



Comune di Locarno

Ufficio Tecnico Comunale

Via Alla Morettina - 6600 Locarno

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



Rapporto di pianificazione

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



Dionea SA

consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale

Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno

Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

VIA DELLA
CORRADO
6600 LOCARNO

Indice

Indice	1
1. Introduzione, mandato, documenti di riferimento, organizzazione del lavoro	2
2. Stato di fatto	3
2.1 Esame Preliminare Dipartimentale	3
2.2 Situazione attuale dell'area oggetto di variante	4
2.3 Pianificazione in vigore nel comparto	7
3. Progetti di sviluppo per la riva	9
3.1 Settore PRL – Canottieri	9
3.2 Settore Centro Balneare Regionale – struttura alberghiera	16
3.3 Aree di concorso e indicazioni	19
3.4 Settore Centro Balneare Regionale – area piscine, SPA, lido	20
3.5 Settore Parco della Pace – Delta	20
4. Variante di PR – Scheda grafica e norma Norme	24
4.1 Normative	24
4.2 Schede grafiche	33
5. Visione di insieme della riva	38
6. Compensazione dei vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione	39
7. Rapporto sulla consultazione	40
8. Conclusioni	45
9. Allegati	46
9.1 Ipotesi progettuali per Marina e struttura alberghiera CBR	46
9.2 Variante di PR – Tavole 1-10	46

In verde le modifiche per l'adeguamento della variante alle disposizioni della LST e sulla base del nuovo RE, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024.

Si fa presente che si tratta di modifiche di forma, struttura e coordinamento con altre procedure in corso e non di contenuto che è rimasto per l'appunto invariato.

1. Introduzione, mandato, documenti di riferimento, organizzazione del lavoro

In data 28.10.2019 il Municipio di Locarno ha incaricato la Dionea SA di procedere all'allestimento della variante di Piano regolatore per il SE4, scheda grafica 5, comparto A1-A2.

Il mandato riguarda unicamente l'area compresa tra il Porto regionale di Locarno (PRL) e il Centro Balneare Regionale (CBR) (comparto A1-A2), inserita nel Settore 4 e relativa scheda N. 5 nell'ambito dell'Esame Preliminare avviato dalla Città di Locarno nel dicembre 2015.

A tale proposito si rimanda alla documentazione:

- *Piano regolatore della Città di Locarno, Settore 4, Adeguamento del PR. SE4, Rapporto di Pianificazione – Versione per l'Esame preliminare, Dicembre 2015, Studi Associati SA*
- *Piano regolatore della Città di Locarno, Settore 4, Adeguamento del PR. SE4, Schede grafiche – Versione per l'Esame preliminare, Dicembre 2015, Studi Associati SA*

Il Dipartimento del Territorio in data 18.10.2017, si è espresso sulle richieste del Municipio del 4 gennaio 2016 e del 22 agosto 2016 di esame preliminare concernenti il Settore 4 e il Piano del traffico.

Per quanto riguarda il Piano del traffico si rimanda al documento

- *Città di Locarno, Piano regolatore, Piano dell'urbanizzazione-PU1 (piano 1), Rete delle vie di comunicazione, Dicembre 2015, Brugnoli e Gottardi SA*
- *Città di Locarno, calcolo del fabbisogno e strategia di gestione posteggi su suolo pubblico, Studio specialistico, Relazione tecnica, 29.7.2016, ing. Francesco Allievi.*

Precedentemente l'area in questione era stata oggetto di analisi nell'ambito di diversi studi:

- *Piano comprensoriale riva lago – Comune di Locarno e Dipartimento del territorio, Dionea SA, 2010.* La Città di Locarno, d'intesa con il Dipartimento del territorio del Cantone Ticino¹, con decisione del 5.5.09 ha incaricato lo scrivente di elaborare uno studio comprensoriale riva lago. Lo studio si inserisce nelle misure previste nella scheda P7 della revisione del Piano Direttore Cantonale. In questa sede si prevede che Cantone e Comuni collaborino allo sviluppo di *Pianificazioni specifiche* laddove si riscontrino situazioni pianificatorie, gestionali e progettuali in evoluzione e con necessità di coordinamento per comparti a lago di particolare interesse pubblico.
- *Studio di fattibilità - Riflessioni e indicazioni per la pianificazione per l'area a lago di Locarno- comparto PRL – CBR, Dionea SA, Città di Locarno, novembre 2014.* Questo studio presentava una serie di possibili sviluppi per il comparto, considerata la nuova vivace presenza del CBR e le esigenze a medio termine definite con gli attori di interesse pubblico presenti in zona. I risultati di tale studio erano stati condivisi con i partner di riferimento presenti nell'area (in particolare CBR, PRL, Società Canottieri Locarno).
- *Aggiornamento dello studio di fattibilità area Marina – CBR, Rapporto tecnico, Dionea SA, settembre 2019.* Il Municipio di Locarno, in data 21.3.2019 ha incaricato la Dionea SA

¹ Vedi Dichiarazione di impegno tra Dipartimento del territorio del Cantone Ticino e Municipio del Comune di Locarno per l'elaborazione di un progetto inerente il comparto ricreativo-turistico a lago tra la foce della Maggia e il Quartiere Rusca, Bellinzona 30.3.09 – Locarno 21.4.09

di aggiornare lo studio di fattibilità del 2014, coinvolgendo e informando i principali attori in zona dei risultati dell'Esame preliminare dipartimentale e valutando eventuali nuove esigenze o situazione particolari rispetto allo studio di 2014.

Il presente lavoro è stato sviluppato grazie alla consulenza specialistica di:

- arch. Felix Wettstein (aspetti architettonici e urbanistici)
- ing. Roland Haas, Sealplan (aspetti ingegneristici e nautici)

con i quali sono stati elaborati degli scenari progettuali di riferimento per la definizione dei parametri pianificatori, considerato che le strutture alberghiere e di quella del centro nautico "Marina" saranno sottoposte a concorsi pubblici e che serviranno a sviluppare le soluzioni progettuali definitive.

Nell'ambito del lavoro vi sono stati regolari contatti con i rappresentanti di CBR, PRL e Società Canottieri.

Parallelamente il Municipio di Locarno ha portato avanti il processo di adeguamento del PR e relative norme (NAPR) alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), processo che ha condotto alla stesura del nuovo Regolamento edilizio – adeguamento LST (adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024).

In data 23.03.2023 il Municipio di Locarno ha incaricato la Dionea SA di procedere con l'adeguamento della variante in oggetto alle nuove disposizioni della LST, al nuovo Regolamento edilizio del Comune di Locarno, nel rispetto delle procedure descritte nella linea guida cantonale di pubblicazione delle varianti di PR (21 febbraio 2023).

Le modifiche scaturite da tale adeguamento riguardano solo aggiornamenti di forma e della struttura dei geodati e non di contenuto della variante e fanno riferimento al RE adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024.

2. Stato di fatto

2.1 Esame Preliminare Dipartimentale

L'Esame Preliminare (EP) del DT del 28.10.2017 per il settore in esame (scheda grafica n.5 - Zona riva lago, in particolare comparto A1-A2²) rileva alcuni punti critici che devono essere approfonditi nell'ambito della variante definitiva.

In particolare il DT rileva che:

- è necessaria una visione complessiva per lo sviluppo di tutto il comparto di riva lago, che integri il concetto di parco attrezzato/piano di quartiere come da art. 22 NAPR in vigore³, quale elemento di coerenza per la definizione delle infrastrutture pubbliche/private. Al fine di poter procedere con la variante per il comparto in questione che comprende solo una parte della riva lago è stato organizzato un incontro con i responsabili SST. Questo incontro avvenuto in data 17.7.2019 presso il Dipartimento del Territorio, ha permesso di

² I contenuti della Scheda grafica 5 sono stati integrati nell'art. 46 Zona per scopi pubblici, cpv. 7, lettera n) AP7.2 Area di svago a lago, comparti A1 e A2 del Regolamento edilizio del Comune di Locarno, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

³ L'art. 22 NAPR è stato integrato nell'art. 46 Zona per scopi pubblici, cpv. 7, lettera n) AP7.2 Area di svago a lago del Regolamento edilizio del Comune di Locarno, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

chiarire alcuni aspetti e in particolare è stato concordato che la visione complessiva sulla riva lago quale elemento di coerenza può essere definita attraverso un piano di riferimento per gli elementi di interesse pubblico rilevanti che funga da ordinatore per il comparto tra PRL e foce della Maggia e permetta di chiarire le relazioni tra i vari elementi del comparto assicurandone la loro coerenza e funzionalità. Particolare attenzione dovrà essere data agli elementi ordinatori quali la passeggiata a lago, il concetto del verde pubblico e al tema della protezione della natura.

- I contenuti specifici per la Marina e la zona alberghiera devono essere approfonditi e giustificati, anche in funzione dell'ubicazione vincolata, tenendo conto della qualità e sensibilità del territorio in esame. In particolare non potranno essere previste nuove infrastrutture senza eliminare quelle esistenti o già pianificate a PR. L'ampliamento dei posti barca deve essere giustificato da reali bisogni, il volume e l'altezza del complesso alberghiero non deve essere dominante rispetto al resto degli edifici.

2.2 Situazione attuale dell'area oggetto di variante

L'area in esame si compone oggi sostanzialmente di tre grandi comparti:

- 1) il comparto della ex-darsena, modificato durante i lavori di costruzione del porto con la creazione del muro di sostegno a lago e del giardino retrostante, di una rampa di alaggio e di un contesto seminaturale verso sud con una riva spondale piantumata, tre isole a lago e un'area verde parzialmente alberata che viene, utilizzata durante la stagione estiva per ospitare capannoni / giostre in occasione di eventi particolari



Figura 1: evoluzione del comparto con la realizzazione del nuovo PRL, da Dionea 2014

- 2) Il comparto centrale con il posteggio e l'edificio dei Canottieri, che sostanzialmente non ha subito nessuna modifica di rilievo negli ultimi decenni.
- 3) Il comparto del CBR con il Lido e le nuove infrastrutture balneari, che sono state oggetto di importanti trasformazioni nell'ultimo decennio.



Figura 2: evoluzione del comparto con la realizzazione del nuovo CBR, da Dionea 2014

L'accesso pubblico alle rive per questa tratta è possibile, ma completamente ostruito dalla fitta vegetazione, dal materiale di buzza spiaggiato sulla riva e dalla presenza dell'area cintata dei Canottieri.

L'immagine seguente riporta i contenuti attuali dell'area in esame.

