestale</u></p> <p>¹La zona forestale comprende tutte le superfici che sono definite boschive in base alla Legge forestale federale.</p> <p>²Il limite tra la zona edificabile e il bosco è riportato nel piano in modo definitivo.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 22 <u>Zona forestale</u></p> <p>La zona forestale, inserita nel piano a titolo indicativo, è soggetta alla legislazione forestale e cantonale. In caso di dissodamento all'interno delle zone edificabili, salvo prescrizioni più restrittive delle autorità forestali competenti, valgono le norme della zona nella quale il fondo è inserito.</p> <p style="text-align: center;">Art. 23 <u>Zona di rimboscimento</u></p> <p>Comprende la fascia di rimboscimento lungo il Riale Riarena. E' soggetta alla legislazione forestale e cantonale.</p>	<p><i>L'art. 23 è stato abrogato in quanto non più attuale.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 20</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone esposte a pericolo di esondazione del lago</u></p> <p>¹Nelle zone esposte a pericolo di esondazione del lago riportate nel Piano del paesaggio, per nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni ad una quota inferiore a 198.0 m s.l.m., corrispondente al livello del lago in caso di evento centenario, dovranno essere messe in opera misure tecnico-costruttive, atte a minimizzare gli effetti negativi legati alla fuoriuscita del lago, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di fondazione ed impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento; - protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage; - terrapieni, muretti, manufatti di deviazione, tenendo conto delle condizioni al contorno; - protezione degli accessi; - accorgimenti per impianti elettrici, riscaldamenti, depositi di olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire l'ingresso dell'acqua); - valvole di non ritorno delle canalizzazioni. <p>²In queste zone la quota minima del piano di calpestio a PT dei locali abitabili o adibiti al lavoro di nuovi edifici non deve essere inferiore a 198.00 m.s.m. Inoltre l'altezza degli edifici è misurata a partire dalla quota di 198.00 m.s.m. Deroghe possono essere ammesse per casi di rigore.</p> <p>³Nelle zone esposte a pericolo residuo di esondazione del lago riportate nel Piano del paesaggio, per nuove costruzioni ad una quota superiore a 198.00 e inferiore a 200.20 m s.l.m., corrispondente al massimo livello storico del lago registrato nel 1868, sono consigliate misure tecnico-costruttive analoghe a quelle sopramenzionate, in funzione dell'effettiva quota di costruzione.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 21 <u>Tutela dei ritrovamenti archeologici</u></p> <p>¹I contenuti archeologici sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (art. 34-39).</p> <p>²Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o altre costruzioni antiche deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio e all'Autorità cantonale competente.</p> <p>³I reperti archeologici costituenti beni mobili scoperti per caso o a seguito di ricerca sono di proprietà del Cantone. Il proprietario del fondo e quelli dei terreni adiacenti devono concedere l'accesso e l'occupazione temporanea del terreno, in quanto sia necessario uno scavo archeologico.</p> <p>⁴Qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti e dei sedimi inclusi nella zona d'interesse archeologico deve essere preliminarmente notificato all'Autorità cantonale competente.</p> <p>⁵Nell'eventualità di domanda di costruzione i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione di zona di interesse archeologico.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 22 <u>Zona senza destinazione specifica</u></p> <p>¹La zona senza destinazione specifica comprende</p> <ul style="list-style-type: none"> - i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente il terreno improduttivo; - i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona. <p>²La zona senza destinazione specifica è soggetta alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabile.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 29 <u>Zona senza destinazione specifica</u></p> <p>La zona senza destinazione specifica è quella parte di territorio fuori dalle zone edificabili per la quale il piano non prevede degli obiettivi specifici di utilizzazione. Essa comprende in particolare i terreni improduttivi, le aree rocciose, gli scorpori nelle adiacenze delle zone edificabili, ecc.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e emendamenti
CAPITOLO IV PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI		
<p style="text-align: center;">Art. 23 <u>Zona residenziale estensiva (RE)</u></p> <p>¹Nella zona residenziale estensiva sono ammesse le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e attività non moleste.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 6.50; - indice di sfruttamento massimo: 0.4; - indice di occupazione massimo: 30 %; - area verde minima: 30 % della superficie edificabile del fondo; - distanza minima dai confini: m 4.00. <p>³Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 36 <u>Zona R2m Residenziale media</u></p> <p>Nella zona R2m sono ammesse le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e aziende non moleste. L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 6.50. Sono ammesse coperture piane. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.4. L'indice di occupazione massimo è del 30 %. La superficie minima dell'"area verde" deve essere pari al 30 % della superficie edificabile del fondo. La distanza minima dai confini è di m 4.00.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 23 <u>Zona residenziale estensiva (RE)</u></p> <p>¹Nella zona residenziale estensiva sono ammesse le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e attività non moleste.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 6.50; - indice di sfruttamento massimo: 0.5; - indice di occupazione massimo: 30 %; - area verde minima: 30 % della superficie edificabile del fondo; - distanza minima dai confini: m 4.00. <p>³Grado di sensibilità al rumore: II.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 24 <u>Zona residenziale semi-estensiva (RSE)</u></p> <p>¹Nella zona residenziale semi-estensiva sono ammesse costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e attività non moleste.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 9.50; - indice dello sfruttamento massimo: 0.6; - indice di occupazione massimo: 30 %; - area verde minima: 30 % della superficie edificabile del fondo; - distanza minima dai confini: m 4.00. <p>³Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 35 <u>Zona R3 Residenziale intensiva</u></p> <p>Nella zona R3 sono ammesse costruzioni residenziali primarie, turistiche, commerciali e aziende non moleste. L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 9.50. Sono ammesse coperture piane. L'indice dello sfruttamento massimo è di 0.6. L'indice di occupazione massimo è del 30 %. Il fronte degli stabili parallelo alla strada cantonale deve essere posto sulle linee di costruzione (o allineamento) previste dal piano. La superficie minima dell'area verde deve essere pari al 30 % della superficie edificabile del fondo. La distanza minima dai confini è di m 4.00.</p>	<p><i>La scelta del Municipio di mantenere gli indici e le distanze in questi comparti è stata voluta per non discriminare i proprietari. Si ritiene che alle Gerre di Sotto non abbia senso promuovere la densificazione. Si tratta di una zona che rispecchia il carattere R2 dove il concetto è quello di mantenere le caratteristiche di quartiere di campagna.</i></p> <p><i>La Commissione ha tuttavia deciso di proporre un aumento dell'indice di sfruttamento per favorire un obiettivo specifico e non una maggior densificazione (vedi Rapporto della Commissione PR, cap. 2.2.1).</i></p> <p><i>Per quanto concerne la situazione delle strade nel quartiere delle Gerre di Sotto, esclusa la Via Sassariente, per la quale è previsto un calibro più ampio, anche per motivi economici si è rinunciato a proporre delle modifiche.</i></p> <p><i>Il Municipio reputa, e la Commissione condivide, che di principio un calibro di m 5.20 sia indicato per la zona 30 di prossima attuazione.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 25 <u>Zona d'attività e di servizi (AS)</u></p> <p>¹Nella zona AS sono ammesse attività di servizio del terziario, del commercio, della ricerca, della formazione, del tempo libero e della ristorazione non moleste, poco moleste o moleste. Sono pure ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti nella zona stessa. Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sui fondi.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 12.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 5.0; - indice di occupazione massimo: 60%; - distanza dal confine: minimo m 5.00. <p>³Lungo la strada cantonale valgono le seguenti prescrizioni particolari.