



CITTÀ DI LOCARNO

PIANO REGOLATORE

Variante zona quartiere ex-Gas/ex-Macello

Rapporto di pianificazione

Incarico per il Consiglio comunale

Marzo 2024



ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

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

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

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

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

Gruppo di progetto

Arch. Matteo Huber, Architecture and Urban Planning, Lugano, Pianificazioni urbanistica - documentazione finale dopo EP (capoprogetto)

Arch. Fabio Giacomazzi, urbass fgm, Manno, Pianificazioni urbanistica - piano di indirizzo

Arch. Matteo Inches, Inches Geleta Architetti, Locarno, Architettura

Ing. Francesco Allievi, Studio Allievi, Ascona, Ingegneria del traffico

Arch. Federico Scopinich, LAND Suisse, Lugano, Architettura del paesaggio

Indice

1. Premessa e antefatti	4
2. Esame preliminare e informazione pubblica	5
2.1 Esame preliminare	5
2.2 Informazione pubblica	5
3. Il progetto urbanistico	6
3.1 Area di pianificazione	6
3.2 Affinamento del progetto urbanistico di riferimento	9
4. PR in vigore	12
4.1 Stato di diritto al momento dell'elaborazione del Piano di indirizzo (2020)	12
4.1.1 La Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino"	13
4.2 Stato di diritto al momento dell'elaborazione della documentazione finale	16
5. Variante di PR	19
5.1 Piano delle zone PZ	20
5.1.1 Zona residenziale dell'Isolino, comparti A e B (ZR-IA / ZR-IB)	20
5.1.2 Zona mista dell'ex Macello ZM-EM	22
5.1.3 Ex Macello: bene culturale da proteggere	24
5.1.4 Zona mista dell'Isolino	25
5.1.5 Zona per scopi pubblici AP38	27
5.1.6 Piano di quartiere PQ2 dell'Isolino	27
5.2 Piano dell'urbanizzazione PU	28
5.2.1 Via delle Aziende e via dell'Isolino	29
5.2.2 Posteggi pubblici	29
5.3 Regolamento edilizio RE	31
6. Implicazioni pianificatorie e territoriali diverse	32
6.1 Contenibilità e dimensionamento delle zone edificabili	32
6.2 Determinazione del fabbisogno di posteggi per autoveicoli	34
6.3 Determinazione del fabbisogno di posteggi per cicli	37
6.4 Quartiere eco-sostenibile	38
6.5 Concorso di progettazione e cooperative di abitazione	41
7. urbanizzazione del comparto di variante	43
7.1 Infrastruttura stradale	43
7.2 Rete di smaltimento delle acque (PGS)	45
7.3 Rete per l'approvvigionamento idrico (PGA)	46
8. Costi, finanziamento e priorità di realizzazione delle opere	47
9. Procedura	49

Allegati

- A. Sintesi dell'esame preliminare e decisioni del Municipio
- B. Sintesi e commento delle osservazioni della popolazione
- C. PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello/ex-Gas) Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP
- D. Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno, Ultimo aggiornamento: 08.07.2020, Relazione urbanistica e architettonica
- E. Analisi e studio per la nuova Casa Anziani Saleggi, per l'ubicazione di un Nido dell'infanzia e per gli sviluppi futuri dell'Istituto S.Carlo
- F. Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per automobili
- G. Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per cicli

Documenti di variante annessi

- 1. Variante del Piano delle zone e variante del Piano dell'urbanizzazione, in scala 1:2'000
- 2. Variante del Regolamento edilizio del Piano regolatore di Locarno

1. PREMESSA E ANTEFATTI

Il 28 novembre 2018 il Collegio d'esperti dei mandati di studio in parallelo (MSP) per lo sviluppo urbanistico del comparto ex Macello – ex Gas a Locarno, svoltosi nei mesi precedenti, nel suo rapporto finale ha raccomandato per il seguito dei lavori la proposta del gruppo di progettazione formato dagli studi Inches Geleta Architetti Sagl di Locarno, Urbass fgm di Manno, LAND Suisse Sagl di Lugano e lo Studio d'ingegneria Francesco Allievi di Ascona. I mandati di studio in parallelo avevano come obiettivo l'individuazione di una soluzione di sviluppo urbanistico per il comparto, congiuntamente alla delineazione di possibili scenari evolutivi futuri e di strategie, per la realizzazione di un quartiere eco-sostenibile con contenuti misti e un polo tecnologico legato alla meccatronica, così da porre le basi per avviare l'implementazione delle norme pianificatorie relative al comparto, consentendone una complessiva riqualificazione con la formazione di una nuova centralità urbana.

Il 17 maggio 2019 il Municipio ha affidato al gruppo, nel frattempo costituitosi in consorzio, il mandato per una prima fase di affinamento del progetto scaturito dai mandati di studio in parallelo e per la successiva elaborazione della proposta pianificatoria da avviare alla procedura dell'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Il 19 novembre 2019 il consorzio ha presentato al Municipio l'esito dell'approfondimento, sottoponendo alcune questioni in vista dell'elaborazione della regolamentazione pianificatoria del nuovo quartiere. Con scritto del 20 dicembre 2019 il Municipio si è espresso su tali questioni, ponendo le basi per l'elaborazione del Piano di indirizzo, che si è configurato con la modifica dello stato di diritto a quel tempo vigente, ossia la modifica del Settore 4, Scheda grafica N. 2, del PR di Locarno.

Successivamente all'esame preliminare del Dipartimento del territorio e all'informazione della popolazione la documentazione è stata rivista e sottoposta preliminarmente al Municipio attraverso un rapporto intermedio, in vista dell'elaborazione della documentazione finale, qui presentata.

Occorre effettuare una precisazione di carattere generale che è molto importante per la comprensione della documentazione. A differenza del Piano di indirizzo, l'elaborazione finale della variante di PR fa riferimento allo stato di diritto del PR in divenire, promosso con il MM no. 69 del 22 settembre 2023 e adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024, concernente l'adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale. In questo modo i documenti in variante, una volta cresciuti in giudicato, potranno essere implementati nel PR comunale.

In estrema sintesi la variante di adeguamento del PR alla LST ha apportato le seguenti modifiche:

- Abbandono della suddivisione del PR comunale in settori, con conseguente allestimento di un solo regolamento edilizio (RE) valevole per l'intero territorio urbano.
- Elaborazione di un unico Piano delle zone e piano dell'urbanizzazione per l'intero Territorio
- Stralcio dei PP per i quali è possibile l'integrazione con il PR comunale.
- Mantenimento dei PP del Centro tradizionale di Solduno e del PP del Centro storico e del Centro urbano, che ha implementato i PP di Piazza Muraccio e il PP-ZCP.

Per tale motivo i riferimenti alla legislazione comunale del PR contenuti nell'esame preliminare (PR secondo la vecchia Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio LALPT) sono stati modificati e si riferiscono alla legislazione comunale del PR adeguato alla LST.

Il presente rapporto di pianificazione fa riferimento per la parte concettuale del progetto urbanistico al documento dell'approfondimento e affinamento delle soluzioni urbanistiche del mandato di studi in parallelo, che è parte integrante dell'incarto (Allegati C e D). Tale affinamento è stato sviluppato quando ancora vigeva il vecchio stato di diritto del PR, antecedente all'adeguamento del PR alla LST, per cui fa ancora riferimento al Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello7ex-Gas) con la nomenclatura dei comparti proposta per il Piano di indirizzo. Nel presente rapporto si illustrano le scelte degli strumenti pianificatori proposti e le relative implicazioni e esigenze di coordinazione con gli strumenti pianificatori generali della Città.

Si segnala pure che in parallelo all'affinamento del progetto urbanistico e all'elaborazione dei nuovi strumenti pianificatori normativi sono stati sviluppati anche altri due studi che scaturiscono dal Programma d'agglomerato del Locarnese di 3. generazione PALoc 3, del 31 ottobre 2016, riguardanti la sistemazione viaria e la riqualifica urbanistica dell'asse di Via Serafino Balestra, verso cui il nuovo perimetro del comparto di pianificazione costituisce un importante e significativo affaccio. Si tratta del progetto di massima per la sistemazione del campo stradale, oggetto della scheda TIM 21.1.2 "Riqualifica multimodale dell'asse urbano di Via Balestra" e dell'implementazione della scheda di misura IN 7.1 "Riqualifica dei fronti lungo l'asse urbano secondario a Locarno (via S. Balestra)".

2. ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

2.1 Esame preliminare

Il piano di indirizzo della variante zona quartiere ex-Gas/Macello è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare il 12 ottobre 2020. Il DT ha allestito l'esame preliminare in data 23 marzo 2022.

In estrema sintesi si può affermare che il DT ha accolto positivamente la proposta pianificatoria, formulando alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto e l'esattezza formale di alcune proposte pianificatorie.

Le considerazioni del DT, con le relative prese di posizione del Municipio, sono riassunte in Allegato A e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

2.2 Informazione pubblica

Il Municipio ha organizzato una serata informativa il 14 giugno 2022 e ha organizzato il pubblico deposito degli atti di variante di PR e il relativo esame preliminare dal 1° giugno 2022 al 1° luglio 2022. Nei termini sono pervenute al Municipio 3 osservazioni da parte di privati o Enti pubblici e para-pubblici.

Le osservazioni pervenute, con le relative prese di posizione del Municipio, sono riassunte in Allegato B e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

3. IL PROGETTO URBANISTICO

3.1 Area di pianificazione

L'area di pianificazione, con una superficie di ca. 5.3 ettari, è formata prevalentemente da fondi di proprietà della Città, tranne il fondo mapp. 1861, di mq 19'369, di proprietà della società Novartis Pharamanalytica.

Essa è parte integrante del tessuto edificato compatto, a carattere fortemente urbano, dei quartieri più recenti sorti sul Delta della Maggia a sud del centro città, in prossimità delle aree aperte inedificate che lo separano verso la Maggia e il Lago. La connessione con il centro città è assicurata dalla rete stradale del Quartiere Nuovo, di cui gli assi principali di raccolta sono Via Serafino Balestra e il Lungolago Giuseppe Motta.

Nel progetto di Piano regolatore del Quartiere Nuovo del 1898 l'assetto urbanistico, ossia la rete stradale, non era ancora chiaramente definita. Il Bosco Isolino si estendeva ancora fino all'interno del nostro comprensorio di studio, separando la città da una piazza di tiro, che effettivamente per alcuni decenni li era presente. Appare tuttavia chiara l'intenzione di progressivamente estendere gli isolati edificabili verso sud, eliminando l'area boschiva e integrandola in parte nella fascia di giardini pubblici prevista a ridosso del Lungolago.



Figura 1: Il progetto di piano regolatore del Quartiere Nuovo (1898)

Il Bosco Isolino venne ridimensionato nel 1927 con la costruzione della cosiddetta "circonvallazione Lago" che permise ai treni delle linee ferroviarie Locarno-Ponte Brolla-Bignasco (1907) e Locarno-Domodossola (1923) di evitare l'attraversamento del centro.

Fino al 1988 i binari del treno si snodavano lungo l'asse Lungolago – Viale Isolino – Via Varesi. L'assetto attuale dell'estremità sud del Quartiere Nuovo avvenne negli anni '30 del secolo scorso, con il prolungamento dell'asse di Via Balestra, l'impianto dell'Officina comunale del Gas e la costruzione dello Stadio del Lido. I prolungamenti di Via della Posta fino allo stadio e di Via della Pace fino al Viale Isolino furono realizzati nei primi anni 60' con gli importanti insediamenti industriali dell'allora Wanderchimica (oggi Novartis Pharmedica) e della Schindler.



Figura 2: Veduta aerea della città del 1920 circa con in primo piano Quartiere Nuovo



Figura 3: estratto carta nazionale 1:25'000 del 1937

Estratto carta nazionale 1:25'000 del 1962

La presenza degli impianti industriali della Schindler, assieme all'Officina del Gas, al Macello con i Magazzini comunali e a numerose altre attività artigianali e logistiche minori hanno conferito fino in tempi recenti a questo settore della città un carattere di periferia industriale, sempre più accerchiata negli ultimi anni dallo sviluppo residenziale a carattere urbano intensivo.



Veduta aerea di Locarno con evidenziazione del perimetro dell'area di pianificazione

Il variegato assetto funzionale e spaziale appare con evidenza dalla planimetria seguente, con l'indicazione dei diversi contenuti presenti nel perimetro di studio.

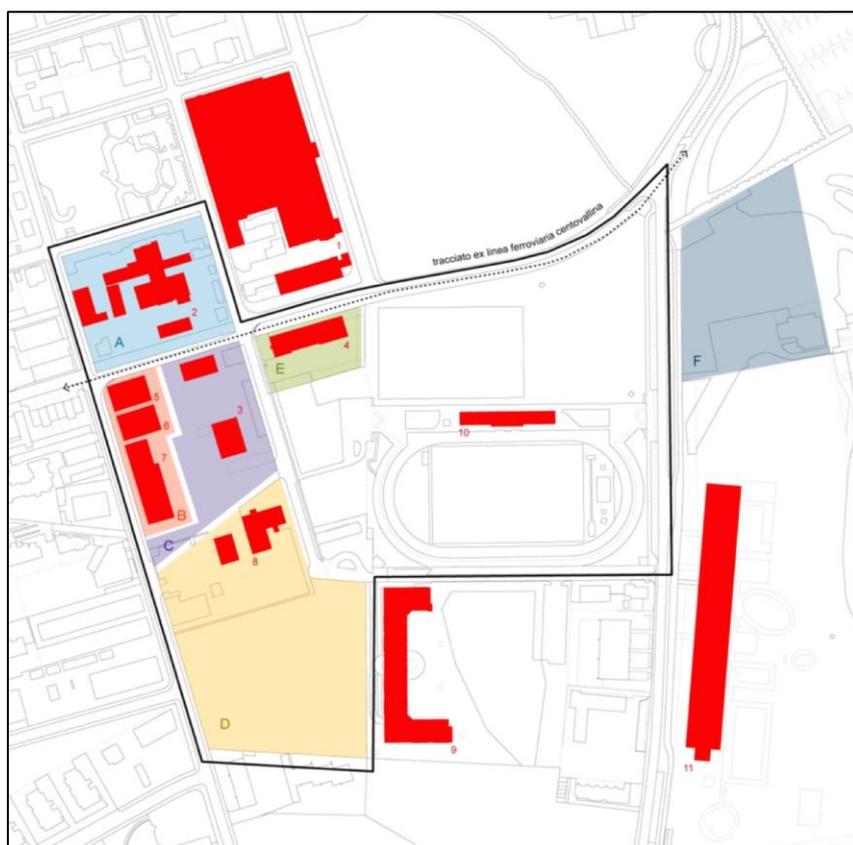


Figura 4: destinazioni aree ed edifici

L'assetto fondiario del perimetro di studio è il seguente.