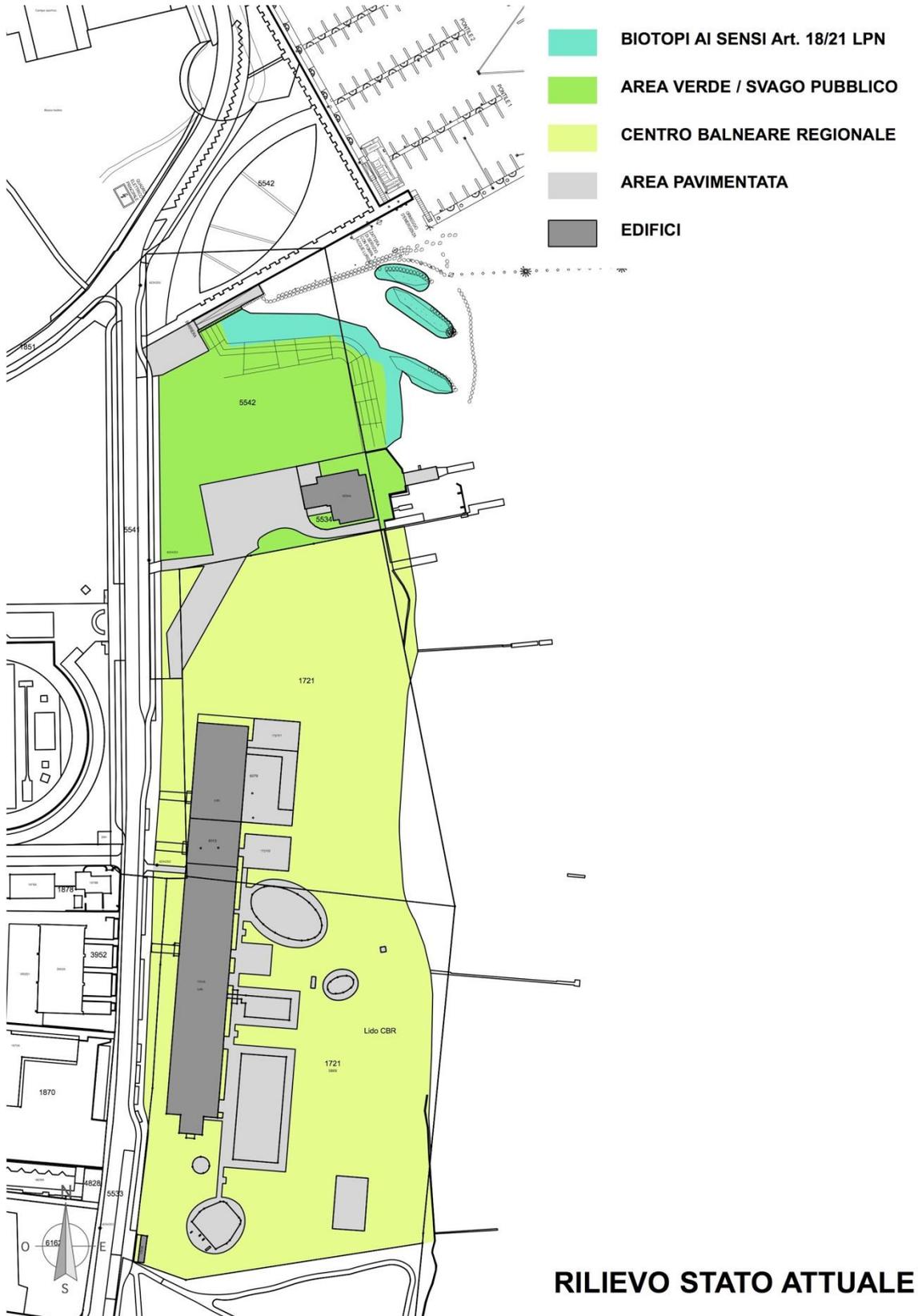


Figura 3: Stato attuale dell'area di studio, elaborazione propria

Per quanto riguarda le condizioni di proprietà l'area è principalmente di proprietà della Città di Locarno, con un diritto di superficie per il comparto CBR valido dal 2004 per 50 anni.

Il Cantiere nautico beneficia di una autorizzazione di occupazione di area pubblica comunale per 4'972 mq per parte del mappale 1858 RFD Locarno.

L'area del Campeggio Delta è l'unica area privata a lago nel settore in esame.

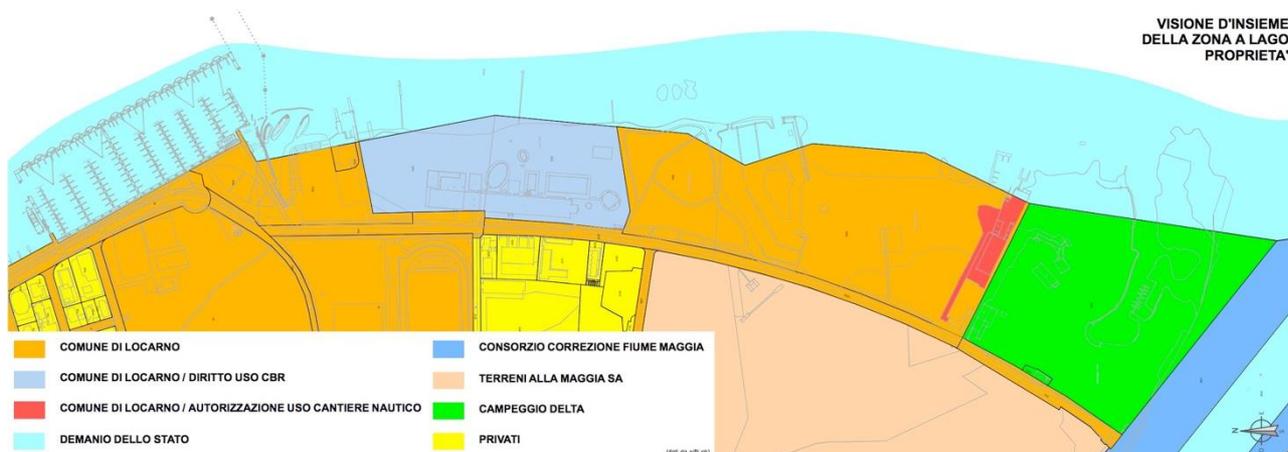


Figura 4: condizioni di proprietà sulla riva del lago, elaborazione propria

2.3 Pianificazione in vigore nel comparto

L'impianto normativo del Comune di Locarno in vigore per l'area in questione si rifà a:

- Piano delle zone PR.SE4, approvato con risoluzione governativa no. 3073 del 26.6.2001;
- ~~Norme di Attuazione PR.SE4, solo parzialmente in vigore come da risoluzioni governative no. 3073 del 26.6.2001 e no. 2715 del 22.6.2004, doc. 700.230 raccolta leggi Comune di Locarno.~~
- Regolamento edilizio del Comune di Locarno, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024
- Piano delle zone e piano dell'urbanizzazione informatizzato⁴.

⁴ Quali geodati di riferimento per il PZ e PU in vigore sono stati usati quelli presenti nel portale sotto la voce PR LOCARNO LST – TERRITORIO URBANO, variante PR Locarno- Settore Territorio urbano; i piani ed estratti riportati all'interno del presente rapporto, per evitare incomprensioni con la versione precedente LALPT andata in consultazione sono rimasti invariati per quanto concerne impostazione e colori; sono state modificate le sole indicazioni di zona ai sensi del RE adottato dal CC il 19 febbraio 2024. È stato aggiunto rispetto alla vers. nov 21 l'estratto in vigore e in variante del Piano dell'urbanizzazione ai sensi LST.

L'immagine seguente rappresenta questi elementi per il comparto in esame.

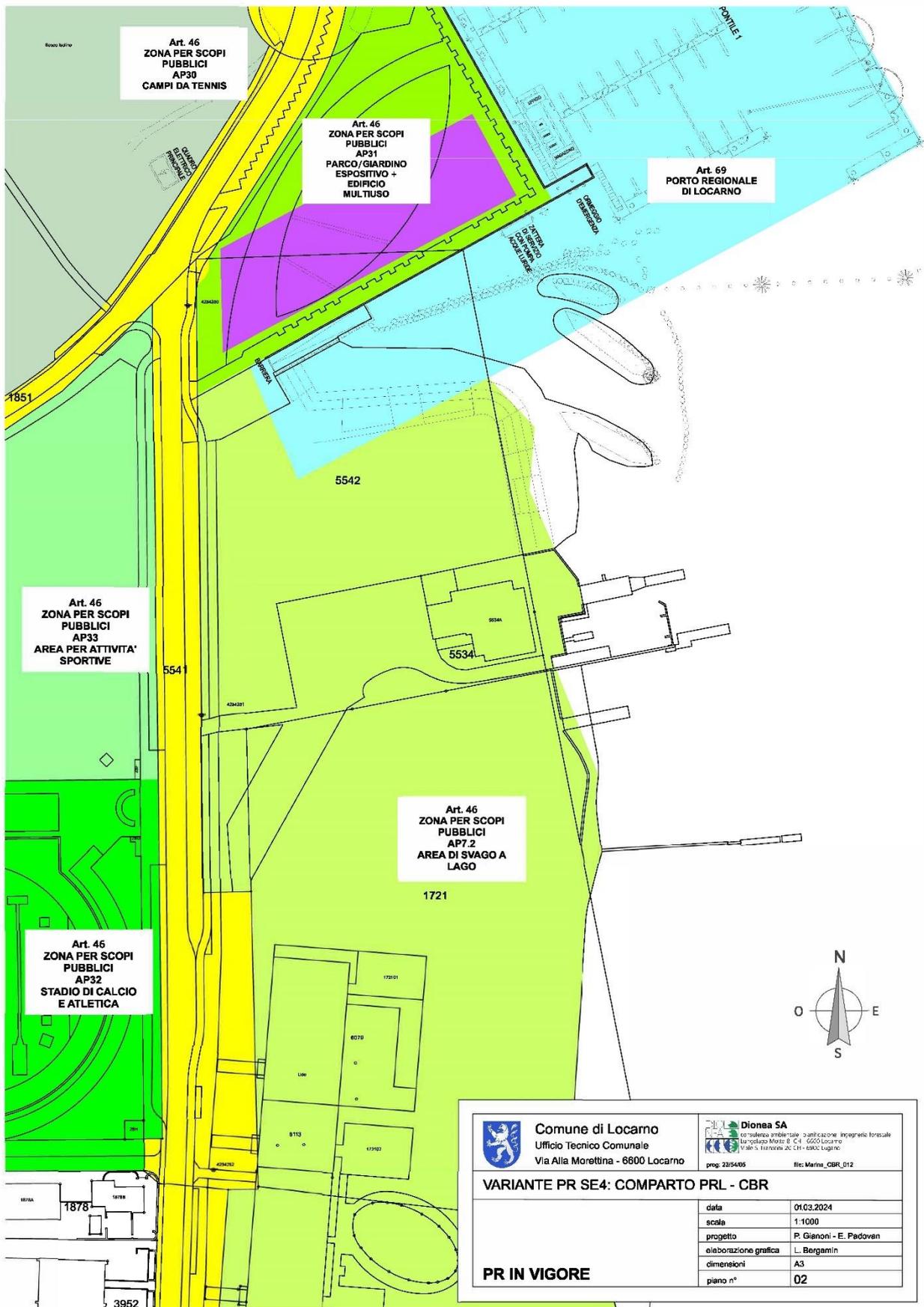


Figura 5: Pianificazione in vigore nell'area di studio con riferimento agli articoli del regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024, elaborazione propria

3. Progetti di sviluppo per la riva

Questo capitolo sviluppa gli elementi che interessano il comparto in esame e alcuni temi relativi agli aspetti di interesse pubblico per il resto della riva a lago.

3.1 Settore PRL – Canottieri

3.1.1. Edifici e attrezzature di interesse pubblico

Sul mappale 5534 RFD Locarno, esiste un edificio che ospita la Società Canottieri di Locarno (SCL), la Società Salvataggio Locarno, l'Ufficio cantonale della navigazione. L'edificio si completa con una serie di infrastrutture a lago necessarie per lo svolgimento delle attività (rampa, pontili, posti barca) sul mappale 1910.

La SCL ha ca. 300 soci, di cui 120 attivi, 20 persone nel settore della competizione e ca. 30 ragazzi. Vengono organizzati diversi corsi annui. Le attività pertanto sono importanti e lo spazio è stretto, tanto che da tempo vi è la richiesta di ampliamento della sede (verso nord) per un investimento di ca. 100'000.- Fr. Questo ampliamento dovrebbe permettere di migliorare l'offerta anche in chiave turistico-ricreativa e propagandare il canottaggio essendo l'unica sede sul bacino svizzero. Già oggi la sede è predisposta per ospitare gruppi con ca. 20 posti letti. Vi sono ca. 10 gruppi sportivi all'anno che soggiornano, anche in relazione con il Centro Sportivo di Tenero che non ha un'offerta di canottaggio. La società ospita anche il Gruppo Canoa Ticino. Il sedime è di proprietà comunale (ex sede del comune); la società ha un contratto di comodato (valore ca. 400'000.- Fr.) mentre gli spazi nuovi sono della società (investimento di ca. 300'000.- Fr.).