</p> <p>a) Nel caso in cui l'area fra il confine stradale e la linea d'arretramento indicata nel piano viene sistemata a verde oppure pavimentata quale superficie destinata ai pedoni, gli edifici possono sorgere fino alla linea d'arretramento stessa.</p> <p>b) In ogni caso deve essere riservata alla circolazione pedonale pubblica una fascia della larghezza di almeno m 1.50 a contatto diretto con il confine stradale.</p> <p>c) La sistemazione delle superfici private aperte alla circolazione pedonale pubblica sarà regolata da piani di realizzazione elaborati dal Comune, che definiranno in particolare la pavimentazione, le delimitazioni, eventuali alberature e altri arredi urbani. A tal fine saranno sistemate dal Comune; la sistemazione può essere affidata ai privati mediante convenzione. Le spese di sistemazione iniziale sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria incombe al Comune.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 38 <u>Zona artigianale (Ar)</u></p> <p>Nella zona Ar sono ammesse costruzioni per aziende artigianali non moleste o poco moleste, magazzini e costruzioni per depositi commerciali, artigianali o industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>Volumetria massimo fuori terra = 4.0 mc/mq. Indice di occupazione massimo: 60 % Altezza massima degli edifici alla gronda: 9.50 Distanza dal confine: minimo m 5.00</p> <p>Area verde minima: 15 % della superficie edificabile.</p> <p>Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazioni sono da concordare con il Municipio.</p> <p style="text-align: center;">Art. 39 <u>Zona industriale (I)</u></p> <p>Nella zona I sono ammesse costruzioni per aziende industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali e industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>Volumetria massima fuori terra = 5.0 mc/mq. Indice di occupazione massimo: 60 % Altezza massima degli edifici alla gronda: 12.00 Distanza dal confine: minimo 5.00 m.</p> <p>Area verde minima: 10 % della superficie edificabile.</p> <p>Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p>	<p><i>Come spiegato al cap. 3 del rapporto la Commissione ha chiesto esplicitamente al Municipio di definire il grado di molestia da attribuire a questa zona, escludendo le attività moleste. Il Municipio definiva infatti soltanto il grado di sensibilità al rumore secondo le norme federali sulla protezione dell'ambiente.</i></p> <p><i>Alla richiesta è stato dato seguito solo parzialmente. Il Municipio ha infatti inserito il concetto di molestia ai sensi dell'art. 12 ammettendo tuttavia, in questa zona anche le attività moleste.</i></p> <p><i>La Commissione dopo un lungo dibattito ha valutato negativamente la proposta in considerazione della natura, della vocazione e delle attività esistenti sul Piano di Magadino, ma anche in considerazione dei PR dei Comuni limitrofi e ha deciso a larga maggioranza di limitare la zona in questione alle attività non moleste o poco moleste.</i></p> <p><i>Occorre precisare che la Commissione è giunta a questa conclusione soprattutto per scongiurare l'insorgere di postriboli, a suo parere inconciliabile con il comparto, ma anche con le zone dei comuni limitrofi. Il Piano di Magadino è la porta d'entrata del Locarnese e richiede quindi particolare attenzione ai suoi contenuti. In tal senso si muovono anche gli sforzi di riqualifica della Via Cantonale indicati nel PALOC. La funzione di area di svago (Parco del Piano), la ricchezza naturalistica nonché la vicinanza con la zona residenziale hanno determinato la decisione di escludere l'esercizio della prostituzione che impoverisce la qualità del comparto.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 25 <u>Zona d'attività e di servizi (AS)</u></p> <p>¹ <i>Nella zona AS sono ammesse attività di servizio del terziario, del commercio, della ricerca, della formazione, del tempo libero e della ristorazione non moleste o poco moleste compatibili con la destinazione delle zone adiacenti, comprese quelle dei comuni confinanti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti nella zona stessa. In particolare sono vietate attività che generano molestie immateriali. Sono pure ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali alle condizioni si cui sopra. Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sui fondi.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e emendamenti
<p>d) Nel caso di costruzioni che prevedono un uso commerciale aperto al pubblico (negozi, ristoranti, bar, ecc...), l'area privata aperta alla circolazione pedonale pubblica può essere estesa fino alla facciata dell'edificio rivolta verso il fronte stradale; i relativi costi di realizzazione e di manutenzione restano a carico del privato.</p> <p>e) Nel caso in cui l'area a ridosso del confine stradale viene sistemata come piazzale di posteggio e/o di manovra per autoveicoli, oltre alla fascia riservata alla circolazione pedonale pubblica di almeno m 1.50 deve essere prevista un'aiuola della larghezza minima di m 1.00, salvo le superfici minime necessarie per gli accessi; in tal caso gli edifici non possono sorgere ad una distanza inferiore a m 13.00 dal confine stradale; fanno eccezione le pensiline e le coperture aperte lateralmente e transitabili (ad es. per stazioni di servizio).</p> <p>f) Nel caso di aree di circolazione e posteggi privati esistenti fra il confine stradale e edifici sorti prima dell'entrata in vigore della presente norma ad una distanza minore da quella prescritta, la sistemazione prevista al cpv. e) può essere realizzata anche mantenendo le superfici di circolazione, i posteggi e l'edificio. In questi casi il Municipio può concedere delle deroghe alla larghezza minima della fascia di circolazione pedonale pubblica e dell'aiuola.</p> <p>g) In tutti i casi le insegne pubblicitarie devono essere arretrate di m 1.50 dal confine stradale.</p> <p>⁴Grado di sensibilità al rumore: III.</p>		<p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 12.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 5.0; - indice di occupazione massimo: 60%; - distanza dal confine: minimo m 5.00. <p>^{2bis}Se il tetto dell'edificio principale è realizzato con una copertura verde (prato arido) o se sono predisposti impianti per la produzione od il risparmio di energia o se le due modalità di copertura sono complementariamente combinate, viene concessa una maggior volumetria massima fuori terra del 3%. Il mantenimento e funzionamento degli impianti deve essere garantito nel tempo e almeno per 15 anni.</p> <p>³Lungo la strada cantonale valgono le seguenti prescrizioni particolari.</p> <p>a) Nel caso in cui l'area fra il confine stradale e la linea d'arretramento indicata nel piano viene sistemata a verde oppure pavimentata quale superficie destinata ai pedoni, gli edifici possono sorgere fino alla linea d'arretramento stessa.</p> <p>b) In ogni caso deve essere riservata alla circolazione pedonale pubblica una fascia della larghezza di almeno m 1.50 a contatto diretto con il confine stradale.</p> <p>c) La sistemazione delle superfici private aperte alla circolazione pedonale pubblica sarà regolata da piani di realizzazione elaborati dal Comune, che definiranno in particolare la pavimentazione, le delimitazioni, eventuali alberature e altri arredi urbani. A tal fine saranno sistemate dal Comune; la sistemazione può essere affidata ai privati mediante convenzione. Le spese di sistemazione iniziale sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria incombe al Comune.</p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
		<p>d) <i>Nel caso di costruzioni che prevedono un uso commerciale aperto al pubblico (negozi, ristoranti, bar, ecc...), l'area privata aperta alla circolazione pedonale pubblica può essere estesa fino alla facciata dell'edificio rivolta verso il fronte stradale; i relativi costi di realizzazione e di manutenzione restano a carico del privato.</i></p> <p>e) <i>Nel caso in cui l'area a ridosso del confine stradale viene sistemata come piazzale di posteggio e/o di manovra per autoveicoli, oltre alla fascia riservata alla circolazione pedonale pubblica di almeno m 1.50 deve essere prevista un'aiuola della larghezza minima di m 1.00, salvo le superfici minime necessarie per gli accessi; in tal caso gli edifici non possono sorgere ad una distanza inferiore a m 13.00 dal confine stradale; fanno eccezione le pensiline e le coperture aperte lateralmente e transitabili (ad es. per stazioni di servizio).</i></p> <p>f) <i>Nel caso di aree di circolazione e posteggi privati esistenti fra il confine stradale e edifici sorti prima dell'entrata in vigore della presente norma ad una distanza minore da quella prescritta, la sistemazione prevista al cpv. e) può essere realizzata anche mantenendo le superfici di circolazione, i posteggi e l'edificio.</i> <i>In questi casi il Municipio può concedere delle deroghe alla larghezza minima della fascia di circolazione pedonale pubblica e dell'aiuola.</i></p> <p>g) <i>In tutti i casi le insegne pubblicitarie devono essere arretrate di m 1.50 dal confine stradale.</i></p> <p>⁴<i>Grado di sensibilità al rumore: III.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e emendamenti