Mapp.	Sup. mq	Proprietà	Destinazione attuale
26	42'491	Comune di Locarno	Stadio Lido e campi sportivi
40	8'557	Comune di Locarno	ex-Macello
1861	19'369	Novartis Pharamanalytica	Centro di analisi chimica
1958	3'001	Comune di Locarno	ex-Deposito autopostali
5445	9'094	Comune di Locarno	Ex-Gas
5446	712	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5447	632	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5496	70	Comune di Locarno	Accesso
5497	1'444	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5538	814	Comune di Locarno	Strada
5540	7'064	Comune di Locarno	Depositi comunali

3.2 Affinamento del progetto urbanistico di riferimento

Alla base della presente variante vi è il progetto urbanistico elaborato nell'ambito dei mandati di studio in parallelo (Allegato C e D). Dopo la scelta del relativo collegio d'esperti caduta sul progetto del gruppo Inches Geleta Architetti Sagl, urbass fgm, LAND Suisse Sagl e Studio d'ingegneria Francesco Allievi e prima di procedere all'allestimento della documentazione di variante, con il Municipio è stata coordinata una fase intermedia di affinamento del progetto stesso per chiarire e precisare alcuni aspetti particolari, che nella fase del mandato di studi in parallelo erano rimasti ancora aperti. Il risultato di questa fase, conclusasi nel dicembre 2019 con i riscontri del Municipio alla presentazione degli elaborati

fatta in precedenza ha portato all'elaborazione del Piano di indirizzo della variante di PR.

Il Piano di indirizzo è stato sottoposto preliminarmente al Dipartimento del territorio che si è espresso tramite l'esame preliminare. Successivamente è stata svolta la fase di informazione e partecipazione della popolazione tramite una serata informativa e il deposito degli atti.

Il presente incarto è quindi la rielaborazione del Piano di indirizzo, tenuto conto delle osservazioni del Dipartimento del territorio e della popolazione, coordinando la documentazione di variante con quella dell'adeguamento del Piano regolatore alla LST, contenuta nel MM 69 del 22 settembre 2023 e adottata dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024.

Si precisa che la variante di pianificazione non ha come obiettivo un'attuazione pedissequa dei volumi e delle sistemazioni delle aree così come rappresentate nel progetto di riferimento. Questo serve piuttosto come "pianificazione test", per verificare l'impostazione urbanistica generale, l'adeguatezza dei parametri edificatori e la fattibilità/sostenibilità dei criteri di qualità da codificare negli strumenti pianificatori. La pianificazione deve quindi limitarsi a stabilire le linee fondamentali di sviluppo urbanistico e i criteri basilari di progettazione, lasciando aperte diverse opzioni concrete di articolazione dei piani di quartiere e di attuazione architettonica.

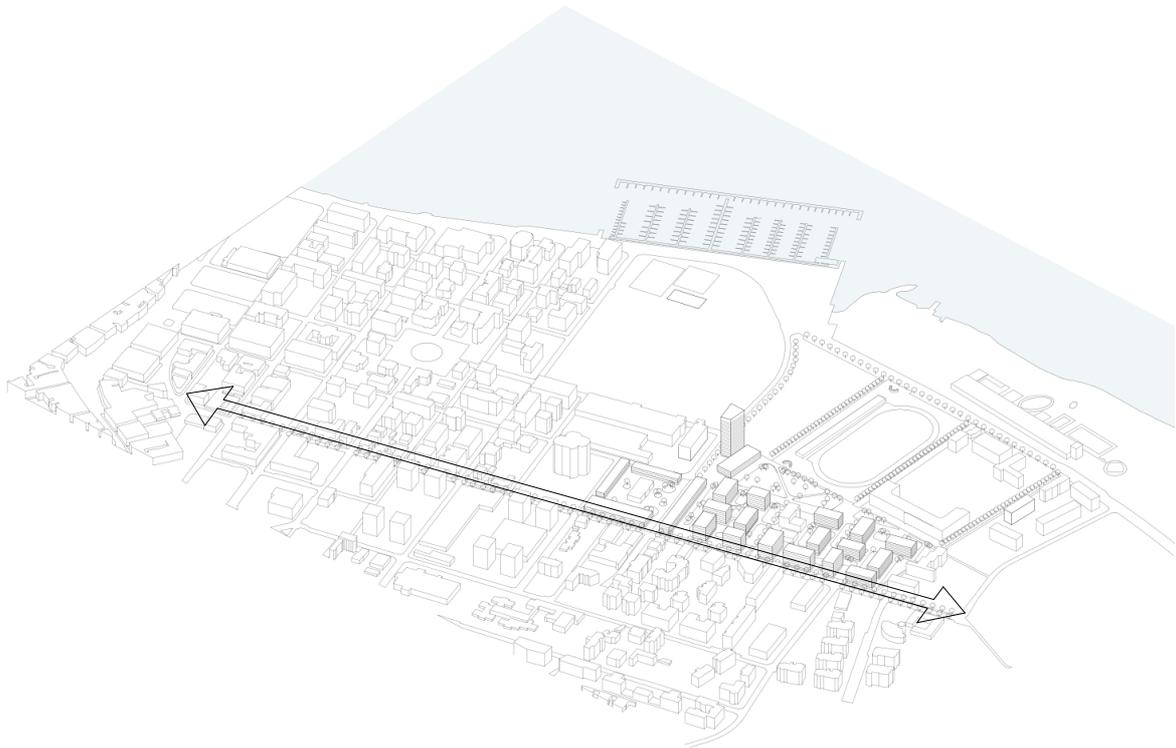
Il progetto urbanistico del Quartiere ex-Gas/Macello prevede uno sviluppo edificatorio di qualità, che punta alla piena integrazione dell'area nel tessuto urbano cittadino, migliorando le relazioni funzionali e spaziali con le aree vicine, le strutture adiacenti e con il polo turistico-sportivo, così come le condizioni di vita e il benessere collettivo, alimentando un sentimento di rinnovata identità e senso di appartenenza ai luoghi.

Il Quartiere si delinea inoltre quale esempio virtuoso di sviluppo centripeto di qualità in cui alla densità edificatoria, contraddistinta da un mix funzionale che accompagna i contenuti residenziali, vengono integrati ampi spazi pubblici e verdi intesi quali luoghi di aggregazione dal forte accento sociale.

In questo senso anche lo spazio stradale, non solo zona di transito ma spazio pubblico attrattivo e multifunzionale, assume il ruolo di componente urbanistica strutturante: l'asse urbano di Via Balestra si delinea infatti quale direttrice principale per il trasporto pubblico e la mobilità individuale definendo un collegamento attrattivo tra Piazza Grande, le funzioni pubbliche, commerciali e residenziali del Quartiere ex Gas/Macello e l'ampia area di svago di prossimità del Delta della Maggia.

In base a quanto menzionato si prevede quindi, in linea con il concetto elaborato in fase di mandato di studio in parallelo, un'alberatura continua lungo via Balestra quale qualificante componente d'arredo urbano e in sinergia con misure funzionali al traffico veicolare e alla mobilità lenta, nonché ai servizi che attiveranno e caratterizzeranno il piano terra del Quartiere.

Gli edifici che sorgeranno sui sedimi del comparto si relazioneranno con le peculiarità pianificatorie e storiche del Quartiere Nuovo adiacente: i nuovi volumi che comporranno il "quadrilatero" del polo culturale dell'Ex Macello sorgeranno sul confine con il sedime pubblico, a m 3.00 dalla strada, mentre quelli che definiranno la maglia residenziale saranno ubicati a m 3.00 dal limite del suolo pubblico, ossia a m 6.00 dal ciglio stradale.



4. PR IN VIGORE

4.1 Stato di diritto al momento dell'elaborazione del Piano di indirizzo (2020)

Il comparto oggetto di variante fa parte della corona di zone a carattere residenziale intensivo (zone di colore rosso nel piano sinottico del PR) che contornano e delimitano il tessuto urbano di Locarno verso gli spazi liberi del Delta della Maggia a ridosso degli argini del fiume e della foce. Esso comprende anche, dalla parte del Lago, le importanti aree pubbliche del Bosco Isolino, del Porto turistico, dei Giardini Arp e dello Stadio del Lido con i campi da gioco e d'allenamento esterni, affacciati su Via della Posta, dei magazzini e depositi d'uso pubblico e para-pubblico.

Questo comprensorio urbano faceva parte del cosiddetto Settore 4 "Quartiere Nuovo, Peschiera, Saleggi, Area del Delta" del PR di Locarno. Il PR del Settore 4 era stato adottato dal Consiglio comunale il 1° settembre 1997; con la Risoluzione del Consiglio di Stato N. 3073 del 26 giugno 2001, la proposta pianificatoria venne tuttavia ridimensionata, in quanto la proposta di riordino delle importanti superfici boschive per adattarle alla geometria dell'impianto stradale non venne approvato dall'Autorità forestale federale: la pianificazione di tutto il territorio contornato in blu nel piano sinottico, comprendente il quartiere della Peschiera, le Scuole dei Saleggi, l'isolato edificato compreso fra Via Balestra, Via Lanca degli Stornazzi, Viale Respini e lo Stadio e il comprensorio agricolo e boschivo del Delta, venne sospesa in attesa che il Comune presentasse nuove proposte.

L'unica modifica successivamente formalizzata con Risoluzione del Consiglio di Stato N. 2715 del 22 giugno 2004 riguarda la Scheda grafica N. 4A relativa al comparto Albergo Delta sulla sponda destra della Maggia, lato Ascona.

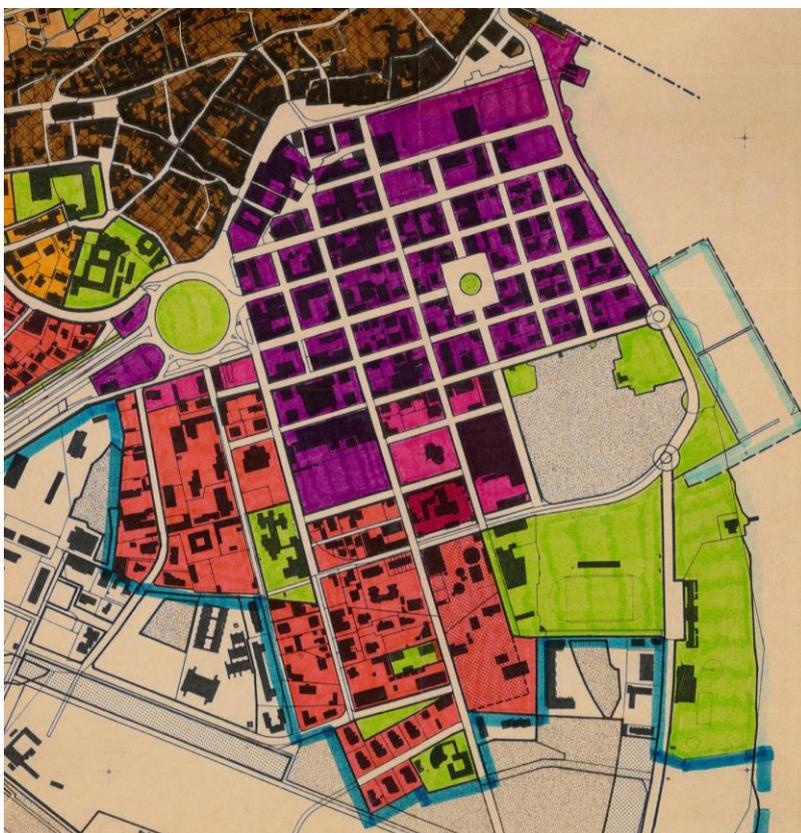


Figura 5: Piano sinottico delle zone del PR secondo la LALPT

Nel dicembre 2015 è stata avviata una variante intesa a completare la pianificazione dei

comparti ancora privi di una codificazione pianificatoria e che prevede anche delle modifiche puntuali del disciplinamento pianificatorio della Scheda grafica N. 2. Dopo l'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 18 ottobre 2018 la procedura si è tuttavia fermata. Il Municipio ha optato per una limitazione degli studi pianificatori ad una variante per l'insediamento di una struttura alberghiera e di un potenziamento degli impianti legati agli sport d'acqua nel settore tra il Centro Balneare e i Giardini Arp e, attraverso un mandato di studi parallelo che ha condotto alla presente variante, allo sviluppo di un eco-quartiere nel comparto ex-Gas/Macello.

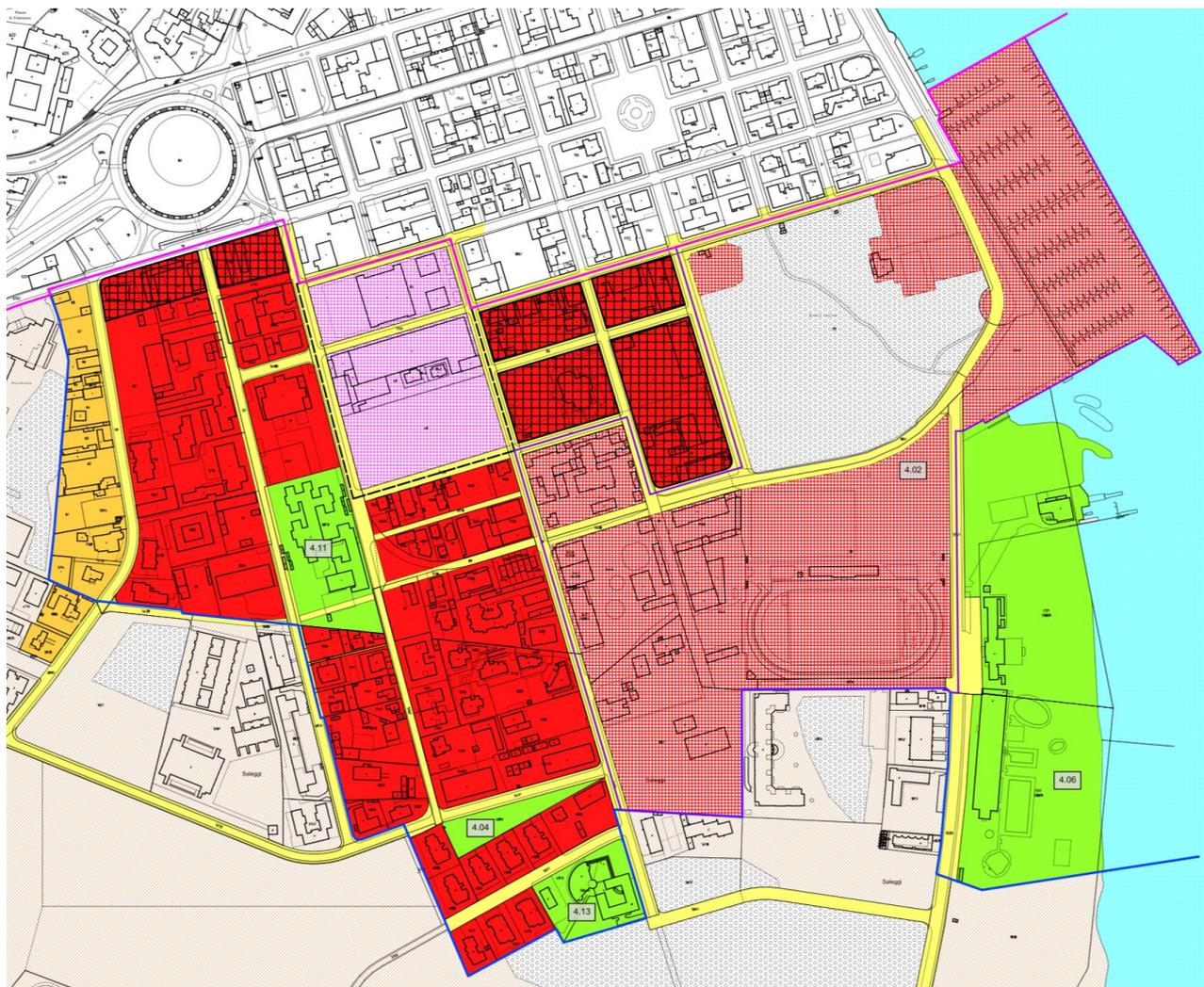


Figura 6: Piano regolatore del Settore 4, con l'indicazione dell'area soggetta alla Scheda grafica N. 2 (colore rosso chiaro)

4.1.1 La Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino"

Il comparto oggetto di variante era disciplinato dalla cosiddetta Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino" del Settore 4, con contenuti privati di servizio, produttivi e residenziali e contenuti pubblici sportivi, turistico-ricreativi e culturali.

La Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino", appartenente al Settore 4 del PR di Locarno, comprendeva 4 parti assai distinte (vedi Figura 7):

- il comparto A1, incentrato sul Bosco Isolino, che ricade sotto la legislazione forestale, con il corollario di strutture turistico-sportive e di svago che lo contornano (tennis, minigolf, Giardini Arp e Porto turistico);

- i comparti A2 e A3, connessi con il Lago, destinati a Parco/giardini pubblici e al Porto regionale, con un edificio di servizio sia alla funzione espositiva del Parco, che al Porto (capitaneria, depositi, servizi);
- i comparti B1 e B2, destinato allo Stadio, ai campi sportivi e alle relative strutture di servizio;
- i comparti B3 e B4, destinato ad attività di servizio, produttive e residenziali, come pure, in parte, ad attività culturali e ricreative.

Per i comparti A1, A2, A3, B1 e B2 la Scheda grafica, a parte il fabbricato di servizio del comparto A2, con una superficie utile lorda massima (SUL) di mq 6'500, permette unicamente la realizzazione di limitati volumi di servizio agli impianti turistico-sportivo-ricreativi di interesse pubblico.

Il potenziale edificatorio principale era attribuito ai comparti B3 e B4, con le seguenti specifiche:

- per il comparto B3 (isolato ex-Gas e Novartis Pharmanalytica), con contenuti unicamente di servizio, produttive e residenziali, era previsto un indice di sfruttamento (IS) massimo del 1.6; la SUL destinata alla residenza, con il vincolo "alloggi a pigione moderata" poteva essere tuttavia al massimo di mq 27'500;
- per il comparto B4 (isolato dell'ex-Macello), nel quale possono essere inserite anche attività culturali e ricreative, è previsto un indice di sfruttamento (IS) massimo del 2.5; la SUL destinata alla residenza, con il vincolo "alloggi a pigione moderata" poteva essere tuttavia al massimo di mq 5'000.

Per questi ultimi due comparti la Scheda grafica stabiliva un'altezza massima di m 21.00 fino ad una quota di m s.l.m. 219.00 e un'area da tenere libera da costruzione di almeno il 40%.



Figura 7: Piano allegato alla Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino" del Settore 4 del PR

Al di là di alcune indicazioni vincolanti, sui quali in questa disamina si può sorvolare, vale la pena rimarcare il vincolo di elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio esteso a tutto il perimetro della Scheda grafica, eventualmente in modo separato fra i due settori formati dai comparti A (A1, A2 e A3) e comparti B (B1, B2, B3 e B4). In altre parole per l'edificazione dei comparti B3 (ex-Gas e Novartis Pharamanlytica) e B4 (ex-Macello) è richiesto un piano di quartiere comprendente anche lo Stadio, i campi sportivi e le strutture pubbliche di servizio connesse e viceversa. Né la Scheda grafica, né le norme di attuazione del Settore 4 e nemmeno le norme di attuazione del PR generale forniscono criteri di valutazione qualitativa che i piani di quartiere devono rispettare.

4.2 Stato di diritto al momento dell'elaborazione della documentazione finale

La variante di adeguamento del PR alla LST, promossa all'interno del MM no. 69 del 22 settembre 2023 e adottata dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024, ha implementato all'interno del Piano delle zone e del piano di urbanizzazione i vincoli contenuti nel Piano allegato alla scheda grafica no. 2 "Zona dell'Isolino" del Settore 4 del PR (vedi Figura 7).

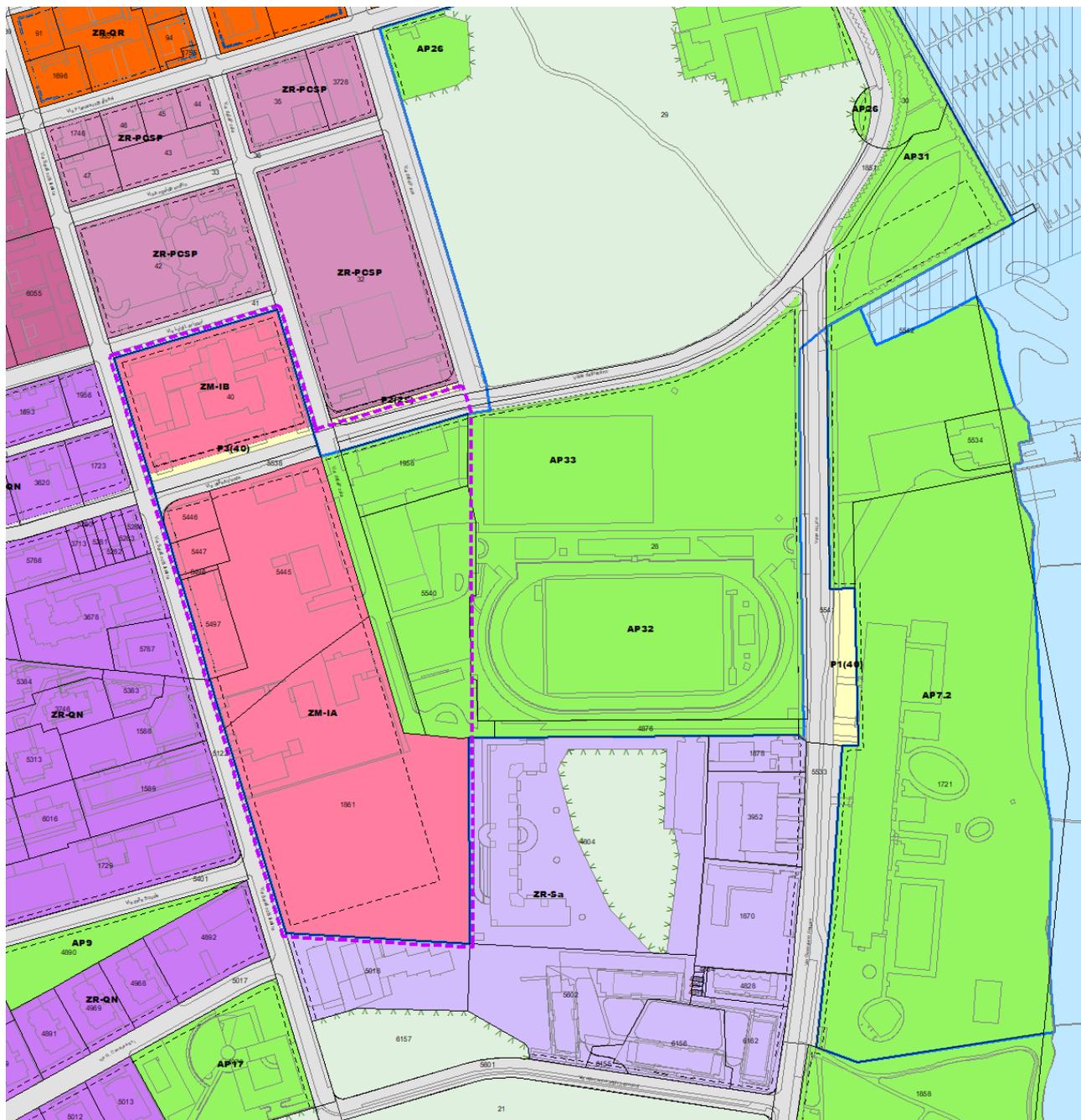


Figura 8: estratto del Piano delle zone secondo l'adeguamento del PR alla LST



Nella tabella seguente sono inserite le corrispondenze tra i vincoli di PR della Scheda no. 2 dell'Isolino (in formato LALPT) e le zone di PR secondo l'adeguamento LST ed è indicato il relativo articolo del Regolamento edilizio contenente le prescrizioni per la zona di utilizzazione

Vincoli LALPT (vedi Figura 7)	Vincoli LST (vedi Figura 8)	Art. RE
Comparto A1	<ul style="list-style-type: none"> • Zona forestale • Zona AP26: destinazione da definire • Zona AP30: campi da tennis • Zona senza destinazione specifica 	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 50 • Art. 46 • Art. 46 • Art. 57
Comparto A2	Zona AP 31: edificio multiuso e parco	Art. 46
Comparto A3	Porto regionale di Locarno	Art. 69
Comparto B1	Zona AP 32: stadio di calcio e atletica	Art. 46
Comparto B2	Zona AP 33: area per attività sportive	Art. 46
Comparto B3a	Zona mista dell'Isolino, comparto A	Art. 40
Comparto B3b	Zona mista dell'Isolino, comparto A	Art. 40
Comparto B4	Zona mista dell'Isolino, comparto B	Art. 40

Il Piano delle zone riporta delle linee di arretramento che definiscono all'interno della zona mista dell'Isolino i comparti di edificazione.

La zona mista dell'Isolino ZM-I, che riprende l'omonima zona indicata all'art. 16 delle NAPR settore 4 con annessa la scheda grafica no. 2, è suddivisa, in funzione dei differenti parametri edificatori e dell'uso ammesso, in due distinti comparti ZM-IA e ZM-IB. Il perimetro della zona mista dell'Isolino riprende il perimetro dei comparti B3 e B4 della scheda grafica no. 2 LALPT, mentre i comparti rimanenti sono assegnati alle zone per scopi pubblici AP26, AP 30, AP 31, AP 32, AP 33.

Gli elementi del Piano dell'urbanizzazione che interessano il comparto di variante sono rappresentati nell'Figura 9.

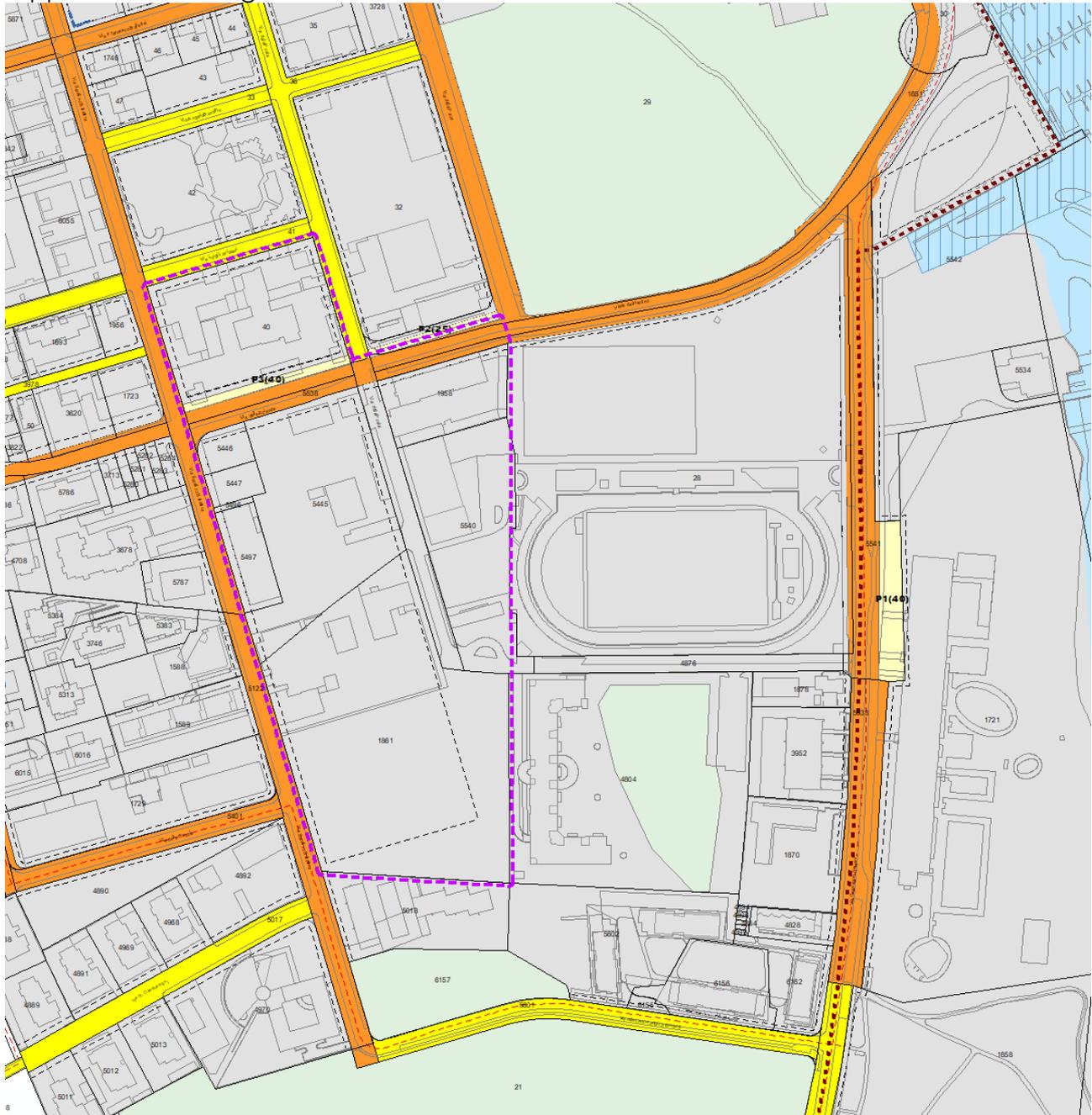
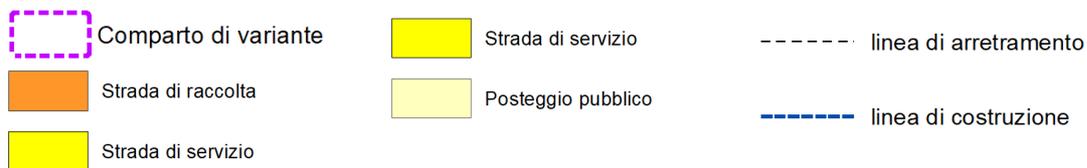


Figura 9: estratto del Piano dell'urbanizzazione secondo l'adeguamento del PR alla LST



Elemento	Denominazione
Strada di raccolta	Via Balestra, via delle Aziende, Viale dell'Isolino, via della Pace
Strada di servizio	Via Luigi Lavizzari, via della Posta
P2 (25)	Posteggio pubblico lungo viale dell'Isolino
P3 (40)	Posteggio pubblico lungo via delle Aziende

Le strade di raccolta sono le strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale; le strade di servizio sono le strade che servono i fondi.