Nel medesimo edificio dei Canottieri trovano alloggio anche:

- la Salvataggio Sub Locarno (SSL) nata nel 1995, garantisce oltre alla formazione di sub, nuoto pinnato, pronto intervento e salvataggio, un Gruppo Pronto Intervento in collaborazione con la Polizia Lacuale con picchetti da maggio a ottobre. La SSL ha ca. 80 soci di cui 30 molto attivi. Ha due barche attraccate nel porto dei Canottieri, dove si trova pure la barca della PCI, utilizzabili in caso di emergenza;
- Ufficio navigazione Cantone Ticino: l'ufficio di navigazione ha un ufficio e l'accesso al pontile per i collaudi delle barche;
- Meteosuisse: l'attuale edificio dei Canottieri ospita anche il limnigrafo federale.

Le necessità per un futuro edificio sono state definite anche con l'aiuto dei responsabili della Società Canottieri di Locarno.

Dimensionamento base spazi Marina					
Locali	lunghezza (ml)	larghezza (ml)	altezza (ml)	m2	quota min.
Hangar chiuso / coperto	35	15	3.5	525	196
Vasca per allenamento	10	15		150	196 - quota lago
Sala fitness / pesi / ergometri			2.70 / 3.00	150	198
Spogliatoi comuni donne			2.70 / 3.00	50	198
Spogliatoi comuni uomini			2.70 / 3.00	50	198
WC / docce comuni donne			2.70 / 3.00	50	198
WC / docce comuni uomini			2.70 / 3.00	50	198
Sala riunioni comune			2.70 / 3.00	100	198
Ufficio Canottieri			2.70 / 3.00	20	198
altri uffici (3x)			2.70 / 3.00	60	198
Locale sub			2.70 / 3.00	30	198
Riserva			2.70 / 3.00	40	198
Spazi esterni					
Rampa accesso a lago	20	15 - 8		300	196 - quota lago
Piattaforma accesso barche	20	8 - 5			quota lago
Depositi carrelli / furgone	5	15		75	
Depositi canoe				50	196
Depositi barche a vela	non considerato				196
Sintesi necessità spazi					
Edificio a quota 196				675	
Edificio a quota 198				600	
Spazi esterni min.				425	

Tabella 1: Dimensionamento di riferimento spazi Marina, elaborazione propria

3.1.2 Posti barca

Le informazioni assunte presso i gestori dei due porti di Locarno in merito alle liste di attesa indicano che:

- Porto regionale Locarno: attualmente i posti barca occupati sono 374, a fronte dei ca. 430 definiti nella scheda grafica 3 comparto A3⁵. La lista di attesa è di ca. 95 posti, un numero stabile negli ultimi anni, con richiesta particolare per le categorie superiori a 11m di lunghezza. I gestori del Porto ritengono che la futura realizzazione del Porto del Gambarogno non comporterà sensibili riduzioni nelle liste di attesa del PRL considerata la diversa ubicazione, la tipologia diversa dei porti e la crescente richiesta di posti barca.
- Porto Lanca degli Stornazzi: la lista d'attesa per l'assegnazione di un posto barca al porto comunale della Lanca degli Stornazzi è stabile negli anni con ca. 15 richieste

⁵ I contenuti della Scheda grafica 3 per il comparto A3 sono stati integrati nell'art. 69 Porto regionale di Locarno del Regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024

(comunicazione Polizia Locarno, Sezione Territoriale, Servizio esercizi pubblici, marzo 2020).

Attualmente presso i Canottieri vi è un punto di ormeggio dedicato a barche di pronto intervento, gestito tramite un contratto dal Comune di Locarno per le società locali che svolgono delle attività di pronto intervento, istruzione e formazione senza fini di lucro (ca. 8 posti barca) e per le necessità del servizio navigazione di Camorino (collaudi, ...) con un attracco a lago.

Lo Studio per la pianificazione degli ormeggi e attracchi turistici temporanei per il bacino svizzero del Lago Maggiore (ESR- LVM, 2014) propone per l'area del Porto Regionale di Locarno la creazione di un attracco turistico e di ormeggi turistici temporanei e con servizi.

La scheda 15 relativa a questo comparto indica nelle osservazioni:

Ormeggi turistici possibili solo all'interno del porto (14 posti – 7 fissi e altri in base alle disponibilità all'interno del porto) previo annuncio alla capitaneria, eventuale occupazione di ormeggi liberi. La posizione più idonea per un attracco turistico e per nuovi ormeggi turistici temporanei è nel settore sud del porto (sinergie con lido, distanza da Muralto, ..). Nel settore nord dovrebbe essere possibile un attracco turistico provvisorio.

Nuove funzioni sono da integrare in una pianificazione specifica del settore tra porto canottieri e lido.

Il Consorzio Pulizia Lago Verbano (CPLV) non dispone di un proprio attracco definitivo sul Lago Maggiore. Il tema è già stato oggetto di un'analisi con uno studio "Ricerca attracco e ormeggio per nuovo natante (Dionea SA 2007)". Lo studio indicava che nel settore Porto Regionale Locarno – Lido Locarno vi fossero delle possibilità atte ad ospitare tale infrastruttura sia per l'attività normale che per quella straordinaria.

Attualmente le barche del CPLV sono ormeggiate presso il cantiere nautico Di Domenico, in una situazione precaria.

Le esigenze per le due barche della Consorzio sono le seguenti:

- Litorella: larghezza 4m – lunghezza 17m
- Barca di appoggio: larghezza 3m – lunghezza 8m.

In base ai dati di cui sopra è possibile definire la necessità dei posti barca da prevedere nell'ambito della futura Marina:

- posti barca sostitutivi di quelli attualmente presenti presso i Canottieri: 8 posti barca per le società locali che svolgono delle attività di pronto intervento, istruzione e formazione senza fini di lucro e 1 posto barca per le necessità del servizio navigazione di Camorino (collaudi, ...);
- considerate le forti sinergie con le strutture turistiche e di svago presenti nella zona (Lido, CBR, PRL, centro cittadino) e la richiesta elevata già presente di ormeggi turistici, si ritiene necessario prevedere nell'ambito della creazione della Marina la possibilità di creare almeno 10 posti per ormeggi turistici temporanei e con servizi, implementando di fatto l'offerta già esistente al Porto.
- 2 posti dedicati al Consorzio Pulizia Lago quali attracchi definitivo per le proprie esigenze.

In totale si tratta ca. 20 posti barca che per la metà sostituiscono posti già presenti di interesse pubblico e che potranno essere così dismessi e di 10 nuovi ormeggi turistici temporanei a sostegno delle attività turistiche e di svago presenti nell'area. Di fatto i posti barca sono già inseriti nella pianificazione attuale che prevede 430 posti barca.

3.1.3 Rampa di alaggio

La PRL ha identificato la necessità a breve termine di realizzare un ampliamento della rampa di alaggio, con una ipotesi di raddoppio della stessa.

La necessità di ampliamento della rampa è legata all'uso molto intensivo della stessa durante il periodo estivo, che allunga molto i tempi di alaggio con difficoltà nel garantire la sicurezza sul passaggio pedonale e sulla pista ciclabile.

3.1.4 Aspetti ambientali e di protezione della natura

A lato del PRL, si trova un biotopo ripario (prevalentemente *Salicion albae*) protetto ai sensi degli art. 18 e 21 della Legge sulla protezione della Natura (LPN). Si tratta, di un ambiente secondario di neoformazione realizzato nell'ambito della costruzione del Porto Regionale di Locarno, quale compensazione naturalistica complementare delle compensazioni avvenute alla Lanca degli Stornazzi, con la sistemazione delle rive, del canneto e la nuova disposizione degli attracchi.



Foto 1, 2: riva piantumata a lato PRL, Dionea aprile 2020

Il pregio di questo biotopo è dato dalla presenza di una fascia riparia assai estesa, relativamente tranquilla con una transizione tra fascia retrospandale e zona litorale.

Come rilevato dall'Esame Dipartimentale, il progetto di Marina, così come previsto, di fatto aliena questo biotopo e pertanto è necessario prevederne una sostituzione confacente ai sensi dell'art. 18 cpv. 1ter LPN.

Va innanzitutto segnalato che il progetto di Marina sarà oggetto di un concorso nel cui ambito verrà segnalata la presenza di questi biotopi e la necessità, per quanto possibile, di assicurarne la protezione. Pertanto non è escluso a priori, che un progetto possa rendere possibile il mantenimento perlomeno parziale del biotopo esistente.

Vista la situazione, va però già prevista in questa sede anche la possibilità di compensazione confacente, che si deve basare sui seguenti principi:

- la compensazione deve avvenire per quanto possibile in loco;
- la compensazione deve per quanto possibile rafforzare gli *hotspot* di biodiversità presenti sulla riva naturale del Comune, nel comparto tra PRL e Delta della Maggia, rafforzando

le funzioni del reticolo ecologico terrestre e acquatico e della transizione tra fascia eulitorale / retrospondale e litorale.

In base a questi principi sono state identificate le possibili aree per una eventuale valorizzazione e compensazione dei biotopi lacustri e di riva:



Figura 6: Concetto per la valorizzazione e compensazione dei biotopi lacustri lungo la riva, elaborazione propria

L'eventuale eliminazione del biotopo nell'area della futura Marina potrebbe dunque essere compensata attraverso una serie di interventi nella zona di variante e lungo il resto della riva fino al Delta, a favore di un rafforzamento complessivo degli *hotspot* naturalistici a riva.

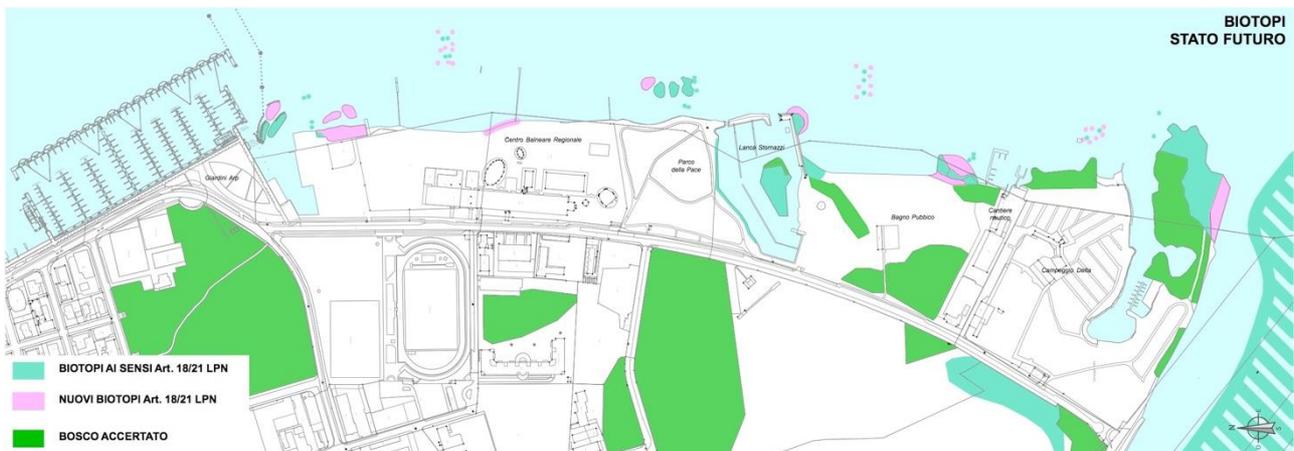


Figura 7: Ipotesi di rafforzamento e compensazione dei biotopi lacustri lungo la riva, elaborazione propria

In base alle aree identificate sarebbe possibile avviare già da subito un consolidamento di alcuni biotopi esistenti al di fuori delle aree della Variante (vedi anche capitolo 3.5.3).

3.1.5 Aree verdi pubbliche e percorsi pedonali

L'area verde pubblica esistente, parzialmente alberata potrà essere riposizionata tra l'area della Marina e quella del CBR al posto dei posteggi e dell'edificio dei Canottieri.

Il percorso pedonale a lago dovrà essere inserito nell'area verde, in base ai risultati del concorso e in modo coerente con l'inizio del percorso a lago invernale esistente nel comparto CBR.

Esso dovrà inserirsi in modo coerente ed armonioso con il resto dei sentieri pedonali come definito nel capitolo 3.5.1.