<p style="text-align: center;">Art. 26</p> <p style="text-align: center;"><u>Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)</u></p> <p>¹La zona ASs è destinata a complessi multifunzionali d'interesse regionale che favoriscano le sinergie fra le seguenti possibili attività poco moleste o non moleste ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commercio - servizi del terziario - formazione, ricerca e cultura - tempo libero, divertimenti e intrattenimenti - ristorazione. <p>Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sull'area.</p> <p>Le destinazioni formazione, ricerca e cultura, tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo 35% della SUL totale.</p> <p>²L'edificazione di ognuno dei settori deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe. Esso dovrà in ogni modo essere accompagnato da una valutazione che dimostri la sua fattibilità dal punto di vista ambientale e che permetta all'autorità decisionale, nel caso in cui il progetto sia soggetto all'OIEA, di eseguire l'EIA. Nel caso in cui risultasse che l'IS non fosse completamente sfruttabile con destinazioni incisive dal punto di vista ambientale, la rimanente sua parte potrà essere utilizzata con destinazioni le cui ripercussioni sono compatibili con l'ambiente. Il progetto unitario dovrà pure essere valutato nel rispetto degli articoli 72 e ss. Lst e dell'art. 52 della LStr.</p> <p>³Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di sfruttamento massimo: IS 1.2 - indice di occupazione massimo: 60%; - altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00; - distanza dal confine: minimo m 5.00;- l'orientamento degli edifici, limitatamente sul fronte dello "Stradonino", deve essere ortogonale alla linea FFS. <p>⁴Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e di raccolta, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p> <p>⁵Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 38^{bis3, 4}</p> <p style="text-align: center;"><u>Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)</u></p> <p>¹La zona ASs è destinata ad un complesso multifunzionale d'interesse regionale che favorisca le sinergie fra le seguenti possibili attività ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commercio - servizi del terziario - formazione, ricerca e cultura - tempo libero, divertimenti e intrattenimenti - ristorazione . <p>Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sull'area.</p> <p>Le destinazioni formazione, ricerca e cultura; tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo il 35% della SUL totale</p> <p>²L'edificazione della zona deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe. Esso dovrà in ogni modo essere accompagnato da una valutazione che dimostri la sua fattibilità dal punto di vista ambientale e che permetta all'autorità decisionale, nel caso in cui il progetto sia soggetto all'OIEA, di eseguire l'EIA. Nel caso in cui risultasse che l'IS non fosse completamente sfruttabile con destinazioni incisive dal punto di vista ambientale, la rimanente parte potrà essere utilizzata con destinazioni le cui ripercussioni sono compatibili con l'ambiente. Il progetto unitario dovrà pure essere valutato nel rispetto degli articoli 71 e 71a LALPT e dell'art. 52 LStr.</p> <p>³Indice di sfruttamento massimo = IS 1.2. Indice di occupazione massimo: 60%.</p> <p>Altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00. Distanza dal confine: minimo m 5.00. Area verde minima: 10% della superficie edificabile. L'orientamento degli edifici, limitatamente sul fronte dello "Stradonino" deve essere ortogonale alla linea FFS.</p> <p>⁴Per un migliore inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p> <p>⁵Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 26</p> <p style="text-align: center;"><u>Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)</u></p> <p>¹La zona ASs è destinata a complessi multifunzionali d'interesse regionale che favoriscano le sinergie fra le seguenti possibili attività poco moleste o non moleste ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commercio - servizi del terziario - formazione, ricerca e cultura - tempo libero, divertimenti e intrattenimenti - ristorazione. <p>Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sull'area.</p> <p>Le destinazioni formazione, ricerca e cultura, tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo 35% della SUL totale.</p> <p>²L'edificazione di ognuno dei settori deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe. Esso dovrà in ogni modo essere accompagnato da una valutazione che dimostri la sua fattibilità dal punto di vista ambientale e che permetta all'autorità decisionale, nel caso in cui il progetto sia soggetto all'OIEA, di eseguire l'EIA. Nel caso in cui risultasse che l'IS non fosse completamente sfruttabile con destinazioni incisive dal punto di vista ambientale, la rimanente sua parte potrà essere utilizzata con destinazioni le cui ripercussioni sono compatibili con l'ambiente. Il progetto unitario dovrà pure essere valutato nel rispetto degli articoli 72 e ss. Lst e dell'art. 52 della LStr.</p> <p>³Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di sfruttamento massimo: IS 1.2 - indice di occupazione massimo: 60%; - altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00; - distanza dal confine: minimo m 5.00;- l'orientamento degli edifici, limitatamente sul fronte dello "Stradonino", deve essere ortogonale alla linea FFS. <p>^{3bis}Se il tetto dell'edificio principale è realizzato con una copertura verde (prato arido) o se sono predisposti impianti per la produzione od il risparmio di energia o se le due modalità di copertura sono complementariamente combinate , viene concessa una maggior volumetria massima fuori terra del 3%. Il mantenimento e funzionamento degli impianti deve essere garantito nel tempo e almeno per 15 anni.</p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
		<p>⁴Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e di raccolta, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p> <p>^{4bis}Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.</p> <p>⁵Grado di sensibilità al rumore: III.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 27 <u>Zona industriale (I)</u></p> <p>¹Nella zona I sono ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste, con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali o industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 12.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 5.0; - indice di occupazione massimo: 60%; - distanza dal confine: minimo m 5.00. <p>³Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta.</p> <p>⁴Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 39 <u>Zona industriale (I)</u></p> <p>Nella zona I sono ammesse costruzioni per aziende industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali e industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>Volumetria massima fuori terra = 5.0 mc/mq. Indice di occupazione massimo: 60 % Altezza massima degli edifici alla gronda: 12.00 Distanza dal confine: minimo 5.00 m.</p> <p>Area verde minima: 10 % della superficie edificabile.</p> <p>Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 27 <u>Zona industriale (I)</u></p> <p>¹Nella zona I sono ammesse costruzioni per attività industriali e artigianali poco moleste, non moleste o moleste, con immissioni compatibili con la destinazione delle zone adiacenti e che non creino pregiudizi alle attività esistenti in zona. Sono pure ammesse costruzioni per depositi e magazzini commerciali, artigianali o industriali. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>²Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 12.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 5.0; - indice di occupazione massimo: 60%; - distanza dal confine: minimo m 5.00. <p>^{2bis}Se il tetto dell'edificio principale è realizzato con una copertura verde (prato arido) o se sono predisposti impianti per la produzione od il risparmio di energia o se le due modalità di copertura sono complementariamente combinate, viene concessa una maggior volumetria massima fuori terra del 3%. Il mantenimento e funzionamento degli impianti deve essere garantito nel tempo e almeno per 15 anni.</p> <p>³Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta.</p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	Osservazioni, proposte e emendamenti