Il piano dell'urbanizzazione identifica due aree di posteggio pubbliche; lungo via dell'Isolino e lungo via delle Aziende. Nell'intorno del comparto vi sono altri stalli di posteggio pubblici, non sono rappresentati all'interno del piano dell'urbanizzazione perché localizzati all'interno della superficie stradale.¹

5. VARIANTE DI PR

La variante di adeguamento del PR di Locarno alla LST ha riscritto completamente il "corpus" delle norme di PR di Locarno, secondo la Linea guida cantonale "Regolamento edilizio" del dicembre 2014. La procedura di variante è stata completata²; per questo motivo la variante del quartiere ex Gas/Macello viene integrata all'interno del PR, adeguato secondo i dettami della LST.

La presente variante modifica i seguenti documenti di PR:

- Piano delle zone PZ;
- Piano dell'urbanizzazione PU;
- Regolamento edilizio RE.

A differenza del Piano di indirizzo, in cui il comparto di variante si estendeva all'intera superficie regolamentata dalla scheda grafica no. 2 del Settore 4 del PR di Locarno, la documentazione finale di variante interessa la sola zona mista dell'Isolino ZM-I comparto A e B, e parzialmente le zone per scopi pubblici AP 32 e AP 33 (vedi Figura 8).³

È da rilevare un'altra modifica d'impostazione sostanziale: è abolito il vincolo imposto dal Piano delle zone di un piano di quartiere unico per l'intera zona dell'Isolino, comprensiva delle zone per scopi pubblici. Nella proposta di variante l'obbligo di piano di quartiere è previsto unicamente per le zone edificabili. Il Piano di quartiere dell'Isolino può essere unico per tutto il perimetro; si prevede comunque la possibilità di suddividere i piani di quartieri per le differenti zone, così da tenere conto delle diverse tempistiche attuative dei progetti tra privato e pubblico; peraltro questi settori costituiscono degli isolati a sé stanti e distinti, che possono anche avere identità diverse.

Si ritiene che per le strutture d'interesse pubblico turistico-ricreative e sportive, inserite all'interno delle zone AP26, AP30, AP31, AP32 e AP33, che costituiscono degli impianti funzionalmente unitari e le cui le scelte progettuali restano comunque in mano all'ente pubblico, l'obbligo del piano di quartiere sarebbe un'inutile ridondanza procedurale.

¹ Come previsto dalla linea guida cantonale *Piano dell'urbanizzazione, Programma di urbanizzazione, dicembre 2014* i posteggi pubblici all'interno del campo stradale possono non essere rappresentati

² MM no. 69 del 22 settembre 2023 e adozione del CC del 19.2.2023

³ Per fare un parallelismo con i documenti di variante presentati nel Piano di indirizzo, la variante si estende alla sola Scheda no. 2A.

5.1 Piano delle zone PZ

La variante modifica il comparto ad ovest dello Stadio. Il perimetro è formato dai fondi mapp.i 28 parz., 29 parz., 36 parz., 40, 1861, 1958, 5445, 5446, 5447, 5496, 5497, 5538 e 5540 e copre una superficie di circa mq 53'570, compresi anche alcuni spazi stradali che lo attraversano e che sono integrati nell'assetto del nuovo quartiere.

Di seguito sono commentati e motivati gli elementi in variante del Piano delle zone raffigurati all'interno del Documento di variante 1.

5.1.1 Zona residenziale dell'Isolino, comparti A e B (ZR-IA / ZR-IB)

Destinazioni ammesse

Si tratta di una nuova zona di PR, che corrisponde all'attuale zona mista dell'Isolino A (ZM-IA). Le destinazioni corrispondono a quelle in vigore: uso abitativo o ad attività di produzioni di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e aspetto architettonico.

Restano, come nella pianificazione previgente, le limitazioni della SUL abitativa, così da favorire una mescolanza tra abitazioni e contenuti di servizio, commerciali e lavorativi ed evitare un mero quartiere dormitorio; tuttavia la percentuale è aumentata alla luce del fatto che nella nuova zona mista dell'ex Macello ZM-EM (area dove vi è l'ex-Macello) non sono più permesse abitazioni e che a questa zona è attribuita anche parte dell'area ex-Gas.

Le percentuali della SUL destinato alla residenza sono:

- 80% per il comparto A;
- 70% per il comparto B.

Le nuove percentuali sono atte a garantire l'uso commerciale e di servizio del Piano terra (PT), dove le abitazioni non sono ammesse. Diversamente dalla regolamentazione attuale che prevede unicamente abitazioni primarie e a pigione moderata, il Municipio ha deciso di ammettere una quota massima di abitazioni secondarie del 25%. Come richiesto nell'esame preliminare del DT, questo dato è stato verificato in relazione all'incidenza che la modifica comporta sulla quota complessiva delle residenze secondarie (vedi Allegato A).

Parametri edificatori generali

I parametri edificatori principali, in particolare l'indice di sfruttamento (Is) massimo di 1.6, restano sostanzialmente gli stessi di quelli in vigore. Nell'ottica di favorire un buon dimensionamento degli spazi esterni per rapporto all'edificazione, l'indice di occupazione massimo è pertanto ridotto dal 60% al 40%.

La quota del terreno sistemato è fissata a m s.l.m. 197.60 ± 0.25, in modo da avere un PT relazionato alla stessa quota degli spazi stradali limitrofi, così da permettere un carattere cittadino (commerci al PT) soprattutto dell'affaccio su Via S. Balestra; si tratta di una quota del livello dell'acqua del Lago Maggiore che dal 4 ottobre 1868 non è più stata superata; dal 1907 la quota di m s.l.m. 197.00 è stata superata solo due volte, il 14 ottobre 1993 (m s.l.m. 197.24) e il 17 ottobre 2000 (m s.l.m. 197.55).

Essendo stabilita l'altezza massima e definita la quota del terreno sistemato, è stralciata la quota massima edificabile di m s.l.m. 219.00, in quanto non solo superflua, ma anche contraddittoria.

Per favorire un carattere unitario e compatto all'edificazione è stabilita un'altezza minima degli edifici di m 19.00, ossia un piano abbondante in meno rispetto all'altezza massima di m 22.00.

Rispetto al piano di indirizzo vengono inseriti due parametri edificatori nuovi: l'area verde minima e la lunghezza massima di facciata.

Il primo parametro risponde alla richiesta del DT contenuta nell'esame preliminare (vedi Allegato A). L'area verde minima viene posta pari al 20%; valore identico a quello della zona residenziale Quartiere nuovo ZR-QN adiacente.

La lunghezza di facciata risponde ad un'osservazione pervenuta durante il periodo di deposito degli atti del Piano di indirizzo (Allegato B). L'inserimento di una lunghezza massima di m 45.00 assicura la permeabilità pedonale pubblica diffusa all'interno della zona, in particolare lungo l'asse ovest-est tra via Balestra e via della Posta e assicura l'attraversamento del quartiere dai venti di maggior frequenza.

La distanza minima tra edifici è un parametro nuovo rispetto alla regolamentazione edificatoria previgente. La misura stabilita in m 12.00 deriva dalla tipologia spaziata sviluppata con il progetto di riferimento (Allegato A) e che dovrà caratterizzare l'edificazione da realizzarsi. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.

La distanza minima dal confine privato è posta pari a m 4.00, pari a quella della zona residenziale del Quartiere Nuovo. Per la distanza dalla zona per scopi pubblici AP 38 non si prevedono arretramenti particolari, consentendo di arrivare fino a confine di zona; sarà il Piano di quartiere ad individuare la soluzione urbanistica più confacente allo sviluppo edilizio della zona in relazione alle aree di pubblica utilità circostanti. Potrebbe risultare assai interessante una soluzione che allinei i nuovi volumi lungo il confine di zona, con l'inserimento di un porticato continuo lungo lo sviluppo di via della Posta, in modo analogo a quanto previsto per via Balestra.

Condizioni particolari

Al fine di assicurare una continuità funzionale e spaziale tra esterno e interno con un carattere cittadino, i piani terreno devono essere destinati a commerci, spazi comunitari o aperti d'interesse pubblico rispettivamente legati alle abitazioni; quelli affacciati su Via Balestra prioritariamente commerciali con davanti rientranze sovrastate da aggetti volumetrici o portici aperti al pubblico. L'affaccio degli edifici su via Balestra è vincolato da linee di costruzione (allineamento obbligatorio) poste a m 3.00 dal confine stradale e da linee di arretramento del PT, poste a m 7.00 dal confine stradale, che consentono la formazione di portici o rientranze aggettate con una profondità minima di m 4.00.

La limitazione delle costruzioni sotterranee ad una superficie del 50% della SEN (superficie edificabile netta) per il comparto A e del 40% della SEN per il comparto B (diversamente dal 80% valido per gli altri comparti in base all'art. 11 del RE) ha come scopo di mantenere fra gli edifici un'adeguata superficie libera idonea:

- per la piantumazione di alberi ad alto fusto e una vegetazione folta caratterizzata da biodiversità, che invitano alla circolazione pedonale;
- per favorire la dispersione dell'acqua piovana mediante infiltrazione.

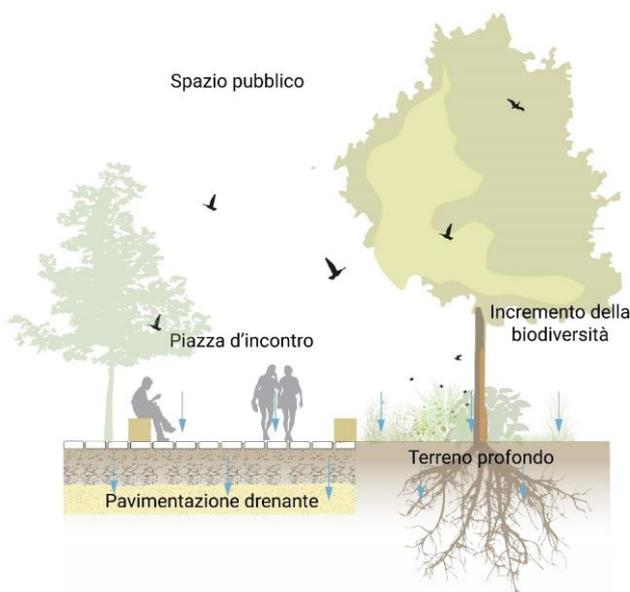


Figura 10 Superfici pavimentate drenanti per favorire l'infiltrazione naturale delle acque piovane

La misura è stata verificata per essere compatibile con l'obbligo di sistemare sotto terra i posteggi a servizio delle abitazioni, tenendo conto anche degli spazi per cantine e locali tecnici.

Gli accessi veicolari verso questa zona devono avvenire esclusivamente da Via S. Balestra, per non caricare di traffico la piazza dello Stadio e gli spazi interni.

Nel comparto B, a ridosso della Residenza Al Lido, è prevista una zona degli spazi liberi sovrapposta alla zona edificabile intesa a:

- garantire gli elementi spaziali che lo studio urbanistico di riferimento contenuto nel Mandato di studi in parallelo ha permesso di individuare,
- mantenere l'ortogonalità caratteristica del Quartiere Nuovo.
- separare i contenuti legati all'abitazione e alla produzione di beni e servizi della casa di riposo.

Questa superficie libera non verrà più destinata ai posteggi all'aperto di servizio per i contenuti del quartiere, dal momento che si prevede di soddisfare il fabbisogno degli utenti all'interno del posteggio pubblico coperto Pc3 e nei posteggi pubblici in superficie presenti lungo le strade limitrofe al comparto di variante.

L'ubicazione dell'autorimessa a servizio del comparto A dovrà essere posizionata sul confine con la zona mista dell'ex Macello ZM-EM garantendo il fabbisogno derivante dai contenuti della zona mista, in particolare dalle destinazioni legate alla formazione, ricerca e lavoro nel campo della meccatronica e dell'industria avanzata.

5.1.2 Zona mista dell'ex Macello ZM-EM

Destinazioni ammesse

Si tratta di una nuova zona di PR, che corrisponde all'attuale zona mista dell'Isolino B ZM-IB. Fra le destinazioni ammesse, oltre alle attività culturali, sociali, ricreative e di servizio già previste, si aggiunge esplicitamente quella legata alla formazione, alla ricerca e al lavoro legati al campo della meccatronica e dell'industria avanzata e altre formazioni di livello terziario, che risponde ad uno degli obiettivi principali alla base dei mandati di studio in parallelo e della variante di PR. Si trattano tutte di destinazioni di interesse pubblico, che

potranno essere realizzate direttamente dall'amministrazione comunale (spazi culturali, centro giovanile, spazi educativi extrascolastici ⁴) o da privati (formazione nel campo della meccatronica). Per contro non si prevede più in questo comparto la destinazione abitativa in quanto difficilmente integrabile nel modello di edificazione dell'isolato preconizzato con il progetto urbanistico di riferimento; ciò anche alla luce della sostanziale riduzione del potenziale edificatorio previsto e compensata con l'edificazione della nuova zona mista dell'Isolino ZM-I.

Tali destinazioni sono state precisate a seguito delle osservazioni del Dipartimento del territorio contenute nell'esame preliminare (Allegato A).