3.1.6 Area soggetta a pericolo naturale

Il piano dei pericoli naturali per quanto riguarda le esondazioni del Lago Verbano indica:

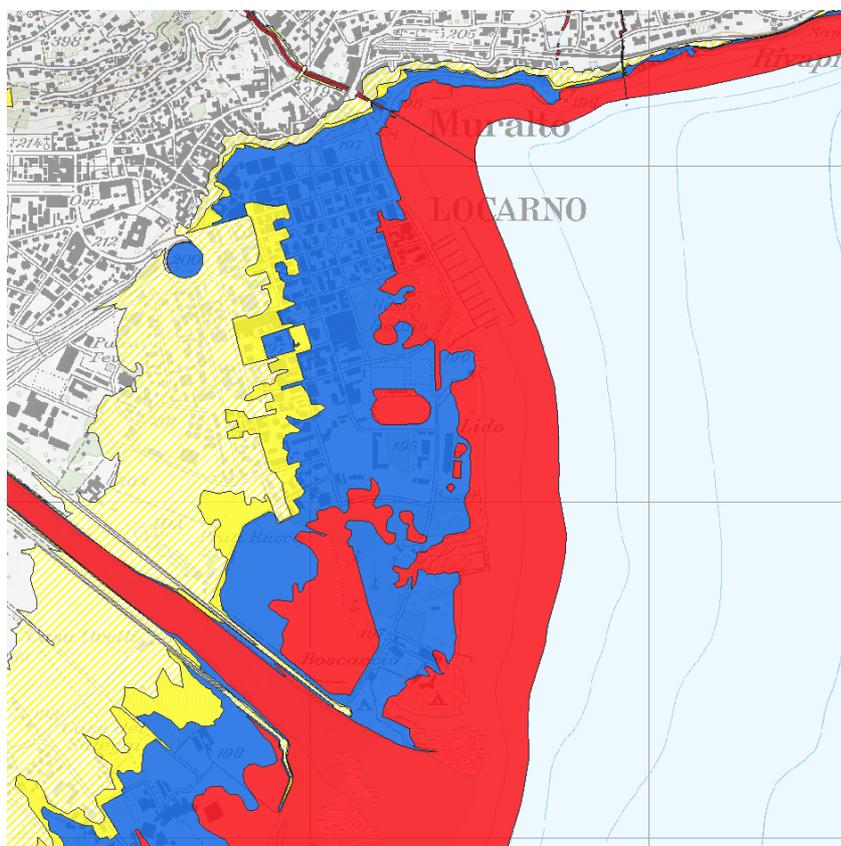


Figura 8: estratto carta dei pericoli Locarno, sitmap.ti.ch, aprile 2020

L'area in esame rientra nella categoria di pericolo elevato (rosso, quota < 196.00) e pericolo medio (blu, quota 196.0-197.5). Qualsiasi costruzione deve attenersi alle indicazioni del Piano delle zone di pericolo (PZP) allestito nel 2011.

Nello specifico per quanto riguarda l'edificio della nuova Marina, similmente a quello esistente, trattandosi di locali destinati a hangar e deposito delle barche, essi dovrebbero poter essere posizionati alla quota minima di 196.00 msm, anche per evitare dislivelli troppo elevati tra area di deposito e accesso a lago.

La costruzione con locali ad uso ufficio, mensa, palestre e simili dovranno invece trovarsi a una quota superiore a 198.00 msm, definita quale zona di pericolo residuo, vale a dire in un'area di protezione totale contro l'evento centenario.

3.1.7 Ipotesi progetto Centro nautico Marina

Al fine di definire un'area di pianificazione per il futuro Centro nautico Marina, si è proceduto allo sviluppo di una serie di ipotesi progettuali, che vengono riportate nell'allegato 9.1, sulla base dei criteri di necessità definiti precedentemente. Considerata la natura pubblica dell'edificio e l'importanza strategica del contesto, la soluzione definitiva dovrà scaturire da una procedura di concorso.

Pertanto le ipotesi progettuali qui definite fungono da elemento di verifica per la definizione della fattibilità e degli spazi massimi necessari alla costruzione, elementi che devono trovare una risposta nella variante pianificatoria. Le ipotesi ritenute più interessanti sono le Varianti 1A e 2A con l'allineamento parallelo all'attuale struttura dei canottieri. Le altre varianti si aprono verso sud e in particolare la variante 1C e 2C si spinge troppo verso sud, diminuendo lo spazio di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Il concorso potrà suggerire altre varianti di intervento.

In questa fase non vengono ritenuti necessari posteggi per il centro nautico, se non un numero limitato di posti per il servizio e per le necessità di gestione del centro. L'utenza del centro nautico dovrà fare capo ai posteggi esistenti definiti nel Piano dell'urbanizzazione comunale.

3.1.8 Stima dei costi per il Centro nautico Marina

I costi sono stati definiti sulla base dell'ipotesi progettuale 1A/2A. Evidentemente essi andranno computati sulla base di un progetto definitivo, che potrebbe divergere da quanto proposto qui in modo esemplificativo.

Posizione	Unità	Quantità	Prezzi Unitari	Totale
Impianto cantiere	a.c			50'000.00
Taglio piante, esbosco vegetazione ripuale	m2	1'200	25.00	30'000.00
Taglio piante, esbosco vegetazione sopra 196.5	m2	2'500	20.00	50'000.00
Scavi a terra	m3	10'000	15.00	150'000.00
Scavi in acqua, quota 190m	m3	5'000	30.00	150'000.00
Sistemazioni materiali a riva, acqua	m3	15'000	20.00	300'000.00
Palancole / Muri sostegno a lago/ Consolidamento riva	ml	180	4'000.00	720'000.00
Rampa di alaggio	a.c			200'000.00
Infrastrutture portuali / ormeggi barche	ac			320'000.00
Edificio Canottieri	m3	2'700	700.00	1'890'000.00
Edificio Uffici e servizi	m3	2'250	800.00	1'800'000.00
Piattaforma Canottieri	a.c			360'000.00
Sistemazioni interne	ac.			100'000.00
Sistemazioni esterne	a.c			230'000.00
Compensazioni ambientali	a.c			250'000.00
Demolizione edificio esistente, discarica	m3	4'700	50.00	235'000.00
Aree pavimentate	m2	3'200	50.00	160'000.00
Totale parziale 1				6'995'000.00
Concorso	a.c			250'000.00
Progetto e DL	20%			1'397'000.00
Totale parziale 2				8'642'000.00
IVA	7.70%			658'000.00
Totale complessivo				9'300'000.00

Tabella 2: Stima di massima dei costi per la Marina, +/- 25%, elaborazione propria

3.2 Settore Centro Balneare Regionale – struttura alberghiera

3.2.1 Programma della struttura alberghiera

Il programma per la struttura alberghiera riprende sostanzialmente quanto già definito nello studio di fattibilità del 2014.

Al fine di identificare le necessità spaziali e i parametri edificatori, anche in questo caso, si è proceduto con la definizione di una serie di ipotesi progettuali concrete di riferimento, descritte nell'allegato 9.1. Queste ipotesi si sono basate sui seguenti parametri:

- 100 camere, max. 30m² / camera
- 100 camere, max. 25m² / camera
- Disposizione elemento quadrato (variante 1), rettangolare (variante 2)
- 25 camere per piano / 4 piani di camere
- Impronta al suolo dell'edificio (senza terrazze e altro), max. 1560 m² per la variante 1 con 30m² per camera, max. 1350 ca. per la variante 1 con 25m² per camera
- h PT 4 m, h piani camere 3m, h ultimo piano 3.5m; h tot. 4+9+3.5 = 16.5m, impianti tecnici non compresi
- per quanto possibile limitare l'occupazione dello spazio all'area di competenza CBR.

Dalle varie ipotesi è possibile vedere come una soluzione di ca. 25m²/camera, nelle varie situazioni permetta di rimanere nel comparto già di competenza del CBR e di mantenere una linea di costruzione verso lago maggiormente arretrata. Questa soluzione è pertanto da privilegiare.

L'Esame Dipartimentale metteva l'accento sull'importanza di definire un'altezza massima della costruzione alberghiera tale da garantire un equilibrio paesaggistico nel contesto esistente. Lo spazio libero da costruzioni a lago è particolarmente prezioso e di principio è pertanto necessario prevedere una costruzione in altezza piuttosto che una costruzione con una ampia impronta al suolo. Ciò nondimeno, va ricercato un equilibrio fra i due elementi, facendo in modo che l'impronta al suolo della costruzione (intesa nel suo insieme dunque anche l'area riservata ai posteggi) sia la più contenuta possibile, rispondendo comunque alle esigenze definite dal programma costruttivo.

Come già definito nello studio di fattibilità del 2014, è possibile sviluppare una costruzione con 3 o 4 piani di camere, in cui si segnalava:

. l'altezza degli edifici non dovrebbe superare i 15m (da 198.00); è possibile ipotizzare altezze massime di 18m (da 198.0) da giustificare in ambito di progetto e in relazione con un migliore uso dello spazio a terra

. la relazione tra occupazione del suolo della struttura alberghiera e occupazione del suolo dei posteggi deve essere coerente, evitando che i posteggi interrati abbiano un'impronta al suolo maggiore della struttura alberghiera.

Il contenimento di un piano, utilizzando i parametri di cui sopra, permette teoricamente di avere un edificio di 13.5m, con una impronta al suolo aumentata del ca. 33%, dunque nella variante massima si arriverebbe a ca. 1350+450= 1800 m², a cui andrebbero però aggiunte le terrazze esterne.

Come definito nel capitolo successivo, l'impronta al suolo deve tenere conto anche della sistemazione dei posteggi, che richiede almeno 2500/3000 m² (vedi capitolo successivo).

Calcolando che lo spazio di separazione tra CBR e nuova costruzione alberghiera di 20m dovrà essere oggetto di una costruzione sotterranea necessaria anche per lo sviluppo delle sinergie tra albergo e CBR, è possibile immaginare che l'impronta al suolo di albergo e infrastrutture sotterranee è al max. di $1800\text{m}^2 + 1000\text{m}^2 = 2800\text{m}^2$.

A questo dovrebbero essere aggiunte le terrazze verso il lago. Pertanto a livello spaziale le due opzioni di altezza sono teoricamente possibili e dovrà essere il progetto a definire la migliore soluzione.

La struttura alberghiera rappresenta un elemento singolo che completa il complesso del CBR e dunque un'altezza diversa dallo stesso è certamente giustificabile dal profilo urbanistico. Le altezze di riferimento in zona, vale a dire nel contesto a monte della strada sono di 16.5m.

Il rapporto ottimale tra altezza / impronta al suolo del nuovo edificio deve definire la migliore soluzione per la gestione degli spazi esterni sia a livello di occupazione che di rapporto con le altezze degli edifici esistenti.

Dal profilo teorico sembra sensato privilegiare un rapporto in altezza a favore di una maggiore presenza di spazi fruibili non edificati in questo contesto strategico.

Va dunque promossa una soluzione con le altezze massime di 16.5 m a partire da quota 198.00.

3.2.2 Calcolo fabbisogno posteggi

Il CBR deve ancora realizzare 96 posteggi come definito nella Licenza di costruzione del 30.11.2011.

A questi devono essere aggiunti i posteggi della nuova struttura alberghiera. Il numero di posteggi necessari per una struttura alberghiera in base all'art. 56 RLST è definito in 0.5 posteggi / posto letto.

Nel presente caso dunque il fabbisogno teorico sarebbe di 100 posteggi, tenuto conto che ogni camera ha in media 2 posti letto.

L'area oggetto di variante, con le nuove misure PALoc3, entro la fine dell'anno rientra in un contesto con un livello di qualità del trasporto pubblico B, che corrisponde a un fabbisogno massimo di riferimento per aree non residenziali per i posteggi necessari di 50% come definito nel documento sul calcolo del fabbisogno e strategia di gestione posteggi del 2016.

Il fabbisogno di posteggi è dunque definito in 96 (CBR) + 50 (nuova struttura alberghiera) per un totale di 146 posteggi.

Tenuto conto che almeno 100-120 posteggi dovranno trovare spazio in sotterraneo, con la costruzione di 1 piano (quota >195.2) inondabile in caso di esondazione del Verbano con un periodo di ritorno < 1giorno/anno, la dimensione dell'area necessaria per i posteggi è di ca. 2500-3'000 m².