		<p>^{3bis}Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.</p> <p>⁴Grado di sensibilità al rumore: III.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 28 <u>Zona industriale d'interesse cantonale (IIC)</u></p> <p>¹Nella zona industriale d'interesse cantonale sono ammesse costruzioni per attività industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della Legge per l'innovazione economica, come pure per l'organizzazione della distribuzione di merci ad alto valore aggiunto (logistica integrata), compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>²Le ditte interessate all'insediamento dovranno produrre una documentazione inerente le loro caratteristiche (tipi di produzione, posti di lavoro, aspetti finanziari, sede sociale ecc.). La stessa verrà esaminata dal Municipio e dai competenti servizi cantonali per stabilirne l'idoneità.</p> <p>³Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 7.0; - indice di occupazione massimo: 60 %; - distanza dal confine: m 5.00. <p>⁴Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta.</p> <p>⁵Per provate esigenze tecniche il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe all'altezza, fino a un massimo di m 20.00; fanno eccezione i corpi tecnici.</p> <p>⁶Grado di sensibilità al rumore: III.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 39^{bis} 1 <u>Zona industriale d'interesse cantonale</u></p> <p>¹Nella zona industriale di interesse cantonale sono ammesse costruzioni per aziende industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della legge per l'innovazione economica del 25 giugno 1997, compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità (GdS) III e valgono i valori di pianificazione (VP). Nelle zone limitrofe, le immissioni generate dalle attività non devono superare i VP del GdS loro assegnato. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>²Le ditte interessate all'insediamento dovranno produrre una documentazione inerente le loro caratteristiche (tipi di produzione, posti di lavoro, aspetti finanziari, sede sociale ecc.). La stessa verrà esaminata dal Municipio e dai competenti servizi cantonali per stabilirne l'idoneità.</p> <p>³Volumetria massima fuori terra: 7.0 mc/mq Indice di occupazione massimo: 60 % Altezza massima degli edifici alla gronda: 16.00 m Distanza minima dal confine: 5 m Area verde minima: 10 % della superficie edificabile</p> <p>⁴Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate privilegiando le fasce lungo le strade principali e collettrici, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.</p> <p>⁵Per provate esigenze tecniche il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe all'altezza, fino a un massimo di 20 metri, fanno eccezione i corpi tecnici.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 28 <u>Zona industriale d'interesse cantonale (IIC)</u></p> <p>¹Nella zona industriale d'interesse cantonale sono ammesse costruzioni per attività industriali, artigianali e del terziario avanzato ai sensi della Legge per l'innovazione economica, come pure per l'organizzazione della distribuzione di merci ad alto valore aggiunto (logistica integrata), compatibili con la destinazione d'uso della stessa e con le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno. Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.</p> <p>²Le ditte interessate all'insediamento dovranno produrre una documentazione inerente le loro caratteristiche (tipi di produzione, posti di lavoro, aspetti finanziari, sede sociale ecc.). La stessa verrà esaminata dal Municipio e dai competenti servizi cantonali per stabilirne l'idoneità.</p> <p>³Valgono i seguenti parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00; - volumetria massima fuori terra: mc/mq 7.0; - indice di occupazione massimo: 60 %; - distanza dal confine: m 5.00. <p>^{3bis}Se il tetto dell'edificio principale è realizzato con una copertura verde (prato arido) o se sono predisposti impianti per la produzione od il risparmio di energia o se le due modalità di copertura sono complementariamente combinate, viene concessa una maggior volumetria massima fuori terra del 3%. Il mantenimento e funzionamento degli impianti deve essere garantito nel tempo e almeno per 15 anni.</p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
		<p>⁴Per un miglior inserimento ambientale è obbligatoria la posa di un'alberatura lungo la strada di raccolta.</p> <p>⁵Per provate esigenze tecniche il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe all'altezza, fino a un massimo di m 20.00; fanno eccezione i corpi tecnici.</p> <p>^{5bis} <i>Le superfici destinate a posteggio devono essere pavimentate con grigliati a verde o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche e a condizione che sia possibile la crescita dell'erba fra gli stessi. Deroghe possono essere concesse dal Municipio nel caso di impossibilità tecnica.</i></p> <p>⁶Grado di sensibilità al rumore: III.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 29 <u>Zona degli spazi liberi – posteggi privati</u></p> <p>¹La zona degli spazi liberi – posteggi privati è destinata unicamente alla realizzazione di posteggi privati non coperti.</p> <p>²Sono ammesse le pavimentazioni e le sistemazioni del terreno necessarie per la destinazione prevista. Non è ammesso alcun tipo di costruzione. I terreni non possono essere cintati. La superficie non può essere computata nel calcolo di indici.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 30 <u>Zona di riserva – ex discarica</u></p> <p>¹La zona di riserva – ex discarica ospita la discarica reattore esaurita del Pizzante. Non è ammesso alcun tipo di attività ad eccezione degli impianti e delle lavorazioni necessari per il controllo e la gestione dei processi chimici e fisici residui.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 31 <u>Area dell'Aeroporto cantonale</u></p> <p>¹L'area dell'Aeroporto cantonale è destinata alle attività aviatorie militari e civili e ai servizi ad esse connessi, secondo le disposizioni della relativa scheda del Piano settoriale delle infrastrutture dell'aviazione (PSIA) della Confederazione..</p> <p>²All'interno della stessa, per costruzioni e impianti necessari all'esercizio dell'aeroporto, sono applicabili le disposizioni della legislazione federale concernenti la navigazione aerea e l'infrastruttura aeronautica.</p> <p>³Nel piano regolatore sono riportati a titolo informativo i seguenti elementi principali della pianificazione aeroportuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la delimitazione dell'area aeroportuale - le zone d'esercizio e di manovra - le zone per edifici e impianti di servizio - le zone per attività militari - le superfici di circolazione e di posteggio aperte al pubblico. <p>⁴Nelle aree che il piano delle zone attribuisce alla costruzione di impianti ed edifici di servizio sono ammesse anche utilizzazioni non direttamente connesse all'esercizio aeroportuale, ma che completano l'offerta di servizi e di attività rivolte all'utenza dell'Aeroporto e ai turisti, purché non siano conflittuali con le attività di volo.</p> <p>⁵Grado di sensibilità al rumore: III.</p> <p>⁶Il piano regolatore riporta inoltre le zone destinate all'utilizzazione agricola, che comprendono i terreni all'interno dell'area aeroportuale che possono essere durevolmente destinati allo sfruttamento agricolo. Sono applicabili le prescrizioni dell'art. 18 per la zona agricola. Restano riservate le limitazioni imposte dalle zone di sicurezza per l'esercizio di volo. In particolare non sono ammessi alcun tipo di edificio e l'erezione di altri ostacoli verticali.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 32 <u>Zone di sicurezza dell'esercizio di volo</u></p> <p>¹Nel piano sono riportate a titolo informativo le zone di sicurezza dell'esercizio di volo, che indicano le superfici di limitazione degli ostacoli per i movimenti degli aeromobili.</p> <p>²Sono applicabili le disposizioni menzionate nel piano delle zone di sicurezza approvato dall'Autorità federale competente.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p align="center">CAPITOLO V PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO</p>		
<p align="center">Art. 33 <u>Zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico</u></p> <p>Le zone per edifici ed attrezzature di interesse pubblico indicano i fondi riservati (totalmente o in parte) destinati agli edifici e alle attrezzature di interesse pubblico.</p>	<p align="center">Art. 29 bis <u>Zona dei servizi e degli impianti di interesse pubblico</u></p> <p>L'ubicazione dei servizi e degli impianti di interesse pubblico quali impianti aeroportuali, impianto di depurazione, impianto di incenerimento dei rifiuti, discariche controllate e sottostazioni di trasformazione elettrica sono riportate nel piano del paesaggio. Non sono ammessi altri e ulteriori insediamenti al di fuori di queste zone. Le zone non occupate dai citati servizi e impianti di interesse pubblico devono restare a destinazione prioritaria agricola.</p> <p align="center">Art. 44 <u>Definizione</u></p> <p>Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente alle attrezzature e alle costruzioni d'interesse pubblico.</p>	
<p align="center">Art. 34 <u>Edifici di interesse pubblico</u></p> <p>Gli edifici d'interesse pubblico e i relativi fondi destinati tale scopo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centro di quartiere, mapp. no. 4515 parz. 		