Parametri edificatori generali

Con la nuova proposta urbanistica, in considerazione del carattere d'interesse pubblico, si intende conferire alla zona mista dell'Isolino un assetto edificatorio assai diverso rispetto a quello degli altri isolati del Quartiere Nuovo, ai quali i parametri previgenti sono riferiti. Quest'isolato deve caratterizzarsi per l'ampio spazio pubblico delimitato da un'edificazione perimetrale bassa e nel cui centro si trova il fabbricato storico da tutelare dell'ex-Macello. Esso si contraddistingue per la grande permeabilità pedonale degli spazi. La piazza centrale, con al centro lo stabile dell'ex-Macello, è aperta al pubblico, pedonalizzata e relazionata alle strade adiacenti tramite ampi collegamenti.

L'altezza massima di m 11.00 è stabilita nell'ottica di avere 2 piani abbondanti posti sopra un PT a carattere pubblico con un'altezza luce libera di almeno m 4.00.

Dal momento che la zona si estende parzialmente al di sopra dello spazio stradale di Via delle Aziende e una parte del fondo mapp. 1861 e 5446 (ex-Gas), il potenziale edificatorio non è stabilito mediante un indice di sfruttamento (IS) massimo, bensì in termini di superficie utile lorda (SUL) massima assoluta di mq 12'000, calcolata in base ai volumi definiti nello studio urbanistico di riferimento; così pure l'occupazione massima del 50%. La percorrenza di via delle Aziende è garantita dal momento che le linee di arretramento del PT non ne consentono l'edificazione in corrispondenza del tracciato stradale.

La parte centrale della zona, che assumerà una connotazione di piazza pubblica, è vincolata a spazio libero, ad eccezione del volume dell'ex Macello da tutelare.

Il potenziale edificatorio complessivo di zona è notevolmente ridotto rispetto a quello previsto dalla pianificazione previgente (zona mista dell'Isolino B), che prevede un indice di sfruttamento pari a 2.5.

La quota del terreno sistemato di m s.l.m. 198.00 all'interno dell'isolato è determinata dalla quota dello stabile dell'ex-Macello, mentre sulle fasce perimetrali è imposto il raccordo alle quote dei marciapiedi delle strade limitrofe, rispettivamente alla quota della zona residenziale dell'Isolino limitrofa.

La distanza minima tra edifici è un parametro nuovo rispetto alla regolamentazione edificatoria previgente. La misura stabilita in m 8.00 è la stessa della limitrofa zona del Quartiere Nuovo. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.

Non viene imposto il parametro dell'area verde minima in quanto l'area attorno all'ex Macello, preconizzata nel mandato di studi in parallelo, ha una connotazione di piazza pubblica e non di area verde di svago. Questa nuova piazza del quartiere sarà sistemata con una pavimentazione permeabile (selciato, calcestruzzo...) e accessibile a tutti i tipi di utenza, priva di ostacoli per essere percorsa anche da passeggini e da carrozzine.

⁴ Destinazioni previste nel programma dei contenuti dei MSP

Condizioni particolari

L'edificazione della zona mista dell'ex Macello ZM-EM, è determinata da un vincolo planivolumetrico, che obbliga a disporre gli edifici sul perimetro dell'isolato grazie all'inserimento di linee di costruzione lungo i confini Ovest/Nord/Est, così da creare una corte interna caratterizzata dalla presenza dell'edificio storico del ex-Macello (bene culturale da tutelare). La volontà pianificatoria è quella di lasciare libertà al progettista di poter edificare anche al di sopra di via delle Aziende, mantenendo libero il piano terra degli edifici creando una sorta di edificio a ponte sopra la strada. In questo modo si accrescerà il valore dello spazio pubblico della corte interna dell'isolato. Inoltre è lasciata libertà di porsi in contiguità o meno con la facciata nord bene culturale dell'ex-Macello.

La scelta di prevedere gli edifici sui limiti fondiari è intesa a riproporre la tipologia edificatoria originaria dell'isolato chiuso perimetralmente con uno spazio d'attività interno; l'obbligo di formare verso Via Balestra portici o rientranze sovrastate da aggetti volumetrici verso le vie, imposto dalla linea di arretramento del PT posta a m 7.00 dal confine stradale, è inteso ad ampliare lo spazio del marciapiede pubblicamente fruibile anche con un'edificazione sul confine del fondo (vedi sezioni tipo via Balestra, contenuta nell'allegato C).

Lo spazio libero interno della zona deve essere sistemato con un carattere di piazza pubblica, comprendente aree pavimentate e alcune aiuole alberate, e deve poter essere attraversato non solo da pedoni e da cicli, ma anche da autoveicoli con le modalità della zona d'incontro lungo la via delle Aziende, che per questo motivo viene mantenuta quale strada di servizio pubblica.

Lo spazio stradale di via delle Aziende, sebbene sia generoso, deve essere sistemato quale asse stradale con velocità massima consentita di 20 Km/h (zona di incontro); lungo tutto il suo sviluppo, i pedoni possono utilizzare l'intera area di traffico e hanno la precedenza rispetto ai veicoli. La moderazione stradale è giustificata dalle destinazioni a carattere pubblico consentite nella zona che prevederanno un'elevata presenza di pedoni.

A sud della zona è prevista una zona degli spazi liberi, sovrapposta alla zona edificabile, quale zona di separazione tra la zona mista e la zona residenziale

Il fabbisogno di posteggi a servizio dei contenuti del comparto è determinato principalmente da attività di tipo socio-culturale e ricreativo e si presenta in modo importante solo in pochi momenti di punta, principalmente serali e alternati con altri fabbisogni del quartiere. Alla luce di ciò nel comparto non si giustificerebbero costosi impianti di parcheggio sotterranei, al di là di un'autorimessa a servizio delle attività di ricerca e formazione accessibile tramite la rampa dalla zona residenziale dell'Isolino comparto A ZR-IA. Non essendo ammessi altri posteggi all'aperto o coperti e considerato il carattere pubblico del comparto, non si giustifica una limitazione delle costruzioni sotterranee a meno del 80% stabilito dall'art. 11 RE.

5.1.3 Ex Macello: bene culturale da proteggere

L'edificio dell'ex Macello rappresenta un edificio di interesse culturale di indubbio valore quale esempio di archeologia industriale risalente all'inizio del XX secolo conservatosi in Ticino. Esso costituisce un'importante testimonianza storica, urbanistica e architettonica di attività industriale primo novecentesca, come pure un simbolo della modernizzazione delle strutture civili e sanitarie del Canton Ticino. Della sostanza storica del complesso rimane il corpo principale, articolato in una parte centrale a doppia altezza e in corpi secondari laterali. Il suo valore è riconosciuto dalla scheda no. 6980 del Censimento dei beni culturali, elaborato dall'Ufficio dei beni culturali, che ne propone la tutela quale bene culturale di interesse locale.



Figura 11: foto esterna e interna dell'ex Macello

Il Comune di Locarno ha elaborato una variante di PR, antecedente a questa procedura pianificatoria, volta alla tutela dei beni culturali di interesse locale adottata dal Consiglio comunale il 7 settembre 2020. In questa variante non è stato inserito l'ex Macello, in quanto si è preferito tutelarlo attraverso la variante del comparto ex Gas/Macello.

Dal momento che la variante per i beni culturali ha proposto un impianto normativo per la protezione degli oggetti da tutelare, questo verrà inserito all'interno del Regolamento edilizio in occasione dell'approvazione del Consiglio di Stato. La presente variante quindi non ripropone la regolamentazione già adottata dal Consiglio comunale il 7 settembre 2020, ma inserisce in forma tabellare il bene immobile dell'ex Macello da tutelare quale bene culturale di interesse locale.

Questo spazio, di grande valenza storica, potrà ospitare spazi culturali e multiuso, nonché spazi extra scolastici e un centro giovanile. L'ex Macello e gli edifici a corte che sorgeranno all'interno della zona mista dell'ex Macello saranno il cuore pulsante dell'ecoquartiere.

5.1.4 Zona mista dell'Isolino

Destinazioni ammesse

Si tratta di una nuova zona edificabile - che riprende il nome della zona in vigore che verrà abrogata con l'approvazione della zona mista dell'ex Macello ZM-EM e della zona residenziale dell'Isolino ZR-I - prevista in corrispondenza dei mapp. 1958 e 5540 parz. Le destinazioni di questa zona situata fra Viale Isolino, Via della Posta e lo Stadio sono nuove rispetto alla pianificazione previgente (zona per scopi pubblici AP 33 per attività sportive). All'interno della zona mista potranno trovare posto attività di produzione di servizi, alberghiero e abitativo nonché attività socio sanitarie, quali la casa per anziani con capacità di ca. 120 posti letto. La capacità della casa anziani è maggiore di quella proposta nel Piano di indirizzo (70 posti letto) a seguito di approfondimenti relativi alla pianificazione delle case di cura comunali, contenuti nel documento sviluppato dallo studio Inches Geleta in collaborazione con Urbass fgm "Analisi e studio per la nuova Casa Anziani Saleggi, per l'ubicazione di un Nido dell'infanzia e per gli sviluppi futuri dell'Istituto S. Carlo" del 24 Gennaio 2022 (vedi Allegato E).

Le destinazioni "Casa per anziani e albergo" rispondono ad un contenuto indicato nel programma di gara del mandato di studi in parallelo. Trattandosi di contenuti particolari, che si discostano da quelli della zona residenziale dell'Isolino ZR-I, si ritiene che i fondi mapp. 1958 e 5540 parz. che si trovano in una posizione di cerniera funzionale e spaziale fra la zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama, il comparto a carattere misto residenziale e di servizi di Via S. Balestra, lo Stadio e il Bosco Isolino, sia l'ubicazione più idonea per questi contenuti.

Viste le particolarità e la prominente degli elementi edificati, devono essere garantite le destinazioni specifiche previste dalla norma; in quest'ottica la residenza, comprese le

abitazioni secondarie, non può superare la quota del 35% della superficie utile lorda (SUL); come per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I, anche nella zona mista dell'Isolino ZM-I al massimo il 25% della superficie abitativa può essere destinata alla residenza secondaria.

Parametri edificatori generali

La nuova zona mista dell'Isolino insiste su un'area che nella pianificazione previgente è attribuita ad attività sportive connesse con lo Stadio; si tratta quindi di un comparto di tipologia nuova, che deve essere caratterizzato in base allo studio urbanistico di riferimento da un elemento a torre orientato verso il Bosco Isolino e da un volume edificato orizzontale affacciato sulla nuova piazza dello Stadio (zona AP 38). Le altezze massima e minima dei diversi volumi, la superficie utile lorda (SUL) massima di mq 13'000, la superficie minima libera da costruzioni del 40% risultano dallo studio urbanistico di riferimento.

Per la scelta dell'inserimento dell'emergenza paesaggistica importante della torre occorre ricordare il cambiamento di paradigma a livello nazionale seguito alla revisione della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), con un nuovo approccio legato allo sviluppo territoriale improntato alla densificazione con qualità in prossimità di comparti ben serviti dal trasporto pubblico e adiacenti ai servizi. Nello specifico, le altezze minima di m 60 e massima di m 70 proposte non solo sono ponderate considerando le funzioni di cui la Città necessita (espressi all'interno del programma dei MSP), ma vuole porsi in relazione con le componenti naturalistiche adiacenti e con quelle antropiche. Così, da un lato l'altezza si erge sopra le chiome del bosco Isolino andando a marcare con la propria presenza il finale dell'asse pedonale di via della Pace, dall'altro di poco supera le altezze del "comparto Torri" adiacente. Quanto viene proposto densifica preservando aree libere (parco della zona pubblica AP 38).

Rispetto al Piano di indirizzo si apportano le seguenti modifiche:

- Aumento della superficie di zona di circa 1'000 mq all'interno del mapp. 5540, con il mantenimento delle medesime potenzialità edificatorie (13'000 mq SUL), a beneficio di una maggiore varietà di soluzioni urbanistiche ed architettoniche potenzialmente virtuose.
- La riduzione della distanza tra edifici da 12 m a 8 m, tiene conto del carattere compatto che, sulla base del progetto di riferimento, dovrà caratterizzare l'edificazione da realizzarsi. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.
- Aumento di una delle altezze massime di zona da 14 m a 21 metri.

Queste modifiche sono motivate e giustificate all'interno dell'Allegato E p.to 5 *Casa anziani*.

La quota del terreno sistemato di m s.l.m. 197.60 ± 0.25 è la stessa della zona residenziale dell'Isolino ZR-I e anche in questo caso è intesa a permettere una relazione di continuità tra gli spazi esterni e il PT degli edifici.

La nuova SUL compensa la riduzione di quella della zona mista dell'ex Macello ZM-EM; il potenziale edificatorio complessivo dell'attuale zona mista dell'Isolino (ex Scheda grafica no. 2 del PR di Locarno Settore 4) resta quindi sostanzialmente invariato (v. cap. 6.1).

La zona mista dell'Isolino ZM-I è funzionalmente legata alla zona per scopi pubblici AP38 dove verranno realizzati i giardini pubblici. Dal momento che a confine con la zona mista, senza soluzione di continuità, verrà creata una grande area verde pubblica, si ritiene possibile non inserire un'area verde minima.

La distanza minima dal ciglio della strada pubblica di viale dell'Isolino è pari a 3.00 metri, come prevede l'art. 8 cap. III cpv. 1 RE. Per la distanza dalle zone per scopi pubblici AP 32, AP 33 e AP 38 non si prevedono arretramenti particolari, consentendo di arrivare fino a confine di zona; sarà il Piano di quartiere ad individuare la soluzione urbanistica più confacente allo sviluppo edilizio della zona in relazione alle aree di pubblica utilità circostanti. Potrebbe risultare assai interessante una soluzione che allinei i nuovi volumi

lungo il ciglio di via della Posta, con l'inserimento di un porticato continuo lungo lo sviluppo della strada, in modo analogo a quanto previsto per via Balestra.

Prescrizioni particolari

Anche se non rappresentate graficamente, le disposizioni planivolumetriche sono assai vincolanti e prevedono di fatto un elemento volumetrico a torre e uno o più elementi volumetrici orizzontali. Entrambi si affacciano sul "vuoto urbano" della zona per scopi pubblici AP 38 e si connotano quali elementi di riferimento alla scala del quartiere e al contempo a quella urbana, ergendosi a punti focali degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi ai nuovi comparti.

Gli accessi veicolari all'autorimessa sotterranea devono avvenire obbligatoriamente da Viale Isolino; tramite la zona AP 38 (Via della Posta) può esservi una circolazione veicolare con le modalità della zona d'incontro per l'accesso all'albergo e alla casa per anziani e ai relativi limitati posteggi esterni di servizio.

Il carattere compatto che si vuole conferire all'edificazione e il carattere prevalentemente minerale (composto prevalentemente da materiali a composizione mineralogica) previsto per le superfici d'accesso comune, non giustificano una limitazione delle costruzioni sotterranee a meno del 80% stabilito dall'art. 11 RE.