3.2.3 Definizione dell'area per la struttura alberghiera e elementi per il concorso

L'area per la struttura alberghiera viene definita da una serie di allineamenti:

- verso nord il limite della parcella in concessione a CBR.
- verso ovest un doppio limite: da un lato il limite del complesso stradale (strada, ciclopista, percorso pedonale) e dall'altro una linea di costruzione obbligatoria (a 12m dal percorso

pedonale) al fine di garantire il massimo spazio libero verso lago. Nello spazio tra questi due limiti, appartenente ai mappali 5542 e 5541 di proprietà del Comune di Locarno, dovranno essere integrati in modo confacente gli accessi e gli elementi di collegamento tra l'asse stradale e futuro l'edificio (posteggi in superficie, sotterranei, accessi, ecc.);

- verso sud il limite viene definito dalle costruzioni attuali del CBR e dalla linea di rispetto di 20m dal complesso CBR definiti da una servitù iscritta a RF. Questa linea di principio può essere superata avvicinando la struttura alberghiera al complesso balneare in caso di accordi privati tra le parti;
- verso est una linea teorica si sviluppa massimo della costruzione alberghiera e delle aree a servizio (terrazze, ecc...).



Figura 9: Concetto per la definizione dell'area di concorso struttura alberghiera, elaborazione propria

3.3 Aree di concorso e indicazioni

I progetti di nuovo centro nautico e di struttura alberghiera saranno oggetto di una procedura di concorso.

Il concorso per il nuovo centro nautico dovrà prevedere i seguenti parametri:

- area di concorso estensione massima come da variante PR
- SUL max. edifici di 2000 mq
- sviluppo massimo di sinergie con CBR / PRL
- possibilità di posteggi in superficie ridotta a un max. di 10 posti di servizio
- massima attenzione alla valorizzazione/integrazione paesaggistica degli esterni sia verso lago che verso la strada
- valorizzazione paesaggistica del verde pubblico e naturalistica delle aree a lago

Per il nuovo centro nautico il concorso dovrà formulare delle soluzioni anche per l'area attualmente occupata dalla struttura dei canottieri, che andrà eliminata una volta costruito il nuovo centro e sistemata in modo confacente dal punto di vista del verde pubblico, delle compensazioni ambientali e della fruizione pubblica a lago.

Il concorso per l'area alberghiera, dovrà prevedere i seguenti parametri:

- area di concorso estensione massima e linea di costruzione come da variante PR
- SUL max. edificio di 5000 mq
- sviluppo massimo di sinergie con CBR
- possibilità di posteggi in superficie ridotta a un max. di 30/50 posti
- ottimizzazione del rapporto tra impronta al suolo e altezza massima
- massima attenzione alla valorizzazione/integrazione paesaggistica degli esterni sia verso lago che verso la strada.

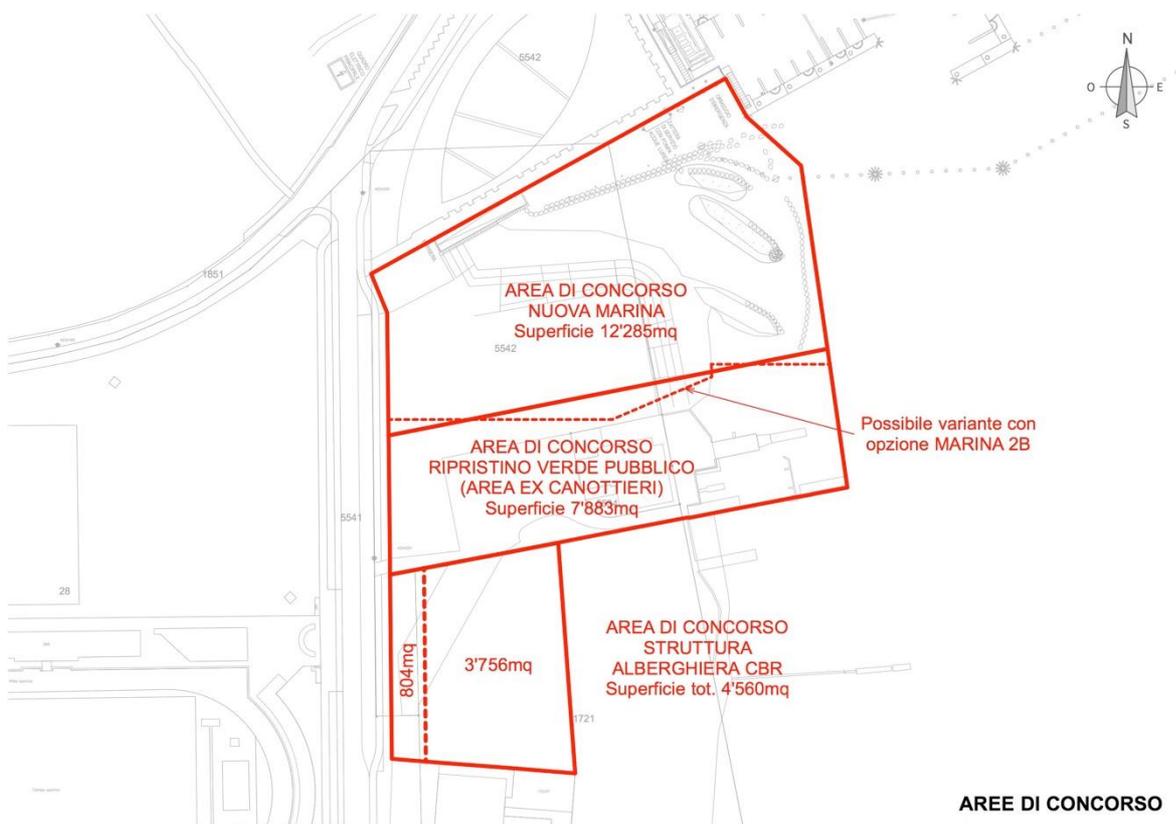


Figura 10: aree di concorso, elaborazione propria

3.4 Settore Centro Balneare Regionale – area piscine, SPA, lido

Non sono previsti progetti che richiedono modifiche dell'impianto pianificatorio esistente. Vengono conservati pertanto i parametri in vigore.

A medio termine sarebbe opportuno trovare una soluzione per garantire in modo permanente la continuità della passeggiata a lago. Attualmente il percorso a lago nel comparto CBR è aperto durante la stagione invernale, mentre è chiuso durante la stagione estiva. Potrebbe essere interessante valutare la possibilità di un'apertura più ampia di questa tratta di riva, nell'ambito di un progetto di sistemazione della riva, valorizzando la fascia perilacuale mediante la creazione di ambienti diversificati e eliminando le strutture vetuste, come suggerito anche dalla Scheda S-39 dello Studio CIP AIS.

3.5 Settore Parco della Pace – Delta

Per il settore Parco della Pace- Delta si indicano qui alcuni elementi di base che permettono di garantire un'unitarietà e una visione coordinata di sviluppo dell'area che è oggetto della parallela procedura di completamento della pianificazione del Settore 4.

Questi elementi di fatto dovranno formalmente essere ripresi e codificati a livello pianificatorio in fase successiva.

3.5.1 Percorso pedonale

Il percorso a lago pedonale oggi ha una serie di interruzioni nel suo sviluppo ed è stato oggetto di un'analisi che ha permesso di definire una serie di soluzioni operative per garantire una maggiore fruibilità del percorso a lago nel futuro. Tali soluzioni sono definite in un rapporto specifico *Studio di fattibilità per una passeggiata a lago dal PRL al delta della Maggia, Comune Locarno giugno 2020*.

In particolare i punti di maggiore difficoltà e relative proposte di soluzione sono:

Tratta	Stato attuale	Proposte future
1. Giardini ARP - CBR	Questa tratta oggi è percorribile sul percorso pedonale lungo la strada oppure in modo libero nel prato alberato / posteggio. Il collegamento con la riva del CBR oggi è possibile nella stagione invernale, mentre è chiuso durante il periodo di apertura delle piscine esterne.	La soluzione a medio termine dovrà scaturire dal concorso Marina, con una maggiore possibilità di accesso alla riva nell'attuale zona canottieri. Per l'apertura durante tutto l'anno della tratta CBR, una soluzione, se del caso, dovrà essere ricercata tra gli attori sulla base di un progetto di valorizzazione della riva.
2. Parco della Pace – Lanca Stornazzi	La situazione attuale offre ampie possibilità di accesso a lago e non necessità ulteriori interventi.	
3. Parco Camelie - Bagno pubblico	Attualmente il Parco delle Camelie e l'area del Bagno pubblico sono percorribili durante la stagione invernale, con una entrata nei pressi dello stabilimento del Bagno pubblico.	Al fine di migliorare la continuità della fruibilità della riva durante la stagione invernale è possibile prevedere un'entrata presso il Parco delle Camelie e una

		uscita dall'area del Bagno pubblico in zona Cantiere Nautico. Per la fruizione libera durante la stagione estiva, essendo il Bagno pubblico fruibile a prezzi contenuti e garantendo lo stesso un servizio, un'eventuale soluzione dovrà essere sviluppata tra gli attori.
4. Area cantiere nautico	Il Cantiere nautico rappresenta una frattura importante per la fruibilità delle rive.	<p>A corto termine è possibile trovare una soluzione di continuità con il sentiero invernale del Parco della Pace direttamente a monte del capannone. A medio termine bisognerà sviluppare una soluzione capace di collegare lungo la riva la tratta del Bagno pubblico e quella di fronte al Campeggio Delta.</p> <p>La ricerca di questa soluzione dovrebbe essere integrata in un concetto di riorganizzazione del cantiere nautico, che potrà pure integrare un pontile di servizio a favore del bagno pubblico.</p>
5. Campeggio Delta – Argine Maggia	<p>L'area di fronte al campeggio Delta a lago è oggi percorribile e fruibile liberamente durante tutto l'anno.</p> <p>Non vi è però una soluzione di continuità a riva in direzione del Bagno pubblico e del Delta della Maggia.</p> <p>Lungo l'argine della Maggia è possibile raggiungere il Delta solo con delle quote del lago < 192.50.</p>	<p>Verso il Bagno Pubblico vale quanto descritto al punto precedente. Verso il Delta della Maggia, sono state valutate diverse opzioni. Considerata la presenza di ambiti naturali degni di tutela, la presenza di ampie aree sommergibili nell'area deltizia, la soluzione migliore appare quella di prevedere un passaggio lungo la sponda sinistra del canale per raggiungere il punto meno largo dello stesso e superarlo con una passerella o un ponte per raggiungere del bosco sulla sponda destra e poi proseguire fino all'argine sinistro della Maggia e poi risalirlo fino all'altezza di Via Respini. Questa soluzione implica la creazione di una fascia di arretramento del campeggio (ca. 5m) lungo il canale, nel bosco e lungo l'argine della Maggia in cui inserire il percorso pedonale.</p>

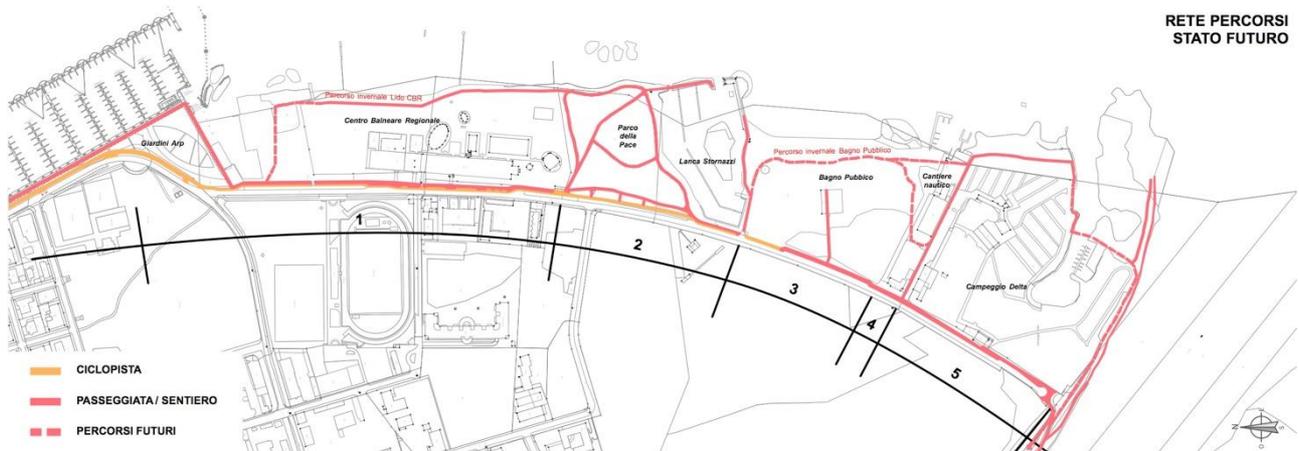


Figura 11: Concetto per la rete dei percorsi a lago futuri, elaborazione propria

3.5.2 Aree verdi

Le aree verdi pubbliche a lago esistenti vanno mantenute nel futuro, a formare un vasto complesso in continuità di aree verdi, eccezion fatta per la presenza del cantiere nautico.