<p align="center">Art. 35 <u>Attrezzature di interesse pubblico</u></p> <p>Le attrezzature di interesse pubblico e i relativi fondi destinati a tale scopo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centro sportivo intercomunale, mapp.i ni. 4499, 4500, 4501, 4502 e 4503; - Area di svago e di gioco per bambini, mapp. no. 4569 parz.; - Impianto di depurazione delle acque del Locarnese, mapp.i ni. 4169, 4193, 4194, 4685, 5343 e 5344. 		<p align="center">Art. 35 <u>Attrezzature di interesse pubblico</u></p> <p><i>Le attrezzature di interesse pubblico e i relativi fondi destinati a tale scopo sono:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Centro sportivo intercomunale, mapp.i ni. 4499, 4500, 4501, 4502 e 4503;</i> - <i>Area di svago e di gioco per bambini, mapp. no. 4569 parz.;</i> - <i>Impianto di depurazione delle acque del Locarnese, mapp.i ni. 4169, 4193, 4194, 4685, 5343, 5344 e 5457.</i>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 36</p> <p style="text-align: center;"><u>Edifici e attrezzature private di interesse pubblico</u></p> <p>Gli edifici e le attrezzature private e i relativi fondi destinati a tale scopo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centro di raccolta per autoveicoli inservibili, mapp.i ni 4457, 4458 e 4468 parz.; - Sottostazione elettrica, mapp. no. 4441; - Sottostazione elettrica, mapp.i ni. 4613 e 4709. 		
<p style="text-align: center;">Art. 37</p> <p style="text-align: center;"><u>Norme edificatorie e parametri edilizi</u></p> <p>Per gli edifici di interesse pubblico valgono le seguenti destinazioni d'uso e prescrizioni edificatorie.</p> <p>a) Nella zona del centro di quartiere sono previste le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - servizi amministrativi pubblici - spazi sociali e culturali per la popolazione - struttura per la raccolta differenziata dei rifiuti - posteggi pubblici (ca. 20 posti-auto). <p>Sono applicabili i parametri edificatori e il grado di sensibilità al rumore della zona residenziale estensiva (RE).</p> <p>b) Nella zona del centro sportivo intercomunale valgono le disposizioni dell'art. 38.</p> <p>c) Nella zona dell'area di svago e di gioco per bambini sono previste attrezzature per lo svago e per il gioco dei bambini con i relativi manufatti, arredi, sistemazioni e piantagioni.</p> <p>Sono pure previsti fabbricati di servizio e di supporto con le caratteristiche delle costruzioni accessorie.</p> <p>Grado di sensibilità al rumore: II.</p> <p>d) Nella zona dell'impianto di depurazione delle acque del Locarnese sono previsti impianti per la depurazione</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>delle acque luride e le relative strutture di servizio e di supporto. Sono applicabili i parametri edificatori e il grado di sensibilità al rumore della zona industriale (I).</p> <p>e) Nella zona del centro di raccolta per autoveicoli inservibili sono previste strutture per la raccolta e l'eliminazione di veicoli inservibili, le relative aree di deposito e le strutture di supporto. Sono applicabili i parametri edificatori e il grado di sensibilità al rumore della zona industriale (I).</p> <p>f) Nelle zone delle sottostazioni elettriche sono previsti impianti e strutture necessari per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica. Sono applicabili le disposizioni della Legge federale sugli impianti elettrici.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 38 <u>Zona del centro sportivo intercomunale</u></p> <p>¹Il comparto AP-EP in località Gerre di Sotto è destinato alla realizzazione del centro sportivo intercomunale per i Comuni di Locarno, Cugnasco-Gerra e Lavertezzo.</p> <p>²La superficie del comparto è composta da quattro comparti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area per infrastrutture sportive - area forestale - area agricola - area per strutture di servizio. <p>³Parte della superficie del centro sportivo sarà mantenuta come zona agricola; questa dovrà pertanto essere adibita ad utilizzazioni estensive che non implicano modifiche sostanziali del suolo e permettono una riconversione entro breve termine a terreno agricolo.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 44bis² <u>Zona del centro sportivo intercomunale</u></p> <p>Il comparto AP-EP in località Gerre di Sotto è destinato alla realizzazione del centro sportivo intercomunale per i Comuni di Locarno, Cugnasco, Gerra Piano e Lavertezzo.</p> <p>La superficie del comparto è composta da quattro comparti: area per infrastrutture sportive, area forestale, area agricola e area per strutture di servizio.</p> <p>Parte della superficie del centro sportivo sarà mantenuta come zona agricola; questa dovrà pertanto essere adibita ad utilizzazioni estensive che non implicano modifiche sostanziali del suolo e permettono una riconversione entro breve termine a terreno agricolo.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>																																				
<p>⁴Disposizioni vincolanti</p> <p>a) Comparto 1- Area per infrastrutture sportive</p> <table border="1" data-bbox="159 280 772 480"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>b) Comparto 2- Area forestale</p> <table border="1" data-bbox="159 544 772 935"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Bosco</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della Legge forestale federale (LFO) e della Legge cantonale sulle foreste (LCFo). Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale ed essere gestita e mantenuta come margine boschivo.</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.</td> </tr> </table> <p>Comparto 3- Area agricola</p> <table border="1" data-bbox="159 999 772 1262"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Agricoltura/attività sportive estensive</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>-</td> </tr> </table>	DESTINAZIONI	Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica	INTERVENTI AMMESSI	sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-	DESTINAZIONI	Bosco	INTERVENTI AMMESSI	L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della Legge forestale federale (LFO) e della Legge cantonale sulle foreste (LCFo). Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale ed essere gestita e mantenuta come margine boschivo.	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.	DESTINAZIONI	Agricoltura/attività sportive estensive	INTERVENTI AMMESSI	Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-	<p>Disposizioni vincolanti</p> <p>Comparto 1- Area per infrastrutture sportive</p> <table border="1" data-bbox="808 280 1422 480"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>Comparto 2- Area forestale</p> <table border="1" data-bbox="808 544 1422 935"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Bosco</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della legge forestale federale del 4 ottobre 1991 e della Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998. Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale e deve essere composta da specie autoctone.</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.</td> </tr> </table> <p>Comparto 3- Area agricola</p> <table border="1" data-bbox="808 999 1422 1262"> <tr> <td>DESTINAZIONI</td> <td>Agricoltura/attività sportive estensive</td> </tr> <tr> <td>INTERVENTI AMMESSI</td> <td>Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo</td> </tr> <tr> <td>DISPOSIZIONI EDIFICATORIE</td> <td>-</td> </tr> </table>	DESTINAZIONI	Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica	INTERVENTI AMMESSI	sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-	DESTINAZIONI	Bosco	INTERVENTI AMMESSI	L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della legge forestale federale del 4 ottobre 1991 e della Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998. Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale e deve essere composta da specie autoctone.	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.	DESTINAZIONI	Agricoltura/attività sportive estensive	INTERVENTI AMMESSI	Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-	
DESTINAZIONI	Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica																																					
INTERVENTI AMMESSI	sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-																																					
DESTINAZIONI	Bosco																																					
INTERVENTI AMMESSI	L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della Legge forestale federale (LFO) e della Legge cantonale sulle foreste (LCFo). Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale ed essere gestita e mantenuta come margine boschivo.																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.																																					