5.1.5 Zona per scopi pubblici AP38

Destinazioni ammesse

La nuova zona per scopi pubblici AP 38 interessa i mappali 36 parz. (via della Posta) e 5540 parz., riducendo l'estensione della zona per scopi pubblici AP 33 (area per attività sportive). È intesa come spazio libero da destinarsi alle diverse funzioni di piazza e parco pubblico con superfici prettamente pedonali, con una circolazione veicolare limitata ai confinanti autorizzati e al trasporto pubblico, e con consistenti superfici di verde pubblico; lo spazio libero a forma trapezoidale permette di relazionare in modo adeguato i due diversi e divaricati sistemi ortogonali del Quartiere Nuovo e dello Stadio; la piazza si propone come spazio di relazione e di accesso al nuovo quartiere, alla nuova Casa per anziani e allo Stadio.

Prescrizioni particolari

Le prescrizioni particolari sono intese a conferire allo spazio pubblico aperto il carattere di una grande piazza con un disegno d'insieme delle aree verdi (parco pubblico) e aree pavimentate (circolazione d'accesso, entrata allo Stadio) e della disposizione degli arredi. Sulle aree pavimentate è ammessa una limitata circolazione di autoveicoli, (compreso il trasporto pubblico d'accesso alla fermata bus), dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona d'incontro, compreso il transito del servizio di trasporto pubblico urbano, con la sua fermata bus.

5.1.6 Piano di quartiere PQ2 dell'Isolino

Lo strumento principale per promuovere l'attuazione di un concetto urbanistico pensato e di qualità è lo strumento del piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ai sensi degli artt. 54-55 LST.

Il Piano di quartiere PQ 2 dell'Isolino in vigore viene rivisto nella sua estensione con l'esclusione delle zone per scopi pubblici AP 26, 30, 31, 32, e 33. Si ritiene che per le strutture di interesse pubblico turistico-ricreative e sportive ad est del comparto di variante, che costituiscono degli impianti funzionalmente unitari e le cui scelte progettuali restano comunque in mano all'ente pubblico, l'obbligo del piano di quartiere sarebbe un'inutile ridondanza procedurale.

Nella proposta di variante l'obbligo di piano di quartiere è previsto per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I, la zona mista dell'Isolino ZM-I e la zona mista dell'ex Macello ZM-EM. Il Piano di quartiere può essere unico per tutto il comparto, oppure suddiviso secondo le zone di utilizzazione. Questo è possibile perché le differenti zone vincolate a PQ2 costituiscono degli isolati a sé stanti e distinti, che possono anche avere identità diverse.

L'elaborazione del piano di quartiere, oltre ai requisiti qualitativi generali stabiliti nell'articolo 45 RE, deve riflettere una serie di requisiti qualitativi specifici, ossia delle condizioni particolari valide per il comparto soggetto al vincolo di PQ2, che esprimono i criteri di qualità urbanistica ed ambientale generali, sulla base dei quali i piani di quartiere e i progetti delle domande di costruzione sono valutati.

Tali requisiti riguardano:

- qualità insediativa ed abitativa,
- strutturazione volumetrica dei complessi edificati,
- concezione dell'espressione architettonica degli edifici e della copertura dei tetti,
- affaccio dell'edificazione verso gli spazi pubblici,
- permeabilità al piano terreno tra spazi pubblici e privati
- qualità, fruibilità e permeabilità delle aree libere,
- integrazione fra aree private ad uso pubblico pedonale e lo spazio pubblico stradale e del marciapiede,
- qualità e consistenza delle aree verdi e della tipologia di vegetazione, nell'ottica anche della biodiversità,
- assenza di recinzioni o delimitazioni delle proprietà private, ad eccezione di giustificati casi (destinazioni di tipo socio-sanitario o educativo),
- concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari,
- concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli stalli per biciclette, motoveicoli e automobili,
- permeabilità idrica delle superfici.

Rispetto al Piano di indirizzo in cui si proponeva quale condizione non vincolante la scelta del progetto di edificazione dei singoli comparti mediante concorsi di architettura secondo Norma SIA 142, la proposta finale prevede di rendere vincolante l'elaborazione del Piano di quartiere attraverso la scelta del miglior progetto tramite concorsi di architettura. Questo vincolo è riportato all'interno dei requisiti qualitativi specifici del PQ2, quindi riguarda tutte le zone interessate dal piano di quartiere, sia quelle di proprietà pubblica sia di proprietà privata. Si precisa inoltre che l'accesso ai concorsi è riservato a gruppi interdisciplinari composti almeno dall'architetto, da un pianificatore e da un architetto del paesaggio, in modo da avere tutte le competenze necessarie all'elaborazione di un progetto di qualità che integri in modo ordinato ed armonioso le nuove edificazioni all'interno del tessuto edilizio, con un'attenta progettazione degli spazi liberi.

Chiaramente i piani di quartiere dovranno essere elaborati a partire dalle condizioni particolari specifiche di ogni singola zona contenute nei relativi articoli del RE, intese a garantire gli elementi spaziali e strutturali fondamentali, che lo studio urbanistico di riferimento ha permesso di individuare, facendo astrazione della concreta proposta progettuale sviluppata in quell'ambito.

5.2 Piano dell'urbanizzazione PU

Il nuovo impianto urbanistico previsto dalla variante porta ad alcune modifiche del Piano dell'urbanizzazione elaborato per l'adeguamento del PR di Locarno alla LST.

Di seguito sono commentati e motivati gli elementi in variante contenute nel Piano

dell'urbanizzazione e visibili nel Documento di variante 1.

5.2.1 Via delle Aziende e via dell'Isolino

La via delle Aziende e via dell'Isolino sono attribuite alla categoria delle strade di raccolta. Come riportato all'art. 64 del RE, le strade di raccolta sono quelle che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale. Alla luce della nuova connotazione di via delle Aziende quale zona di incontro⁵, ossia una strada con limite di velocità massimo di 20 Km/h in cui la mobilità lenta ha la precedenza sui veicoli, si prevede di modificare la classificazione stradale attribuendola alla strada di servizio, ossia le strade che servono i fondi. Questo "declassamento" conferisce alla strada pubblica un carattere più urbano, sottolineando che è consentito il transito veicolare, ma che questo è subordinato a quello pedonale e ciclabile.

Anche via delle Aziende è interessata dal vincolo di Piano di quartiere PQ2 e il requisito è che la superficie stradale sia integrata nel disegno urbano del Piano di quartiere della zona mista dell'ex Macello ZM-EM tramite una progettazione stradale organizzata secondo la modalità della zona di incontro, correttamente relazionata alla piazza pubblica che verrà creata dinnanzi all'edificio dell'ex Macello.

Questa modifica comporta anche il declassamento di via dell'Isolino, per il tratto compreso tra via della Posta e via della Pace, che viene attribuito alla categoria della strada di servizio. Questo declassamento avrà conseguenze positive sulla circolazione stradale all'interno del comparto di variante con ricadute positive sulla qualità della vita degli abitanti del quartiere dell'Isolino. La modalità della zona di incontro ridurrà sensibilmente il traffico parassitario all'interno del quartiere, che verrà naturalmente deviato verso le strade a scorrimento più veloce di via della Pace/via Francesco Ballerini.

5.2.2 Posteggi pubblici

Il Piano dell'urbanizzazione individua due aree di posteggio pubbliche che interessano il comparto di variante:

- P2, con capacità di 25 posti auto, posizionato a nord di viale dell'Isolino
- P3, con capacità di 40 posti auto, posizionato a nord di via dell'Aziende.

Vi sono altri posteggi pubblici collocati all'interno della superficie stradale e quindi non indicati nel piano dell'urbanizzazione.

La proposta contenuta nella variante è quella di riorganizzare le aree di posteggio pubbliche grazie alla realizzazione di un nuovo posteggio pubblico coperto sotterraneo con capacità indicativa di 150 posti auto, localizzato nella nuova zona mista dell'Isolino ZM-I e in parte al di sotto della superficie pubblica della nuova zona AP 38.

Questo posteggio consentirà l'eliminazione:

- del posteggio pubblico P3 (40 posti) la cui realizzazione comporterebbe una cesura all'interno della zona mista dell'ex Macello ZM-EM;
- di 55 posteggi lungo via della Pace (lato bosco Isolino)
- di 17 posteggi pubblici lungo via della Posta
- di 22 posteggi lungo viale dell'Isolino.

Per una miglior comprensione della riorganizzazione dei posteggi si rimanda al capitolo specifico 6.2.

⁵ Vedi Linea guida cantonale *Concezione dello spazio stradale all'interno delle località-Dimensionamento, moderazione, arredo e segnaletica*, gennaio 2017, capitolo A6 *La precedenza dei pedoni: zone di incontro* https://m4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/spazio_stradale/documenti/LG_A6.pdf

L'accesso all'autorimessa pubblica dovrà avvenire lungo viale dell'Isolino, in corrispondenza dell'incrocio con via della Pace, in modo da mantenere il tratto finale di via della Posta quale zona di incontro con traffico consentito ai soli mezzi pubblici e autorizzati.

Questa nuova area di posteggio era un requisito posto dal programma del mandato di studi in parallelo, ma con soli 80 stalli. In sede di sviluppo della proposta pianificatoria il Municipio ha richiesto di aumentarne la capacità per rispondere anche alle esigenze di posteggio del vicino stabilimento della Schindler SA (vedi cap 6.2); la capacità è quindi stata portata a 150 stalli.

Esso contribuisce a coprire il fabbisogno determinato dai contenuti dell'edificazione del quartiere e permette di ridurre il numero degli stalli e quindi la dimensione dei posteggi privati coperti all'interno dei diversi comparti, in particolare per visitatori, ospiti e utenti dei contenuti non abitativi, così da limitare l'estensione dell'edificazione sotterranea, a favore della permeabilità del suolo e della consistenza della vegetazione ad alto fusto degli spazi liberi.

Con la destinazione ad un fabbisogno che si produce principalmente nei giorni feriali, i posteggi pubblici possono coprire in modo alternato il fabbisogno prodotto nei giorni festivi dagli impianti d'interesse pubblico presenti nelle vicinanze (Stadio, Centro balneare, impianti turistico-sportivi e di svago).

La capacità del posteggio pubblico viene aumentata di 10 stalli, rispetto a quanto proposto nel Piano di indirizzo, poiché sono stati eliminati gli stalli in superficie che erano previsti all'interno della zona residenziale dell'Isolino, a confine con la casa di cura ai Saleggi e con accesso lungo via della Posta.

5.3 Regolamento edilizio RE

Come esposto precedentemente, la variante di adeguamento del Piano regolatore alla LST ha armonizzato le differenti Normative del PR di Locarno all'interno di un unico Regolamento edilizio RE.

La presente variante di PR prevede, oltre alla modifica dei Piani grafici (PZ e PU), la modifica del RE. Il corpo degli articoli in variante è consultabile nei Documenti di variante 2.

Di seguito si elencano gli articoli modificati, stralciati e aggiunti.

L'attuale articolo 40 Zona mista dell'Isolino viene stralciato poiché la zona di PR è abrogata e sostituita da due nuove zone regolamentate da due nuovi articoli, rispettivamente:

- Art. 38 bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I;
- Art. 40 Zona mista dell'ex Macello ZM-EM.

Viene inoltre inserito un nuovo articolo:

- art. 40 bis Zona mista dell'Isolino

per regolamentare la nuova zona destinata alla realizzazione della torre e dell'edificio della nuova casa anziani. Questa zona non va confusa con quella in vigore da abrogare, da cui eredita solamente la denominazione.

La variante prevede quindi complessivamente 3 nuove zone di PR che devono essere inserite all'interno dell'art. 20 RE relativo agli Impianti per telefonia mobile.

La proposta è quella di differenziare le zone in base al grado di priorità come di seguito riportato:

- Priorità I: ZM-I Zona mista dell'Isolino
- Priorità II: ZR-I Zona residenziale dell'Isolino
- Priorità IV: ZM-EM Zona mista dell'ex Macello

Nella pianificazione in vigore l'obbligo di piano di quartiere è accompagnato dall'art. 45 RE che riassume i comparti soggetti a piano di quartiere e definisce dei requisiti qualitativi generali che devono presiedere all'elaborazione di questo strumento, riprendendo la formulazione contenuta nella Linea Guida cantonale "Regolamento edilizio –Supporto per l'allestimento" del dicembre 2014. Questo articolo viene modificato con la precisazione delle zone soggette al piano di quartiere PQ2 dell'Isolino e dei requisiti qualitativi specifici.

Le zone per scopi pubblici sono regolamentate dall'art. 46 RE; per poter regolamentare la nuova zona per scopi pubblici denominata AP 38 occorre modificare questo articolo attraverso la definizione delle destinazioni consentite al suo interno e ai possibili interventi.

Va pure modificato l'articolo 60 RE "limitazione delle abitazioni secondarie" poiché la variante prevede di consentire la realizzazione di abitazioni secondarie limitatamente ad un massimo del 25% della SUL abitativa per la nuova zona residenziale dell'Isolino ZR-I e per la nuova zona mista dell'Isolino.

Come descritto nel cap. 5.1.3, essendo ora chiarito il destino del fabbricato storico dell'ex-Macello, l'elenco dei beni culturali d'interesse locale, oggetto di una variante pianificatoria in procedura di approvazione, può essere completato con l'oggetto denominato "Edificio centrale dell'ex Macello pubblico".

Non si riprendono ora gli articoli formulati in occasione della variante di PR "Tutela dei beni culturali", che verranno inseriti all'interno del RE con l'approvazione del CdS della variante stessa, ma si inserisce in forma tabellare il bene immobile dell'ex Macello per cui si propone la tutela.

6. IMPLICAZIONI PIANIFICATORIE E TERRITORIALI DIVERSE

6.1 Contenibilità e dimensionamento delle zone edificabili

La pianificazione previgente del perimetro oggetto di variante presenta i seguenti dati di superficie.

Mapp.	Identificazione	SEN	IS	SUL	SUL max. abitativa	SUL min. altri contenuti	Abitaz. secondarie	
							% max.	SUL max.
1861	Novartis Pharmanalytica	19'369	1.6	30'990	17'000	13'990	0%	0
5445	ex-Gas	9'094						
5446		712						
5447		632						
5496		70						
5497		1'444	11'952	1.6	19'123	10'500	8'623	0%
1958	ex-Autopostale	(3'001)*						
40	ex-Macello	8'557	2.5	21'393	5'000	16'393	0%	0
Totali		39'878		71'506	32'500	39'006		0

*) destinazione attività sportive, non computabile nella SEN

Limitatamente alle zone che possono contenere unità insediative i dati di superficie dello stesso perimetro, con le delimitazioni, le regolamentazioni e i parametri edificatori previsti dalla variante si presenta come segue.