Le aree di concorso dovranno prestare attenzione alla valorizzazione del verde pubblico, dando un assetto definitivo per il comparto tra PLR e CBR.



Figura 12: Struttura della rete delle aree verdi a lago (ipotesi con nuova struttura centro nautico), elaborazione propria

3.5.3 Biotopi e ambienti naturali

Sulla riva tra PRL e Delta troviamo dei biotopi ripari e lacustri, alcuni dei quali inventariati:

- Sito di importanza nazionale per la riproduzione degli anfibi, oggetto TI375, Delta della Maggia;
- Palude di importanza regionale, oggetto 2332 a lato di Via Respini.

Sono presenti diversi altri oggetti privi di una tutela specifica. A tale proposito abbiamo elaborato una prima cartografia degli ambienti degni di protezione. Come definito precedentemente al capitolo 3.1.4, nell'ambito della futura pianificazione della riva bisognerà porre particolare riguardo alla tutela e valorizzazione dei biotopi, attraverso specifiche misure di protezione e valorizzazione.

Nel corso degli ultimi anni sono stati prodotti diversi sforzi dalla Città per migliorare la situazione dei biotopi, con interventi di valorizzazione alla Lanca degli Stornazzi e creazione di biotopi sublacuali lungo tutta la riva.

Vi sono ancora elementi che necessitano di una protezione e consolidamento (p.es canneto a lato del Bagno pubblico, area di inventario federale, ...). La tutela di quest'area dovrebbe collegarsi con un progetto di riorganizzazione del cantiere nautico e relativo pontile di servizio al bagno pubblico.

Nell'ambito di un concetto di compensazione sarà possibile intervenire anche in queste aree, a favore di un miglioramento della situazione attuale con un bilancio favorevole sia dal profilo del reticolo ecologico e della funzionalità che delle quantità di aree.

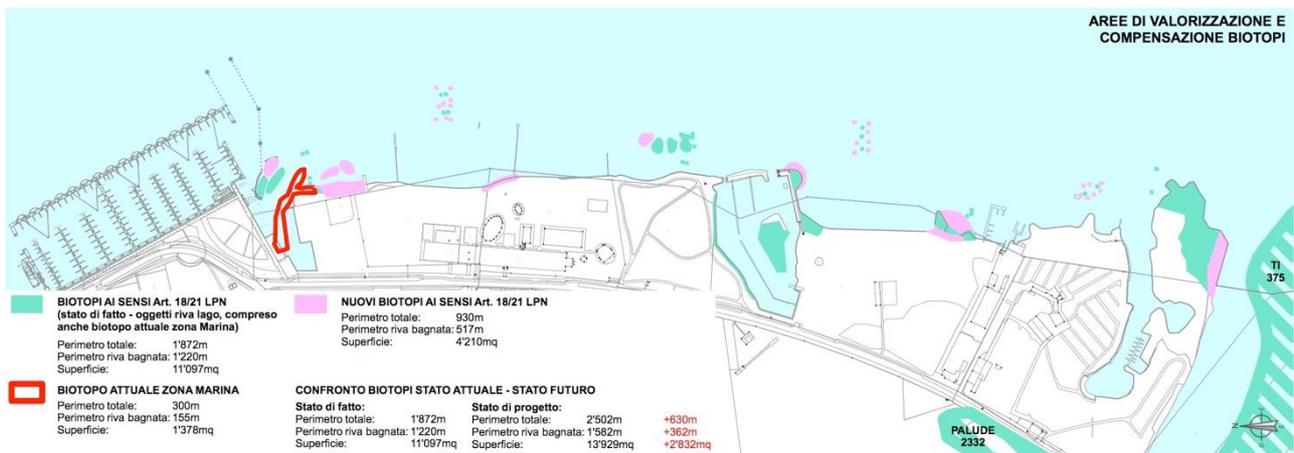


Figura 13: Ipotesi di compensazione dei biotopi ripariali e lacustri, (ipotesi con nuova struttura centro nautico), elaborazione propria

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

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

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

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

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

4.1 Normative

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

<p>Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024</p>	<p>Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)</p>
<p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP7.2 Area di svago a lago (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago": – è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,</p>	<p><i>Nota esplicativa: sono stati integrati i contenuti della scheda grafica 5</i></p> <p>Art. 46 Zona per scopi pubblici (...) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (...) AP7.2 Area di svago a lago (...) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (...) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago": – è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive e alberghiere (solo per il comparto A2), – nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, – comprende due comparti così definiti: comparto A1 Centro nautico "Marina" – attrezzature e impianti per attività nautiche di interesse pubblico e privato legate al lago (quali p. es. attività sportive, attività di salvataggio, attività di controllo e gestione</p>

<ul style="list-style-type: none"> - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, - interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino: <ul style="list-style-type: none"> o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago, - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali. 	<p>del lago, rampe di alaggio e strutture funzionali all'esercizio nautico del centro e del porto); attracchi per barche di interesse pubblico e legati alle attività del centro nautico (ca. 10 posti barca); attracchi turistici – temporanei (ca. 10 posti barca...); area di svago- verde pubblico; area di valorizzazione ambientale; passeggiata a lago.</p> <p>Comparto A2 Centro Balneare Regionale (CBR), area per attività alberghiere – attrezzature alberghiere, attrezzature di servizio, posteggi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di sistemazione dei singoli fondi nell'area e per i comparti A1 e A2 devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino tenendo conto dei criteri di qualità di inserimento paesaggistico, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> o l'ubicazione e la dimensione degli edifici o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale o le sistemazioni esterne, il verde pubblico e i percorsi pubblici a lago - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago, - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali e per la struttura alberghiera del comparto A2, - per i comparti A1 e A2 valgono inoltre i seguenti parametri edificatori e condizioni particolari: <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: <ul style="list-style-type: none"> comparto A1: 9.00 m comparto A2: 16.50 m Per i corpi tecnici è concesso un supplemento di altezza di 3.0 m per un max. di 20% della superficie del piano tipo e con un inserimento corretto dal profilo paesaggistico e architettonico. • SUL massima ammessa: <ul style="list-style-type: none"> comparto A1: 2'000 m2 comparto A2: 5'000 m2
--	--

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

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

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

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



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

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

<p>b) <u>Parametri edificatori specifici:</u> - Nessuno</p> <p>(...)</p>	<p>e) <u>Parametri edificatori specifici:</u> - Nessuno</p>
--	---

4.2 Schede grafiche

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

Scheda grafica 2, modifica parziale per comparto A2

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



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

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

I piani allegati definiscono gli elementi della modifica di PR, in particolare:

Piano 2 / 3 Pianificazione attuale in vigore nell'area di studio

Piano 4 Modifiche proposte nella Variante

Piano 5 / 6 Proposta di pianificazione futura

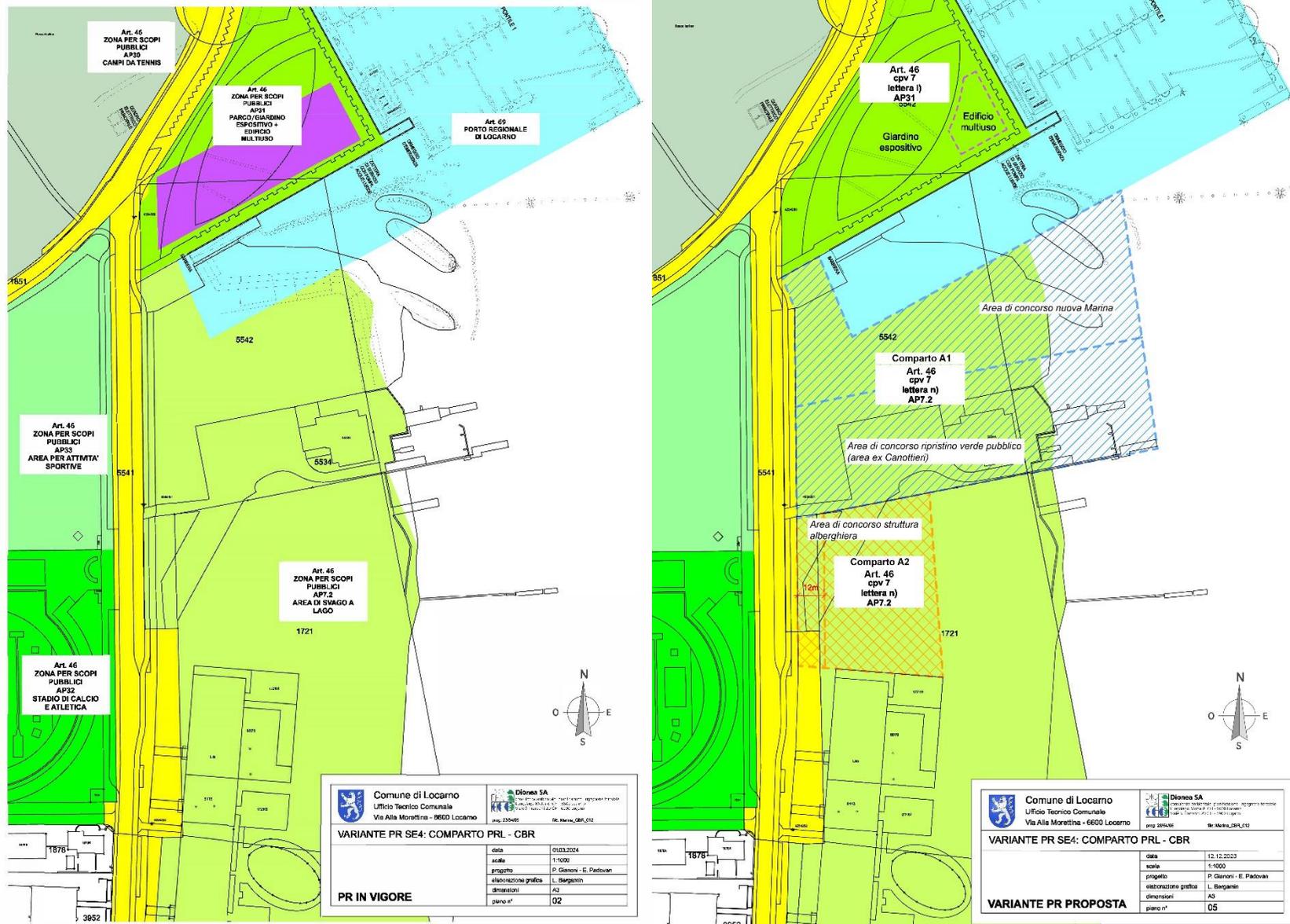


Figura 14: Pianificazione attuale (sn) e futura proposta (dx), elaborazione propria