DESTINAZIONI	Agricoltura/attività sportive estensive																																					
INTERVENTI AMMESSI	Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-																																					
DESTINAZIONI	Campi da calcio, infrastrutture per l'atletica																																					
INTERVENTI AMMESSI	sistemazioni del terreno adattate alle esigenze delle infrastrutture previste																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-																																					
DESTINAZIONI	Bosco																																					
INTERVENTI AMMESSI	L'area è vincolata quale area forestale ai sensi della legge forestale federale del 4 ottobre 1991 e della Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998. Questa fascia boschiva deve assumere un carattere naturale e deve essere composta da specie autoctone.																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	In fase di progettazione non devono venire previste costruzioni ed infrastrutture lungo la fascia boschiva ad est del fondo.																																					
DESTINAZIONI	Agricoltura/attività sportive estensive																																					
INTERVENTI AMMESSI	Parte della zona agricola è utilizzata per le attività sportive: la superficie deve pertanto rimanere allo stato naturale e deve essere riconvertibile all'uso agricolo																																					
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	-																																					

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM		NAPR.PdM in vigore		Osservazioni, proposte e emendamenti
c) Comparto 4- Area per strutture di servizio		Comparto 4- Area per strutture di servizio		
DESTINAZIONI	Edifici tecnici parcheggi auto e biciclette/ciclomotori	DESTINAZIONI	Edifici tecnici parcheggi auto e biciclette/ciclomotori	
INTERVENTI AMMESSI	Costruzione nuovo edificio Posteggi per 80 posti auto Posteggio biciclette	INTERVENTI AMMESSI	Costruzione nuovo edificio Posteggi per 30 posti auto Posteggio biciclette	
DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	Nuovo edificio: altezza massima 8 m; volume massimo 5'000 m ³ . Posteggi: i posteggi dovranno essere realizzati in modo da permettere l'infiltrazione delle acque meteoriche; l'uso dei posteggi è riservato agli utenti del centro sportivo; il posteggio principale è da situare sul lato ovest del centro.	DISPOSIZIONI EDIFICATORIE	Nuovo edificio: <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima 8 m; • volume massimo 5'000 m³. Posteggi: <ul style="list-style-type: none"> • i posteggi dovranno essere realizzati in modo da permettere l'infiltrazione delle acque meteoriche; • l'uso dei posteggi è riservato agli utenti del centro sportivo; • il posteggio principale è da situare sul lato ovest del centro. 	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO VI PIANO DEL TRAFFICO		
<p style="text-align: center;">Art. 39 <u>Elementi del piano del traffico</u></p> <p>¹Il piano del traffico definisce tutti gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato.</p> <p>²Il piano del traffico riporta i seguenti elementi e condizioni vincolanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le strade - i percorsi pedonali - i percorsi ciclabili - i posteggi pubblici - i trasporti pubblici - le linee di arretramento e di costruzione - le alberature - sentieri e passi pedonali. 	<p style="text-align: center;">Art. 40 <u>Finalità</u></p> <p>Il piano del traffico determina le linee di arretramento e definisce il tracciato delle piazze, delle strade, dei posteggi e in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 40 <u>Strade</u></p> <p>¹Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:</p> <p>AS autostrada SP strada principale SC strada di collegamento SR strada di raccolta SS strada di servizio SSAg strada di servizio agricolo</p> <p>²Nell'ambito dei progetti definitivi, rispetto al tracciato inserito nel piano del traffico, sono possibili piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 41 <u>Strade</u></p> <p>¹Le strade previste nel PR si suddividono secondo la loro funzione in:</p> <p>AS autostrade SCP strade di collegamento principale SR strade di raccolta SS strade di servizio SSr strade residenziali.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 41 <u>Percorsi pedonali e ciclabili</u></p> <p>¹I percorsi pedonali e ciclabili si suddividono, secondo la loro funzione, in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade pedonali; - sentieri e passi pedonali; - sentieri escursionistici; - ciclopiste; - corsie ciclabili. <p>²Lungo i percorsi pedonali e i sentieri è ammesso laddove possibile, anche il transito dei ciclisti. Lungo le ciclopiste è ammesso, laddove è possibile, anche il transito dei pedoni. L'uso più restrittivo può essere regolato con misure di polizia</p> <p>³Il Comune ha la facoltà d'espropriare i diritti necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle ciclopiste.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 42 <u>Autorimesse e posteggi</u></p> <p>¹Per costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e riattamenti sostanziali è obbligatoria la formazione di posteggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS (Unione svizzera dei professionisti della strada).</p> <p>²I posteggi necessari sono così stabiliti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per i contenuti residenziali, 1 posto auto per ogni appartamento; per appartamenti la cui superficie utile lorda è superiore ai 100 mq un posto auto supplementare per ogni frazione di 100 mq; - per tutti gli altri contenuti sono applicabili le disposizioni degli art.i 51 e ss. del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst). <p>³Qualora la formazione dei posteggi risultasse tecnicamente impossibile il Municipio procede all'incasso di un contributo sostitutivo pari ad almeno il 25% del costo di un posteggio compreso il valore del terreno.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 43 <u>Autorimesse e posteggi</u></p> <p>Per costruzioni, ricostruzioni e riattamenti con cambiamento di destinazione è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse su area privata, secondo le norme V.S.S. 640 601-607 ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 1 posto auto per appartamento e un posto supplementare per ogni 100 mq o frazione di superficie utile lorda (SUL); b) 1 posto auto ogni 6 mq per ristoranti, caffè, bar, ecc. e ogni 2,5 letti per le costruzioni turistiche; c) 1 posto auto per ogni 40 mq SUL per le costruzioni commerciali e direzionali; d) 1 posto auto per ogni 3 addetti per le aziende artigiane e per le industrie; e) per le attrezzature sportive e di svago si fa riferimento alle norme VSS citate. <p>Deroghe possono venire concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile. In questo caso il Municipio impone il versamento di un contributo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio compreso il valore del terreno.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>																				
<p style="text-align: center;">Art. 43 <u>Posteggi di interesse pubblico</u></p> <p>I posteggi di interesse pubblico sono:</p> <table border="1" data-bbox="159 312 772 863"> <thead> <tr> <th>Posteggio</th> <th>Località</th> <th>N. mapp. parz.</th> <th>Posti auto</th> <th>Osservazioni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P20</td> <td>Gerre di Sotto</td> <td>4515</td> <td>20</td> <td>Da ricavare nell'ambito della sistemazione della zona del centro di quartiere</td> </tr> <tr> <td>P40</td> <td>Sottopasso Stradonino</td> <td>4297</td> <td>40</td> <td>Utilizzazione quale posteggio P & R, gestito dal Cantone</td> </tr> <tr> <td>P80</td> <td>Porto</td> <td>4499-4450</td> <td>80</td> <td>Utilizzazione quale posteggio di servizio per la fruizione del Parco PdM</td> </tr> </tbody> </table>	Posteggio	Località	N. mapp. parz.	Posti auto	Osservazioni	P20	Gerre di Sotto	4515	20	Da ricavare nell'ambito della sistemazione della zona del centro di quartiere	P40	Sottopasso Stradonino	4297	40	Utilizzazione quale posteggio P & R, gestito dal Cantone	P80	Porto	4499-4450	80	Utilizzazione quale posteggio di servizio per la fruizione del Parco PdM		
Posteggio	Località	N. mapp. parz.	Posti auto	Osservazioni																		
P20	Gerre di Sotto	4515	20	Da ricavare nell'ambito della sistemazione della zona del centro di quartiere																		
P40	Sottopasso Stradonino	4297	40	Utilizzazione quale posteggio P & R, gestito dal Cantone																		
P80	Porto	4499-4450	80	Utilizzazione quale posteggio di servizio per la fruizione del Parco PdM																		
<p style="text-align: center;">Art. 44 <u>Trasporti pubblici</u></p> <p>I trasporti pubblici riportati a titolo indicativo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le fermate delle linee di servizio autobus - l'area ferroviaria e la stazione a Riazzino - l'area aeroportuale. 																						