Zona PR	Identificazione	SEN	IS	SUL	SUL max abitativa	SUL min. altri contenuti	Abitaz. secondarie	
							% max.	% max.
ZR-I A	ex-Gas senza parte nord	9'980	1.6	15'968	80% 12'774	3'194	25%	3'194
ZR-IB	Novartis Pharmanalytica	19'369	1.6	30'990	70% 21'693	9'297	25%	5'423
ZM-EM	ex-Macello/ex-Gas parz.	10'466	-	12'000	0% 0	12'000	0%	0
ZMI	ex-Autopostale ampliato	4'472	-	13'000	35% 4'490	8'510	25%	1'123
Totali		44'016		71'958	38'957	33'001		9'674

Differenza PR previgente	4'138	452	6'457	-6'005		9'674
---------------------------------	--------------	------------	--------------	---------------	--	--------------

Abbiamo quindi un lieve aumento della superficie edificabile netta (SEN) dovuto all'attribuzione di una superficie di mq 4'138 corrispondente grossomodo al mapp. 1958, che nella pianificazione previgente è attribuito alla zona per scopi pubblici AP 33 per attività sportive, alla nuova zona mista dell'Isolino ZM-I e dell'area di Via delle Aziende sovrapposta alla strada di servizio in zona mista dell'ex-Macello ZM-EM. Il potenziale edificatorio supplementare di questo nuovo comparto è sostanzialmente compensato dalla riduzione del potenziale edificatorio della previgente zona mista dell'Isolino comparto B (ora zona mista dell'ex Macello). Il saldo di poco meno di mq 500 di SUL (ca. +0.6%) è dovuto agli arrotondamenti al migliaio delle SUL da attribuire alla zona mista dell'Isolino ZM-I e alla zona mista dell'ex Macello ZM-EM. L'aumento di SUL abitativa in pratica compensa

la diminuzione della SUL per i contenuti commerciali e lavorativi, mentre il lieve aumento di SUL complessiva va a beneficio dei nuovi contenuti d'interesse pubblico e in particolare il polo formativo e di ricerca nel campo della meccatronica.

Con la presente variante non abbiamo quindi né un aumento dell'estensione delle zone edificabili, né un significativo incremento del potenziale insediativo. La modifica pianificatoria non richiede quindi una giustificazione dal profilo della contenibilità del PR della Città di Locarno, né deve essere comprovata la compatibilità con le disposizioni della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) entrate in vigore il 15 giugno 2012 e con la Scheda di Piano direttore cantonale R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili".

In considerazione dei criteri di qualità urbanistica e ambientale, che stanno alla base della variante, si ritiene che il presente progetto pianificatorio non solo sia conforme, ma risponde pienamente alla Scheda di Piano direttore cantonale R10 "Qualità degli insediamenti".

6.2 Determinazione del fabbisogno di posteggi per autoveicoli

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi fanno stato in linea di principio le disposizioni e i parametri vigenti stabiliti per i contenuti abitativi all'art. 71 del RE e per quelli non abitativi agli artt. 51-62 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale RLST.

Nell'ottica dell'attuazione di un eco-quartiere e in considerazione dell'ubicazione relativamente centrale nel contesto pianeggiante della città, del buon livello di servizio di trasporto pubblico e dell'importante offerta di posteggi pubblici nelle vicinanze, si ritiene opportuno e doveroso applicare un fattore di ponderazione obbligatorio al fabbisogno di posti-auto del 30%, sia per i contenuti residenziali, sia quelli per i contenuti non abitativi (servizi, commerci, ...), oltre alla riduzione già imposta dal RLST.

Nella tabella che segue, che riprende i dati riassuntivi delle tabelle dettagliate all'allegato F, sono riportate per i singoli comparti le quantità di stalli di posteggio in base alle disposizioni vigenti e, a confronto, con lo scenario di riduzione ulteriore obbligatoria (30%).

		<i>In base a disposizioni vigenti</i>		<i>Scenario con ulteriori riduzioni</i>	
ZR-IA	Abitazioni	141		98	
	Contenuti non abitativi		25		17
	Totale comparto		166		116
ZR-IB	Abitazioni	239		167	
	Contenuti non abitativi		44		30
	Totale comparto		283		197
ZM-EM	Abitazioni	0		0	
	Contenuti non abitativi		62		43
	Totale comparto		62		43
ZM-I	Abitazioni	49		35	
	Contenuti non abitativi		99		69
	Totale comparto		148		104
Totale fabbisogno posti auto		429	229	658	300
				159	460

Disposizioni vigenti

- abitazioni: art.71 RE, senza riduzioni
- contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLST, con ponderazione al 70% (riduzione del 30%) in base al livello di qualità del trasporto pubblico

Scenario con ulteriore riduzione

- abitazioni: art. 71 RE, con ulteriore riduzione obbligatoria del 30%
- contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLST, con ponderazione al 70% (riduzione del 30%) in base al livello di qualità del trasporto pubblico, con ulteriore riduzione obbligatoria del 30%

Queste possibilità di riduzione sono intese a contenere il numero dei posteggi privati coperti all'interno dei diversi comparti, onde limitare l'estensione dell'edificazione sotterranea. Così facendo si favorisce la permeabilità del suolo e della consistenza della vegetazione ad alto fusto presente negli spazi liberi del quartiere.

La copertura del fabbisogno di parcheggi al servizio dei contenuti del nuovo comparto Ex Macello-Ex Gas (460 stalli con riduzione obbligatoria del 30% per tutti i contenuti) viene garantita prevalentemente in sotterraneo, e meglio secondo la seguente suddivisione:

- posteggi al servizio dei contenuti abitativi della zona residenziale dell'Isolino A ZR-IA sono ubicati nell'autorimessa interrata sottostante (ca. 100 posti auto) che potrà

interessare anche l'autorimessa sotterranea del contiguo comparto della zona mista dell'ex Macello;

- posteggi al servizio dei contenuti abitativi della zona residenziale dell'Isolino B ZR-IB sono ubicati nell'autorimessa interrata sottostante (ca. 170 posti auto);
- posteggi al servizio dei contenuti non abitativi e dunque al supporto delle attività economiche della zona residenziale dell'Isolino A ZR-IA e B ZR-IB (ca. 45 stalli) sono ubicati nell'autorimessa pubblica Pc3 sotto la zona mista dell'Isolino ZM-I e la zona per scopi pubblici AP 38;
- i contenuti della zona mista dell'ex Macello ZM-EM generano in parte dei fabbisogni costituiti da attività formative in parte da altre attività. Di questi ca 10 coperti dall'autorimessa pubblica Pc3 e ca. 30 al di sotto dell'autorimessa interrata sotto il polo tecnologico.
- il fabbisogno generato dalla zona mista dell'Isolino ZM-I per i contenuti residenziali ed i clienti dell'albergo è coperto interamente dall'autorimessa privata sotto la torre (ca. 50 posti auto);
- il fabbisogno generato dalla zona mista dell'Isolino ZM-I per il personale della casa anziani (ca. 30 stalli) è coperto interamente dall'autorimessa pubblica Pc3. Mentre quelli al servizio dei visitatori (ca. 17 stalli) saranno ubicati in superficie.

Si ricorda che il futuro autosilo pubblico Pc3 di 150 posti auto dovrà accogliere anche 78 stalli al servizio dello stabilimento Schindler SA, che oggi è garantita dall'offerta di posteggi pubblici presenti lungo le strade del quartiere (Via della Pace in particolare) e che si prevede di ridimensionare.

L'immagine sottostante raffigura le autorimesse pubbliche e private e le relative capacità.

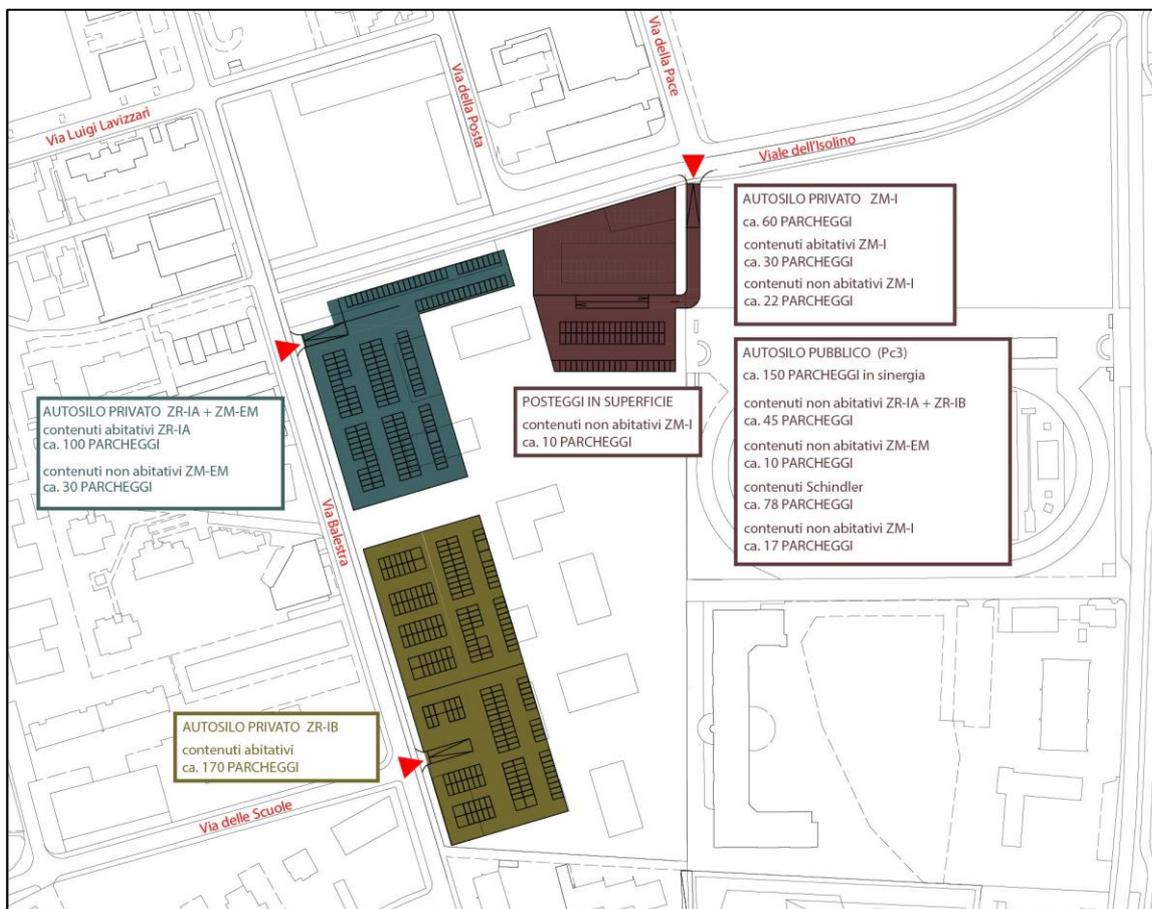


Figura 12: schema delle autorimesse interrate

Per quanto si attiene alla futura offerta di stalli pubblici in superficie, viene ridotta in modo importante (ca. -100 posteggi rispetto ai ca. 200 attuali), con l'obbiettivo di favorire una riqualifica generale dello spazio pubblico, liberando in parte dalla presenza di veicoli stazionati in superficie, come riportato nella tabella seguente:

	Posteggi pubblici attuali	Posteggi pubblici futuri	Saldo
Via della Pace (lato Bosco isolino)	55	0	-55
Via Ballerini (settore Est)	8	8	0
Via Baroffio (settore Ovest)	7	7	0
Via della Posta	62	45	-17
Via Baroffio (settore Est)	7	7	0
Via Lavizzari	22	22	0
Viale dell'Isolino (segmento Posta-Pace)	22	0	-22
Via Balestra (lato Sud)	15	15	0
TOTALE	198	104	-94

In sintesi, l'autorimessa pubblica Pc3 dovrà garantire il fabbisogno dei posteggi di lunga durata, mentre gli stalli in superficie sono pensati alla sosta più breve (corta durata).

Tale proposta è coerente con quanto previsto dai Programmi di agglomerato e con l'obbiettivo di favorire una riqualifica generale dello spazio pubblico.

In futuro, l'offerta di stalli pubblici (ca. 100 unità) in superficie ubicati ai lati delle vie pubbliche nelle immediate vicinanze del comparto Ex Macello-Ex Gas si suddividerà come segue:

- Via Ballerini (settore Est): 8 stalli di posteggio;
- Via Baroffio (settore Ovest): 7 stalli di parcheggio;
- Via Baroffio (settore Est): 7 stalli di parcheggio;
- Via della Posta: 45 stalli di parcheggio;
- Via Lavizzari: 22 stalli di parcheggio;
- Via Balestra (lato Sud): 15 stalli di parcheggio;

6.3 Determinazione del fabbisogno di posteggi per cicli

Con l'obiettivo di realizzare un eco-quartiere e nell'intento di ridurre il consumo di energie fossili si promuovono forme alternative di mobilità rispetto all'automobile individuale. Accanto all'auspicio di contenere e ridurre il numero di posteggi per autoveicoli (vedi cap. 6.2), nel futuro quartiere si ritiene doveroso prevedere un numero sufficiente di parcheggi per biciclette sicuri, funzionali e pratici, destinati sia alle abitazioni, sia agli altri contenuti (spazi socio-culturali, albergo, casa per anziani, commerci e servizi).

Per il calcolo del fabbisogno posteggi per cicli fanno stato, come riferimento, i parametri di calcolo contenuti nel disegno della Legge edilizia e regolamento (LE, RLE) del dicembre 2017. Tuttavia, in considerazione del contesto particolare della nostra regione e della predisposizione da parte della popolazione all'uso della bicicletta spesso orientato allo svago e non agli spostamenti utilitari; si ritiene giudizioso applicare al calcolo previsto dal disegno della Legge edilizia e regolamento (LE, RLE) una riduzione del 30%.

Funzione / contenuto	VSS 40 065	Parametri LE, RLE
Abitazioni	1 posteggio per cicli (pc) / locale	2 pc / appartamento
Caffè – bar – ristorante	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 2 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100 mq SUL
Negozi - commerci	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100 mq SUL
Studi medici - dentisti	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 3 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100 mq SUL
Uffici	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100 mq SUL
Sala multiuso	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	3 pc / 100 mq SUL
Centro giovani	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	3 pc / 100 mq SUL
Polo tecnologico	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	0.5 pc / 100 mq SUL
Albergo	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100 mq SUL
Casa per anziani	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) 2 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100 mq SUL

Sulla base di questi parametri, con le calibrazioni sopra esposte, risulterebbe un fabbisogno di 689 stalli di biciclette (vedi tabella sottostante), di cui 546 per le abitazioni e 143 per altri contenuti; un valore simile a quanto prescrive la norma VSS 40 065 (657 stalli).