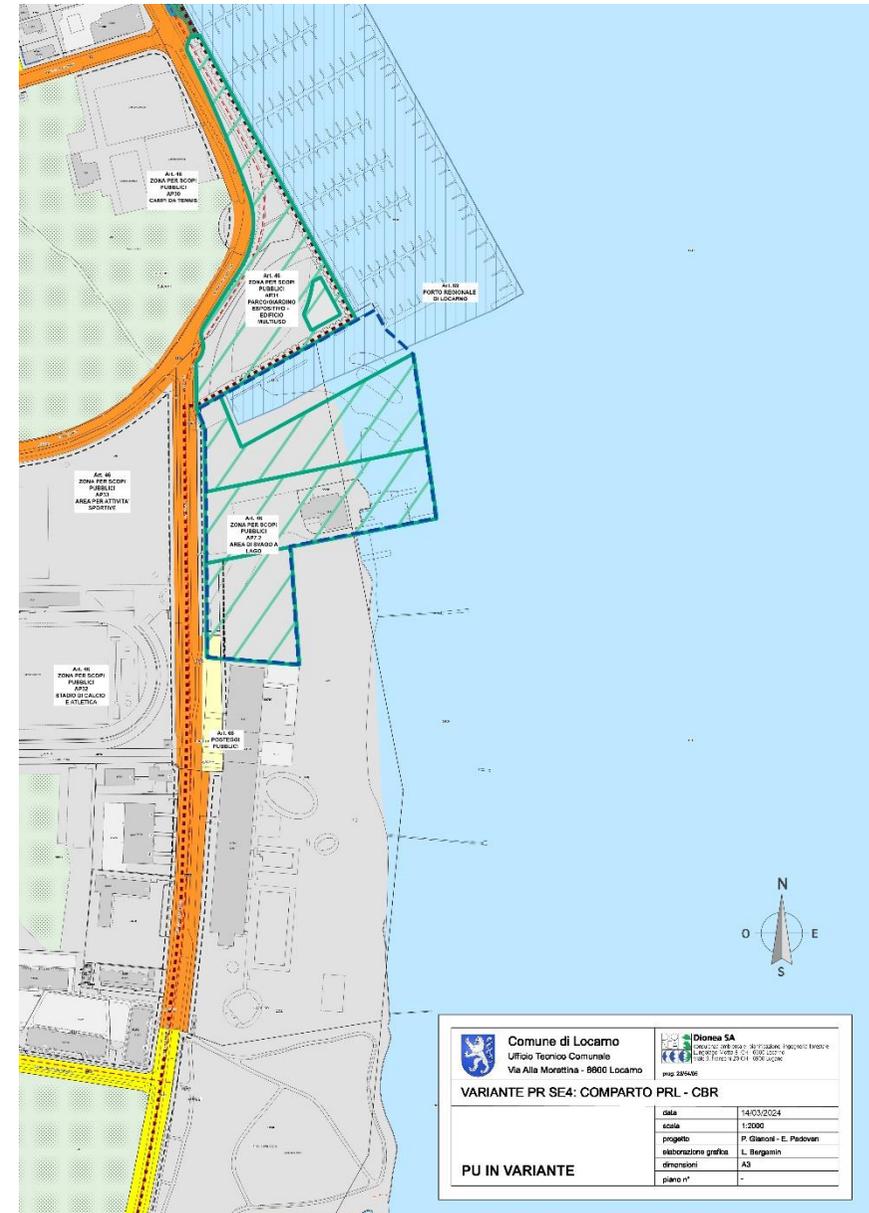


Figura 14b: Piano dell'urbanizzazione in vigore (sn) e futura proposta (dx), elaborazione propria

5. Visione di insieme della riva

Gli elementi ordinatori di interesse pubblico per l'insieme della riva definiti nei capitoli precedenti permettono di sviluppare una visione d'insieme, che dovrà essere codificata formalmente nella pianificazione del Settore 4.

I Piani 7 / 8 (allegati) rappresentano lo stato attuale e la situazione futura della riva a lago per le aree di interesse pubblico.



Figura 14: Visione di insieme della riva attuale (aree di interesse pubblico), elaborazione propria



Figura 15: Visione di insieme della riva futura (aree di interesse pubblico), elaborazione propria

6. Compensazione dei vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Ai sensi dell'art. 93 cpv c) LST vi è un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante per quanto riguarda la struttura alberghiera CBR.

Di fatto la pianificazione in vigore - in particolare ~~l'art. 22 NAPR Settore 4~~ l'art. 46, cpv. 7 lettera n) AP7.2 - non definisce dei parametri edificatori massima, eccezion fatta per l'altezza massima degli edifici.

Il futuro centro nautico potrà avere una SUL max. di 2'000mq, che in pratica sostituiscono gli attuali ca. 1'100 mq di SUL dell'attuale edificio dei Canottieri.

La riduzione di SUL dell'edificio multiuso ~~nel comparto A2 della scheda grafica A3 – AP31 Edificio multiuso e parco~~ (art. 46, cpv. 7 lettera l) –, da gli attuali 6'500 mq a 800 mq, permetterà un recupero di SUL di 5'700mq.

In sintesi:

	SUL in vigore	SUL futura	Bilancio
Edificio multiuso (scheda grafica 2, comparto A3) AP31 Edificio multiuso e parco	6500 mq	800 mq	-5700 mq
Centro nautico (AP7.2 Area di svago a lago, comparto A1)	1100 mq	2000 mq	+ 900 mq
Nuova struttura alberghiera CBR (AP7.2 Area di svago a lago, comparto A2)	non definito	5000 mq	+ 5000 mq
Bilancio finale			+ 200 mq

Tabella 3: Bilancio SUL, elaborazione propria

La tematica sarà oggetto di una perizia specifica nelle prossime fasi di lavoro (art. 98d RLST).

7. Rapporto sulla consultazione

In seguito al deposito della documentazione della variante presso l'UTC durante il periodo da 27.1.21 al 26.2.21 per la consultazione pubblica, conformemente alle disposizioni previste dall'art. 5 LST, sono state inoltrate al Municipio 4 osservazioni, segnatamente:

- CBR SA, Locarno
- Società Canottieri Locarno
- Partito Socialista Sezione di Locarno
- Avvocato Vittorio Mariotti

Il Municipio, dopo aver trasmesso le osservazioni per esame tecnico da parte del consulente e aver verificato internamente con i propri uffici ha fornito le risposte che vengono di seguito riassunte. Si anticipa fin d'ora che le osservazioni pervenute hanno toccato aspetti e temi diversi della variante, in particolare:

- Dimensionamento, superficie, altezze e delimitazione del comparto A2, area per attività e attrezzature alberghiere
- Percorso lungo la riva del lago e la sua accessibilità annuale
- Edificazione e destinazione alberghiera per il comparto a lago
- Aspetti tecnici: posteggi, aspetti progettuali e di fattibilità tecnica.

Osservazione 1

Istante: CBR SA, Locarno

Temi sollevati	Risposte del Municipio
1. <u>Altezza massima</u> del futuro albergo insufficiente per realizzare un albergo con un piano entrata e 4 piani di camere: l'altezza va fissata ad almeno 17.70 m sopra la quota 198 m.s.m.	Ad 1. L'altezza di 16.5 m proposta nella scheda è già stata indicata come problematica/eccessiva nell'EP dell'ottobre 2017. Ben difficilmente, vedendo anche le altre osservazioni, potremmo giustificare tale aumento;
2. <u>SUL massima</u> da aumentare almeno a 6-7'000 mq (in assenza di un progetto di massima)	Ad 2. L'EP criticava l'indicazione di 6'000 mq SUL. La proposta Dionea con 5'000 mq si fonda sugli schemi allegati alla variante e pare difendibile;
3. <u>Delimitazione dell'area</u> della struttura alberghiera a sud da spostare fin contro l'edificio Wellness&SPA	Ad 3. Nella misura in cui non subentrano conflitti con i proprietari del Wellness la soluzione è praticabile
4. Definizione di uno spazio per almeno 40-50 <u>posteggi in superficie</u> , tra via Respini e la futura edificazione	Ad 4. Nel rapporto di pianificazione si parla di 30-50 posteggi in superficie al massimo. Non si ritiene quindi di modificare questa impostazione;
5. Richiesta di precisazione e conferma il trampolino a lago che si intende ripristinare e la struttura di accesso non fanno parte delle <u>strutture vetuste da eliminare</u>	Ad 5. Si tratta di un riferimento nel rapporto di pianificazione che non ha valore normativo per cui non vi sono problemi al mantenimento, con l'integrazione nel concetto di riva lago;
6. Non è condivisa la proposta di un <u>nuovo biotopo sulla spiaggia del Lido</u> , alla quale si chiede di rinunciare	Ad 6. Il biotopo tocca appena la spiaggia, laddove non viene utilizzata per l'accesso al lago. Il biotopo è importante per la compensazione;

<p>7. Non è condivisa l'ipotesi di un'apertura del <u>percorso perdonale a lago durante tutto l'anno</u> sulle aree CBR SA</p>	<p>Ad 7. Di recente il tema ha interessato anche la zona dei campeggi. Da noi si tratta solo di un'ipotesi e non è inserito un vincolo a PR (vedi rapporto specifico sul Pmax Passeggiata a lago). In generale i vari strumenti pianificatori regionali e cantonali cercano di promuovere l'apertura sia invernale che estiva delle rive pubbliche al fine di garantire una fruibilità pubblica delle stesse. Di fatto la variante riporta un'indicazione di tracciato per rispondere al tema della fruibilità demandando, nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva della riva, gli approfondimenti e le modalità di gestione e fruizione compatibilmente con le strutture presenti.</p>
--	---

Osservazione 2

Istante: Società Canottieri Locarno

Temi sollevati	Risposte del Municipio
<ol style="list-style-type: none"> 1. Garanzia di una corretta <u>accessibilità alla Marina</u> (come da Tavola 8, area pavimentata) con mezzi e rimorchi per il trasporto delle barche <ol style="list-style-type: none"> a. Nell'ipotesi di edificio compatto su 2 livelli, la variante 1A è quella più vantaggiosa poiché ha la maggior area pavimentata b. Nell'ipotesi di edificio ripartito in 2 volumi su 2 livelli, la variante 2A è quella più vantaggiosa (come sopra), ritenuto che il porticato potrebbe esser interessante per lo stazionamento di biciclette e veicoli della società 2. Edificio Marina PT (diversi <u>aspetti di progetto</u>, con richiesta di integrazione nel programma di concorso) 3. Edificio Marina 1° piano (diversi <u>aspetti di progetto</u>) 4. Esigenze specifiche per il <u>trasbordo delle barche</u> (hangar – carrello) 5. <u>Fattibilità tecnica</u> del pontile da approfondire 6. Richiesta di riservazione di <u>3 posti per le barche di supporto</u> 7. SCL si propone come <u>unico gestore</u> della struttura 8. Condivide il passaggio della <u>passeggiata a lago fuori dall'area</u> della Marina 	<p>In generale i temi trattati non vertono sugli atti formali della variante, quanto piuttosto sulle ipotesi progettuali che sono servite per giustificare la proposta pianificatoria e consolidarne gli elementi normativi. Si consideri ad esempio il fatto che la stima dei costi si basa proprio sulle due varianti "preferite" dalla SCL e che i dieci posti auto previsti sono proprio destinati a necessità di servizio e quindi anche a quelle della società stessa. E' escluso a priori che si possa ancora aumentare la SUL ammessa per questo comparto, per cui sarà da tenere in considerazione la convivenza con gli altri enti, da definire con lo sviluppo del progetto. La norma stabilisce comunque l'obbligo di organizzazione di un concorso d'architettura, per cui gli spazi saranno meglio chiariti in quella sede. A tale proposito, si esclude pure che si possa trovare spazio per un "dormitorio" analogo a quello attuale. Appare prematuro esprimersi sui quesiti posti in merito alla futura gestione della Marina e alla suddivisione dei relativi costi. Il tutto sarà da considerare nel contesto del progetto vero e proprio. Si auspica tuttavia che si possa già ora intavolare una trattativa con la società del Porto regionale per un loro coinvolgimento della futura realizzazione della nuova struttura, sia in ambito operativo-gestionale, sia sul piano finanziario.</p>