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 45 <u>Accessi</u></p> <p>¹Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.</p> <p>²Valgono le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa è munita di un congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o nel caso in cui l'autorimessa sia priva di porta; - di regola le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%; - tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno m 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; - muri di cinta, siepi, scarpate ecc devono permettere una sufficiente visibilità agli utenti delle strade pubbliche; - di regola non sono autorizzati accessi privati sulle strade cantonali quando l'accesso è possibile attraverso una strada comunale, deroghe possono essere concesse dall'autorità cantonale. 	<p style="text-align: center;">Art. 42 <u>Accessi</u></p> <p>¹Gli accessi alle AS e alle SCP sono regolati dalle seguenti disposizioni cantonali:</p> <p>Grado 1: Accessi esclusi.</p> <p>Grado 3: Non sono autorizzati nuovi accessi nè si permettono cambiamenti o intensificazioni dell'uso di quelli esistenti. Gli accessi pericolosi o intralcianti devono venir risanati e tutti quelli che possono venir sostituiti senza eccessivo dispendio saranno aboliti.</p> <p>Grado 4: Sono permessi accessi solo in numero limitato; di regola devono servire più fondi, essere conformi alle norme di sicurezza e non causare disturbi alla circolazione.</p> <p>²Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le entrate delle autorimesse, come pure i cancelli, le porte, le catene e le barriere devono essere arretrate di almeno m 5.50 dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; b) per una profondità di almeno m 4.00 dalla proprietà pubblica, l'accesso può avere una pendenza massima del 5 %. 	
<p style="text-align: center;">Art. 46 <u>Alberature</u></p> <p>¹Nel piano del traffico sono indicate le alberature che fanno parte dell'arredo stradale.</p> <p>²Le alberature sono realizzate dal Comune.</p> <p>³Il Municipio stabilisce in via di regolamento la gestione delle alberature.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO VII PIANO DEI SERVIZI TECNOLOGICI		
<p style="text-align: center;">Art. 47 <u>Definizione</u></p> <p>¹Il piano dei servizi tecnologici specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, e la depurazione delle acque.</p> <p>²Il piano ha carattere indicativo.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 45 <u>Definizione</u></p> <p>Specifica gli interventi inerenti l'acquedotto, le canalizzazioni, e la depurazione delle acque. Il piano ha carattere indicativo.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO VIII SALVAGUARDIA DELLA FUNZIONE ABITATIVA PRIMARIA E ECCEZIONI		
<p style="text-align: center;">Art. 48 <u>Principio</u></p> <p>Nelle zone RE e RSE le costruzioni aventi carattere residenziale possono assumere una destinazione secondaria fino a un massimo del 35% della SUL abitativa effettivamente realizzata.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 46 <u>Principio</u></p> <p>Le costruzioni aventi carattere residenziale devono essere utilizzate per scopi abitativi primari nelle zone R2s, CCA e NR. Nelle zone R2m e R3 le costruzioni aventi carattere residenziale possono assumere una destinazione secondaria fino a un massimo del 30 % della SUL abitativa. I limiti dell'edificabilità sono stabiliti dalle precedenti norme di zona (art.li 33 - 37 NAPM).</p>	<p><i>Secondo Dr. arch. Fabio Giacomazzi la percentuale del 35% è prassi per le zone R2 (zona estensiva a carattere monofamiliare)</i></p> <p><i>Emendamento della minoranza (Boffa, Feistmann, Snider):</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 48 <u>Principio</u></p> <p><i>Nelle zone RE e RSE le costruzioni aventi carattere residenziale possono assumere una destinazione secondaria fino a un massimo del 20% della SUL abitativa effettivamente realizzata.</i></p>
<p style="text-align: center;">Art. 49 <u>Eccezioni</u></p> <p>¹Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, eccettuati i casi in cui:</p> <p>a) vi sia alienazione a terzi; non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità.</p> <p>b) vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.</p> <p>²Nei casi delle lett. a) e b) la destinazione deve essere resa conforme secondo le modalità previste dall'art. 48.</p> <p>³Resta 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.</p> <p>⁴Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, nei limiti stabiliti dall'art. 48.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 47 <u>Eccezioni</u></p> <p>¹Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, eccettuati i casi in cui:</p> <p>a) vi sia alienazione a terzi. Non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità.</p> <p>b) vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.</p> <p>Nei casi delle lett. a) e b) la destinazione deve essere resa conforme secondo le modalità previste dall'art. 46. Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie.</p> <p>²Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore del PR possono mantenere questa destinazione, nei limiti stabiliti dall'art. 46.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p style="text-align: center;">Art. 50 <u>Contravvenzioni e sanzioni</u></p> <p>¹Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.</p> <p>²Ogni utilizzazione incompatibile o contraria alla destinazione di zona e non rientrante nel campo di applicazione dell'art. 49 comporta l'avvio della procedura contravvenzionale a norma della LE e della LOC.</p> <p>³E' punibile il contravventore, sia esso il proprietario o l'utente dell'opera.</p> <p>⁴In tutti i casi in cui l'opera non è direttamente utilizzata dal proprietario, l'avente diritto è tenuto a mantenere la destinazione e l'utilizzazione in conformità al PR.</p> <p>⁵E' riservata l'azione penale in caso di disobbedienza.</p> <p>⁶In caso di recidiva si dà luogo, previa diffida, alla revoca del permesso di abitabilità.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 48 <u>Contravvenzioni e sanzioni</u></p> <p>¹Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.</p> <p>²Ogni utilizzazione incompatibile o contraria alla destinazione di zona e non rientrante nel campo di applicazione dell'art. 47 comporta l'avvio della procedura contravvenzionale a norma degli art.li 58 LE e 119 LOC. E' punibile il contravventore, sia esso il proprietario o l'utente dell'opera. In tutti i casi in cui l'opera non è direttamente utilizzata dal proprietario, l'avente diritto è tenuto a mantenere la destinazione e l'utilizzazione in conformità al PR.</p> <p>E' riservata l'azione penale in caso di disobbedienza.</p> <p>³In caso di recidiva si dà luogo, previa diffida, alla revoca del permesso di abitabilità.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 51 <u>Prostituzione</u></p> <p>L'esercizio della prostituzione e in particolare la costruzione, la trasformazione o il cambiamento di destinazione, anche solo parziale, di edifici o di locali per l'esercizio della prostituzione è vietato nelle zone dove il Piano regolatore consente tra l'altro la costruzione di abitazioni.</p>		

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
CAPITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE		
<p style="text-align: center;">Art. 52 <u>Entrata in vigore</u></p> <p>Il piano regolatore di Locarno settore Piano di Magadino entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.</p>		
	<p style="text-align: center;">Art. 7 <u>Siti e paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone</u></p> <p>¹I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:10'000 stabilito dal Consiglio di Stato.</p> <p>²Le costruzioni, le ricostruzioni e ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi e da non deturpare i paesaggi pittoreschi.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 10 <u>Condizioni per l'edificabilità di un fondo</u></p> <p>Un fondo è edificabile, nella misura stabilita dalle disposizioni di zona, alle seguenti condizioni cumulative:</p> <p>a) se è situato in una zona definita edificabile dal PR (piano delle zone);</p> <p>b) se è urbanizzato (vedi articoli 19 e 22 LPT).</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 11 <u>Requisiti di zona</u></p> <p>I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dal piano della zona, dalle norme e dalle disposizioni edificatorie di zona, secondo gli articoli 32 e seguenti.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 20 <u>Costruzioni su "grandi superfici"</u></p> <p>Non sono concesse deroghe per costruzioni su grandi superfici.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p style="text-align: center;">Art. 21 <u>Territorio fuori dalle zone edificabili</u></p> <p>¹Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito come zona edificabile dal piano delle zone.</p> <p>²L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle successive norme di attuazione del piano di paesaggio.</p> <p>³L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT.</p> <p>⁴Eventuali nuove costruzioni devono in ogni caso rispettare le linee di volo e di avvicinamento dell'aeroporto.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 27 <u>Zone di protezione delle captazioni di acqua potabile</u></p> <p>¹I perimetri di protezione delle captazioni indicate sul piano in scala 1:5'000 si riferiscono ai piano di protezione allestiti dal dipartimento competente.</p> <p>²Per queste zone valgono le disposizione emanate dalla Sezione protezione acque e aria (SPAA) del Dipartimento dell'ambiente e le direttive federali per la determinazione delle acque, delle zone ed ad aree di protezione delle acque sotterranee (ottobre 1977).</p> <p>³Fino all'entrata in vigore dei perimetri di protezione ogni intervento a monte e a lato delle captazioni, fino a un raggio di 300 metri, è subordinata a perizia geologica.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 29 bis <u>Zona dei servizi e degli impianti di interesse pubblico</u></p> <p>L'ubicazione dei servizi e degli impianti di interesse pubblico quali impianti aeroportuali, impianto di depurazione, impianto di incenerimento dei rifiuti, discariche controllate e sottostazioni di trasformazione elettrica sono riportate nel piano del paesaggio. Non sono ammessi altri e ulteriori insediamenti al di fuori di queste zone. Le zone non occupate dai citati servizi e impianti di interesse pubblico devono restare a destinazione prioritaria agricola.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p style="text-align: center;">Art. 30 <u>Roulottes, mobil-homes, ecc.</u></p> <p>E' vietato l'insediamento di case prefabbricate trainabili tipo roulottes, mobil-homes, ecc.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 31 <u>Depositi</u></p> <p>Sono vietati i depositi e le discariche di ogni genere salvo che nelle zone appositamente riservate.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 32 <u>Finalità</u></p> <p>La divisione del territorio comunale in zone è stabilita dal piano delle zone che ne precisa i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 33 <u>Zona NR nuclei rurali</u></p> <p>¹La zona NR comprende i nuclei rurali della Monda e dell'Isola Martella.</p> <p>²Sono autorizzate nei limiti della cifra 3, costruzioni con destinazione residenziale primaria, agricola e aziende non moleste che hanno relazione con le attività attualmente esistenti.</p> <p>³All'interno del perimetro sono concessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riattamenti, ossia il risanamento di un edificio senza ampliamenti o cambiamenti di destinazione; - trasformazioni, ossia risanamento di un edificio con cambiamento di destinazione, senza ampliamenti; - ricostruzioni, ossia il ripristino di un edificio demolito o distrutto di recente, senza ampliamenti; - ampliamenti, ossia l'aumento della volumetria di un edificio esistente, quando ciò si renda indispensabile per la continuazione dell'utilizzazione, limitati ai reali bisogni tecnici o funzionali; - nuove costruzioni a titolo eccezionale per garantire il mantenimento della popolazione e delle attività attuali. Ubicazioni e volumetrie sono da concordare per ogni singolo caso con l'autorità comunale competente. 	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
	<p>⁴Le distanze da rispettare sono quelle della LAC, in ogni caso verso un fondo aperto a m 3.00 dal confine.</p> <p>⁵I nuovi interventi edilizi devono convenientemente armonizzare con la struttura edilizia e le caratteristiche ambientali esistenti.</p>	
	<p style="text-align: center;">Art. 34 <u>Zona CCA Centro commerciale amministrativo pubblico e privato</u></p> <p>La zona CCA è riservata alla costruzione di infrastrutture di interesse misto (pubblico e privato) nella quale sono ammessi edifici e attrezzature pubbliche quali uffici e amministrazioni pubbliche, sala di quartiere, locale di culto ecc., e edifici e attrezzature private con destinazione residenziale primaria, turistica, commerciale e aziendale non molesta.</p> <p>La progettazione e la successiva realizzazione devono essere concordate con l'autorità comunale e devono tenero conto delle esigenze del Comune nella frazione.</p> <p>Gli edifici devono allinearsi sulla linea di costruzione dei porticati che si affacciano sulla piazza (contiguità obbligatoria) e possono svilupparsi all'interno delle linee di costruzione stabilite dal piano.</p> <p>i singoli fabbricati all'interno delle linee sopraccitate devono esser progettati contemporaneamente e formare un complesso unitario; essi possono essere realizzati a tappe.</p> <p>L'altezza massima degli edifici alla gronda è di m 10.50.</p> <p>La profondità e l'altezza minima dei porticati sono di m 3.00.</p> <p>La superficie esterna alle linee di arretramento deve esser integralmente adibita a parcheggio alberato e a spazio di servizio per gli eventuali commerci situati a PT.</p> <p>Non sono ammessi accessi veicolari diretti dalla piazza.</p> <p>Sono ammesse coperture piane.</p>	

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
SOMMARIO		<i>Per facilitare la consultazione delle NAPR, la Commissione ha suggerito al Municipio di dotarle di un sommario.</i>
<p>ALLEGATI</p> <p>Allegato 1 Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie</p> <p>Allegato 2 Allegato grafico dell'art. 38 "Zona del centro sportivo intercomunale"</p> <p>Allegato 3 Schema esplicativo art. 5 cpv. 5 "Modo di misurare l'altezza in caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi interrati"</p>		
<p><i>Allegato 1</i></p> <p>Elenco delle specie vegetali idonee e ammesse per interventi di recupero e valorizzazione naturalistica, sistemazione verde, piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie</p> <p>Specie vegetali ad alto fusto idonee:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alnus glutinosa - Salix alba - Quercus robur - Populus alba - Carpinus betulus - Fraxinus excelsior <p>Altre specie vegetali ad alto fusto ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilia cordata - Acer pseudoplatanus - Ulmus glabra - Ulmus campestris - - Morus alba - Prunus avium 		<p><i>La Commissione ritiene importante la specificazione apportata con il MM 35bis ("piantagioni e alberature pubbliche e private obbligatorie") affinché i vincoli degli art. 12, 27 e 28 siano correttamente attuati.</i></p>

NAPR.PdM MM. n. 35bis Revisione PR.PdM	NAPR.PdM in vigore	<i>Osservazioni, proposte e emendamenti</i>
<p>Specie vegetali cespugliose idonee e ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cornus sanguinea - Evonimus europaea - Viburnum opulus - Sambucus nigra - Lonicera xylosteum - Morus alba - Cornus mas - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Hippophæe rhamnoides - Ligustrum vulgare - Viburnum lantana - Berberis vulgaris - Coronilla emerus - Frangula alnus - Laburnum anagyroides - Malus silvestris - Mespilus germanica - Pirus malus - Rhamnus catharticus - Rosa canina - Salix caprea <p>La posa delle piante ad alto fusto deve avvenire con individui di almeno 3 metri di altezza.</p>		
<p><i>Allegato 2</i> Allegato grafico dell'art. 38 "Zona del centro sportivo intercomunale"</p>		
<p><i>Allegato 3</i> Schema esplicativo art. 5 cpv. 5 "Modo di misurare l'altezza in caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi interrati"</p>		