<p>9. SCL disponibile alla collaborazione nell'ambito del concorso d'architettura</p> <p>10. Aspetti particolari</p> <p>a. Le superfici riservate per la Società Salvataggio Locarno non sembrano sufficienti</p> <p>b. La condivisione degli spazi con altri enti (canoisti, velisti, ...) necessiterebbe una nuova verifica delle superfici necessarie</p> <p>c. Ripartizione dei costi di investimento e di gestione, così come tipo di convenzione prevista fra proprietari e utilizzatori: quali sono le intenzioni del Municipio?</p>	
---	--

Osservazione 3

Istante: Partito Socialista sezione di Locarno

Temi sollevati	Risposte del Municipio
<p>1. La variante di PR non ha minimamente colto le puntuali osservazioni e problematiche sollevate dal DT nel suo Esame preliminare</p> <p>2. La variante contrasta con la visione strategica e qualitativa promossa dal mandato di studio in parallelo per il comparto ex gas – ex macello</p> <p>3. Comparto A1 Marina è previsto per un edificio di interesse pubblico, mentre il comparto A2 CBR – struttura alberghiera prevede l'opposto</p> <p>4. L'albergo non è un edificio pubblico</p> <p>a. I cittadini vengono privati di uno dei terreni più pregiati della Città e la trasformazione della SUL dell'edificio multiuso ai giardini Arp in superficie alberghiera è una perdita sociale e culturale</p> <p>b. Il Municipio non ha tratto insegnamento dalla campagna "IsoliNO", che una decina di anni or sono aveva impedito di sottrarre alla cittadinanza una vicina porzione di Bosco Isolino</p> <p>c. Più della metà del comparto A2 verrebbe sottratta alla sua attuale destinazione di spazio libero e di svago per gli utenti del Lido: al</p>	<p>Ad 1. Le osservazioni del DT sono state considerate e ponderate per giungere ad una conclusione chiara e assolutamente difendibile;</p> <p>Ad 2-3. Si tratta di 2 contesti completamente diversi, con contenuti e finalità pure diverse. La visione strategica sulla riva del lago ha sempre ritenuto l'idea di completare l'offerta del Centro balneare regionale con una struttura alberghiera che operi in forma sinergica con gli altri contenuti (Lido pubblico, ristorante e SPA). Si tratta a tutti gli effetti di un resort turistico che punta a valorizzare la componente pubblica ed a promuovere il settore economico che il Piano direttore cantonale attribuisce in primis al Locarnese, quale Polo turistico cantonale.</p> <p>Ad 4. Agli estensori delle osservazioni è forse sfuggito il fatto che la superficie assegnata alla destinazione alberghiera è parte del sedime concesso in DS alla CBR SA per sviluppare le sue attività. In tal senso, non viene toccato dal contenuto alberghiero il terreno detto "dei Canottieri" che si trova nel comparto A1 destinato alla Marina. Nel contempo, si va ad inserire l'edificio dell'albergo in un'area attualmente ben poco valorizzata: non si sottrae quindi niente che attualmente sia veramente fruibile al pubblico. La superficie della zona alberghiera ammonta a ca. 5'000 mq ed è stata ridotta coerentemente con le osservazioni dell'EP. Pertanto questa superficie non ha niente a che vedere con la vecchia idea</p>

<p>contrario si tratterebbe di ampliare gli spazi verdi e di svago e, nel contempo, di compensare in loco il biotopo ripario protetto in conflitto con il raddoppio della rampa di alaggio</p> <p>d. Lo studio di fattibilità dimostra che delle 100 camere previste, meno della metà beneficerà della vista lago, per cui il relativo grado di occupazione della struttura non giustificherà la sua edificazione</p> <p>e. La costruzione di un albergo al Lido metterebbe in serio dubbio l'albergo torre risultato dal MSP ex gas – ex macello, accolto positivamente da tutte le parti</p> <p>f. Il nuovo edificio avrà un'altezza effettiva di ca. 18 m dal piazzale – posteggio Canottieri e costituirà un ostacolo verso il lago</p> <p>g. Non vi è nessun approfondimento tecnico sulla fattibilità dell'autorimessa in relazione al tema delle esondazioni e delle conseguenze gestionali e strutturali della nuova costruzione</p> <p>5. In conclusione, l'albergo non va costruito – ha già trovato una sua ubicazione altrove (ex gas – ex macello) e la corrispondente area del comparto A2 va destinata all'ampliamento dell'area verde e di svago</p>	<p>dell'insediamento alberghiero al Bosco Isolino su di una superficie grande il triplo. Inoltre la superficie destinata all'edificazione è solo una minima parte dell'area a lago interessata, la quale viene lasciata per la maggior parte libera per favorire il completamento del percorso lungo la riva e la fruizione della stessa. L'altezza dell'edificio è sicuramente maggiore rispetto agli edifici del CBR, ma si tratta di un elemento puntuale e che ha la sua logica e funzione di riferimento e "porta" nel contesto dell'intera riva. Il grado di occupazione delle camere, piuttosto che le soluzioni tecniche per l'autorimessa interrata sono temi da sviluppare nell'ambito del futuro concorso e della successiva progettazione, con relativo finanziamento.</p> <p>Ad 5. La pianificazione del comparto a lago è partita ben prima di quella del comparto ex-gas ex-macello, successiva al mandato di studio in parallelo. In questo contesto, il contenuto alberghiero è una delle tante destinazioni ammesse nel comparto. La torre potrebbe ospitare un albergo, ma anche appartamenti o altri contenuti. Nel caso che ci concerne invece la destinazione alberghiera è un punto nodale della strategia di sviluppo della riva del lago ed è l'unica ammessa con la modifica di PR. Si richiama inoltre il contenuto dello studio di fattibilità commissionato dal Municipio alla Società Svizzera di credito alberghiero nel 2013. L'analisi di mercato inserita in questo rapporto evidenzia il potenziale per nuovi contenuti alberghieri a Locarno e specificatamente nell'area oggetto della variante, indicando pure la tipologia migliore per garantire la giusta redditività.</p>
--	--

Osservazione 4

Istante: **Avv. Vittorio Mariotti**

Temi sollevati	Risposte del Municipio
<p>1. Ulteriore cementificazione del territorio, con sacrificio di una superficie pubblica di grandissimo pregio</p> <p>2. Totale chiusura del contatto con il lago</p> <p>3. Sulla riva lago rimarrebbe accessibile al pubblico unicamente il Parco della Pace, essendo tutto il resto privatizzato</p> <p>4. Soluzione ancora peggiore di quella naufragata in passato nelle vicinanze (ipotesi di trasformazione in zona edificabile dei campi da tennis)</p>	<p>Ad 1. Ad 1. In realtà, la superficie destinata all'edificazione è solo una minima parte dell'area a lago nel suo insieme;</p> <p>Ad 2. Il contatto con il lago verrà invece migliorato, togliendo l'edificio dei canottieri e il mascheramento verde sul suo lato nord;</p> <p>Ad 3. Non è vero perché con la passeggiata a lago la fruizione pubblica aumenta sensibilmente. A questo proposito, ricordiamo il progetto di massima per la nuova passeggiata a lago, elaborato dallo studio Dionea SA, che</p>

<p>5. Contraddizione con la salvaguardia ecologica ed ambientale dei residui spazi verdi cittadini</p>	<p>viene presentato al Municipio con un rapporto separato;</p> <p>Ad 4. Come già riportato sopra, si tratta di due situazioni non paragonabili;</p> <p>Ad 5. Il compenso ecologico è ben descritto nel rapporto di pianificazione e nei documenti allegati. La passeggiata a lago è un valore aggiunto determinante per la fruizione della riva e sarà facilitato da questa variante.</p>
--	---

Considerazioni generali sulle osservazioni pervenute

Alcune osservazioni hanno sollevato la questione se sia più o meno opportuno costruire una struttura alberghiera nel comparto della riva lago e se la stessa non debba essere integrata nel comparto ex-macello, risparmiando così superficie costruita a lago. Se da un lato ben si comprende e condivide la necessità di valorizzare le rive lago e migliorare la loro fruizione, limitando le costruzioni, dall'altro, la variante è coerente con la visione strategica della riva del lago che il Comune porta avanti da lungo tempo e che intende completare l'offerta del CBR con una struttura alberghiera che operi in forma sinergica con gli altri componenti e attori presenti (condivisione spazi e servizi). L'obiettivo generale è dunque quello di valorizzare la componente pubblica del comparto ed a promuovere il settore economico che il PD attribuisce al Locarnese quale Polo turistico cantonale.

Possibili sinergie con l'area ex-macello sembrano poco plausibili trattandosi, di fatto di due progetti con interessi differenti e che si collocano su due contenti territoriali con finalità e funzionalità diverse. La destinazione alberghiera e turistica pensata per il comparto a lago in sinergie e a completamento delle strutture già presenti, è un punto nodale della strategia di sviluppo della riva del lago e l'unica ammessa con una modifica di PR. Inoltre questa è ampiamente supportata e giustificata dalle analisi di mercato precedentemente svolte che evidenziano chiaramente il potenziale per nuovi sviluppi alberghieri a Locarno e nel comparto a lago in sinergie con le strutture CBR esistenti.

L'area destinata a accogliere una struttura alberghiera è integrata nel diritto di superficie a favore della CBR. Parallelamente va ricordato che CBR è tenuta a realizzare i 96 posteggi sul sedime di competenza per completare e adempiere a quanto definito in sede di domanda di costruzione.

Di fatto, ci troviamo oggi in un contesto occupato da aree pavimentate destinato a posteggi, privo di contatti con il lago e "riservato" ai Canottieri. La variante non sottrae niente che attualmente sia veramente e qualitativamente fruibile, anzi favorisce una migliore organizzazione e qualità degli spazi e aumenta la fruizione pubblica delle rive del lago.

La necessità di valorizzare le rive e migliorare la loro accessibilità sollevata dalle osservazioni trova risposta nel fatto che la variante definisce una visione strategia di tutto il comparto riva lago (Porto – Delta Maggia) per quanto riguarda l'accesso pubblico alle rive del lago e si inserisce in modo coordinato in questa visione. Di fatto questa variante collegata con la passeggiata a lago per tutto il comparto aumentano fortemente la fruibilità pubblica delle rive.

Per quanto concerne i temi sollevati in merito agli aspetti progettuali e di fattibilità tecnica delle costruzioni sotterranee e fuori terra si fa presente che non è la variante che può risolvere e precisare tali dettagli in questa sede. Le tematiche sollevate sono quindi

opportunamente rimandate ai concorsi futuri dove lo scambio di informazioni e il coinvolgimento attivo degli attori direttamente interessati sarà fondamentale per la definizione e precisazione dei criteri progettuali.

8. Conclusioni

La presente Variante si inserisce nel complesso processo di revisione del Settore 4, definendo da un lato gli elementi per poter rispondere alle esigenze per consolidare il successo della struttura del Centro Balneare Regionale e dall'altro anticipando alcuni elementi essenziali per la salvaguardia e valorizzazione degli interessi pubblici sulla riva del lago al fine di garantire un inserimento coerente delle nuove infrastrutture in questa riva di particolare bellezza.

A seguito della fase di consultazione pubblica e relativa presa di posizione del Municipio non si sono resi necessari aggiornamenti dei contenuti di variante e dei piani allegati. Le modifiche alla versione messa in consultazione riguardano nello specifico il capitolo 7 Rapporto sulla consultazione e gli aggiornamenti nel frattempo richiesti dal Municipio per adeguare la variante alle disposizioni della LST. Si ribadisce che l'adeguamento della variante alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale ha comportato solo modifiche di forma e riferimenti ai vari articoli del nuovo RE di Locarno; i contenuti della variante sono rimasti invariati.

La presente variante di PR non genera ulteriori costi a carico del Comune di Locarno, in quanto essa comporta esclusivamente modifiche normative relative ai vincoli del PR attualmente in vigore.

Locarno, ~~novembre 2021~~ marzo 2024

Ing. Pippo Gianoni



Ing. Giacomo Gianola

Urb. Elisa Padovan




9. Allegati

9.1 Ipotesi progettuali per Marina e struttura alberghiera CBR

9.2 Variante di PR – Tavole 1-10