Si tratta di un numero rilevante, se rapportato alla SUL complessiva pianificata per l'intero comparto (1 posto bici / ca. 100m² di SUL abitativa e non abitativa).

Il numero importante di stalli biciclette risultati dal calcolo fabbisogno è pertanto giustificato considerando la crescita dell'uso della bicicletta a livello nazionale e dei singoli cantoni, basta considerare la crescita esponenziale delle e-bikes che preferiscono come mezzo di trasporto per gli spostamenti soprattutto nelle aree urbane, questo anche dovuto agli interventi strutturali effettuati negli anni a favore della mobilità lenta.

Nella tabella seguente i risultati dei due calcoli dettagliati, esposti nell'allegato G, sono messi a confronto.

		Secondo norma VSS 40 065 (con calibrazione)		Secondo disegno LE, RLE (con ulteriore riduzione del 30%)	
ZR-IA	Abitazioni	128		179	
	Contenuti non abitativi		38		15
	Totale comparto		166		194
ZR-IB	Abitazioni	217		304	
	Contenuti non abitativi		66		27
	Totale comparto		283		331
ZM-EM	Abitazioni	0		0	
	Contenuti non abitativi		88		12
	Totale comparto		88		12
ZM-I	Abitazioni	45		63	
	Contenuti non abitativi		75		89
	Totale comparto		120		152
Totale fabbisogno posti per cicli		390	267	657	546
				144	689

Secondo il Regolamento edilizio del Piano regolatore di Locarno – Territorio urbano non c'è nessun vincolo di realizzare posteggi per biciclette; nemmeno la pianificazione ne vincola la dimensione e la localizzazione. Tuttavia, per l'eco-quartiere si ritiene indispensabile prevederne a sufficienza, secondo quanto riportato in base al calcolo ridotto esposto nella tabella precedente. In linea di principio per coprire il fabbisogno di stalli di cicli per le abitazioni sono da prevedere rimesse all'interno dei volumi degli edifici. Per le altre attività del quartiere è opportuno prevedere gli stalli per cicli all'esterno oppure sotto i porticati, fornendo un'adeguata protezione dalle intemperie e dai furti. È auspicabile avere una molteplicità di impianti per lo stazionamento dei cicli, distribuiti in modo omogeneo nei diversi comparti del quartiere.

Nel quartiere devono essere previsti un numero sufficiente di parcheggi per motoveicoli, come pure una postazione con alcuni veicoli di car-sharing e una o più postazioni della rete bike-sharing, a disposizione delle residenze e delle attività del quartiere.

Inoltre, è da prevedere nel quartiere anche un numero sufficiente di postazioni di ricarica per veicoli elettrici e per disabili, entrambi facili d'accesso.

6.4 Quartiere eco-sostenibile

La definizione dei principi di sviluppo per consentire la realizzazione di un quartiere eco-sostenibile, in termini di spazio privilegiato per lo sviluppo sostenibile, ecologicamente interessante e all'avanguardia, in linea con il riconoscimento "Città dell'energia" ottenuto dalla Città di Locarno, era uno degli obiettivi centrali che il Municipio aveva posto con l'avvio del mandato di studi in parallelo.

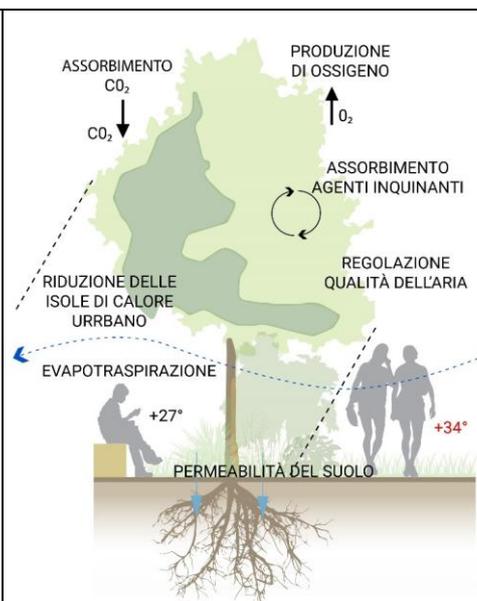
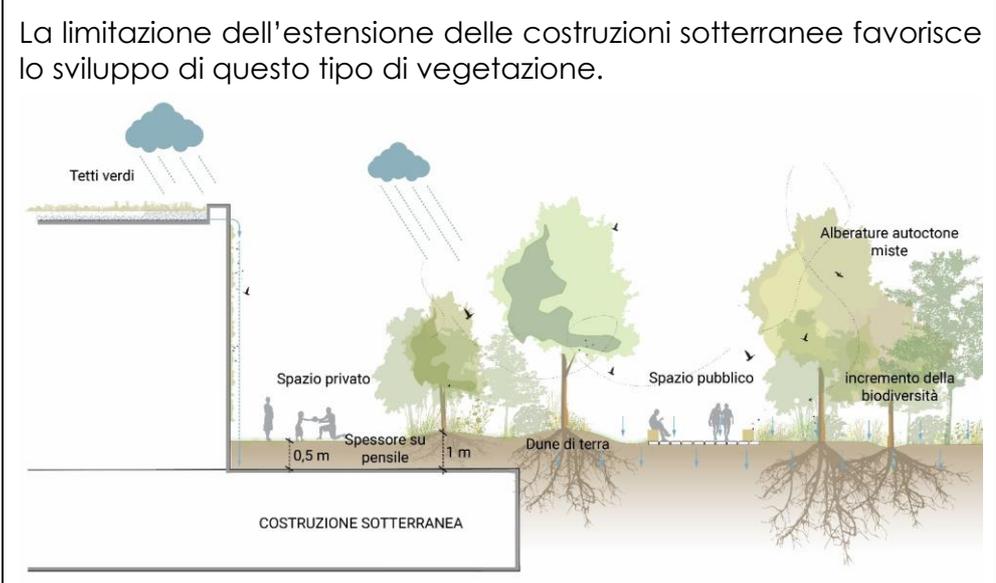
I principi alla base di un eco-quartiere sono molteplici e diversificati e non si lasciano ridurre ad alcune misure semplicemente codificabili in una norma pianificatoria e l'attuazione può essere molto diversa a seconda delle condizioni territoriali, funzionali e sociologiche.

La pianificazione normativa può per contro creare le premesse affinché il progetto e soprattutto il modo con cui gli abitanti e fruitori lo vivranno e lo animeranno possano orientarsi a principi dei quartieri eco-sostenibili e concretizzarli. Riprendendo i concetti indicati dalla linea guida "Quartieri sostenibili – Sfide e opportunità per lo sviluppo urbano",

Ufficio federale dell'energia (UFE) e Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), sono esposte di seguito le scelte generali e particolari considerate nella pianificazione del nuovo quartiere ex-Gas/Macello.

Spazi edificati e spazi liberi	<p>Mediante il progetto urbanistico di riferimento il nuovo quartiere è ben connesso e integrato nel contesto della città e dei quartieri circostanti; importanti spazi ricreativi e strutture socio-culturali e sportive si trovano nelle immediate vicinanze, altre sono previste nel nuovo quartiere stesso.</p> <p>La densità edilizia, che riprende quella del vicino Quartiere Nuovo, conferisce al quartiere un carattere cittadino intensivo.</p> <p>L'entità e la qualità di spazi liberi diversificati per caratteristiche e funzioni sono assicurati tramite i requisiti specifici contenuti all'interno della normativa del piano di quartiere PQ2.</p>
Mobilità	<p>Il quartiere ecosostenibile dell'ex Macello punta sulla mobilità alternativa. Con il potenziamento del servizio di trasporto pubblico introdotto a dicembre 2020, il quartiere è servito ogni quarto d'ora in modo alternato dalle linee 3 (percorso Lungolago Motta – Viale Respini con fermata Lido) e 4 (percorso Via Balestra - Via Lanca degli Stornazzi – Viale Respini con fermata terminale Piazza dello Stadio).</p> <p>Le brevi distanze tra il centro cittadino e il quartiere (ca. 800 m, percorso pianeggiante) incitano gli spostamenti a piedi e in bicicletta.</p> <p>Estensione al quartiere del fitto reticolato di marciapiedi larghi (m 3.00) del Quartiere Nuovo.</p> <p>Traffico automobilistico moderato e limitato (zona d'incontro, 20 km/h) che favorisce la percorrenza interna e l'allacciamento alla rete di percorsi pedonali e ciclabili che costeggiano e attraversano il quartiere.</p> <p>Applicazione di una riduzione obbligatoria del 30% dell'offerta di posteggi e limitazione dell'estensione delle autorimesse interrato.</p> <p>Numero considerevole di stalli per biciclette in relazione alla SUL del comparto, postazioni per bike sharing e stazioni di ricarica per veicoli elettrici in ognuno dei comparti.</p> <p>La riqualifica di via Balestra (Misura PALoc3) come pure l'eventuale sistemazione di un asse a priorità pedonale lungo via della Posta, favoriscono ulteriormente le relazioni "lente" tra il futuro quartiere e il cuore di Locarno.</p>
Legami sociali	<p>L'incentivo delle cooperative d'abitazione attraverso la concessione di un bonus edificatorio va nella direzione di promuovere alloggi con tipologie e dimensioni diverse a favore della mescolanza sociale e intergenerazionale.</p> <p>Obbligo di creare spazi aperti e coperti (PT delle abitazioni) per strutture e servizi comunitari e commerciali nella zona residenziale dell'Isolino.</p> <p>Contenuti di carattere culturale e ricreativo nella zona mista dell'ex Macello.</p> <p>Casa per anziani nella zona mista dell'Isolino.</p>

	<p>Previsione di inserimento di un nido per l'infanzia nella zona residenziale dell'Isolino ZR-I come indicato nell'allegato E, cap. 6 <i>Nuovo nido dell'infanzia ai Saleggi</i>. Il nido è previsto al piano terreno, con relativo spazio esterno, in un blocco residenziale, auspicabilmente vicino alla Casa Anziani prevista nella zona mista dell'Isolino ZM-I.</p>
Ambiente di vita	<p>Ampie aree prive di automobili e spazi pubblici con traffico motorizzato moderato.</p> <p>Assetto urbanistico favorevole ai percorsi pedonali pubblici e privati verso le aree ricreative a Lago e sul Delta della Maggia.</p> <p>Prossimità di importanti impianti turistico-ricreativi e sportivi.</p> <p>Le superfici al PT affacciate su Via S. Balestra devono essere possibilmente destinate a commerci per l'approvvigionamento del quartiere. Ad ogni modo escluse le abitazioni al PT.</p> <p>Assenza di recinzioni e delimitazioni delle proprietà private al piano terreno a beneficio delle permeabilità pedonale e della mobilità lenta del quartiere</p>
Efficienza economica	<p>La molteplicità e la varietà di contenuti previsti e ammessi nelle zone di PR favorisce la mescolanza funzionale; la limitazione della funzione abitativa nella zona residenziale dell'Isolino A (80%) e B (70%) e della zona mista dell'Isolino (35%) è intesa a prevenire la formazione di un quartiere dormitorio.</p> <p>Queste limitazioni garantiscono la disponibilità di spazi per piccole attività commerciali, di servizio e artigianali nel quartiere.</p>
Energia e materiali	<p>I requisiti qualitativi generali per i piani di quartiere del RE stabiliscono criteri volti a combinare l'aspetto architettonico con criteri costruttivi volti a conseguire un risparmio energetico.</p> <p>La presente variante inserisce la possibilità di costruire una centrale termica di quartiere, con una pompa di calore che sfrutta la temperatura dell'acqua del Lago di quartiere all'interno della zona per scopi pubblici AP33 con la possibilità di allacciamento.</p> <p>La struttura aperta e spaziata dell'edificazione, assieme alla consistenza della vegetazione ad alto fusto degli arredi verdi interni, favorisce una buona ventilazione e previene la formazione di sacche d'afa estiva (cfr. "Ondate di calore in città - Basi per uno sviluppo degli insediamenti adattato ai cambiamenti climatici" Ufficio federale dell'ambiente UFAM / Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, Berna 2018).</p>

<p>Biodiversità e spazi verdi</p>	 <p>La creazione di spazi verdi consistenti con una vegetazione densa atta a contrastare le ondate di calore, ad alto fusto, oltre che cespugliosa, con prevalenza di specie autoctone idonee al sito e strutturata in modo da favorire la biodiversità e la connessione ecologica è stabilita nei requisiti specifici del Piano di quartiere PQ2.</p> <p><i>Figura 13 Vegetazione densa e ad alto fusto per favorire la biodiversità e l'ombreggiamento</i></p> <p>La limitazione dell'estensione delle costruzioni sotterranee favorisce lo sviluppo di questo tipo di vegetazione.</p>  <p><i>Figura 14 Progettazione degli spazi aperti per la mitigazione dei cambiamenti climatici</i></p>
<p>Acqua e rifiuti</p>	<p>L'approvvigionamento di acqua potabile e lo smaltimento dei rifiuti sono di competenza dei servizi comunali competenti, che sulla base del "label" di Città dell'energia, già sono vincolati ad obiettivi di gestione ecologica e di riciclaggio.</p> <p>Il recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi è prescritto nei requisiti specifici del Piano di quartiere PQ2.</p>

Essendo il Comune proprietario dei 2/3 del comparto di variante, al di là delle disposizioni normative, esso ha la possibilità di promuovere questi e ulteriori obiettivi che caratterizzano il concetto di quartiere ecosostenibile attraverso i propri progetti edilizi, oppure influenzare i progetti sviluppati da privati all'interno dei concorsi di architettura per lo sviluppo del Piano di quartiere.

6.5 Concorso di progettazione e cooperative di abitazione

Quale garanzia di qualità per l'edificazione di questo nuovo quartiere cittadino si è deciso di vincolare la scelta dei Piani di quartiere mediante dei concorsi di architettura secondo

la Norma SIA 142. Ai concorsi potranno accedere solo gruppi di lavoro multidisciplinari, composti almeno da un architetto, un pianificatore e un architetto paesaggista. Queste figure professionali sono indispensabili per la progettazione di un quartiere moderno, eco-sostenibile che proponga degli spazi edificati e liberi che favoriscano lo scambio sociale nell'ottica dell'incremento della qualità del vivere.

Oltre ai requisiti qualitativi specifici prescritti per Piano di quartiere e contenuti nell'articolo 45 del Regolamento edilizio, l'Autorità pubblica potrà inserire all'interno del bando di concorso altri requisiti e condizioni che riterrà opportuni.

Per la scelta del progetto migliore si suggerisce l'istituzione di una commissione di esperti indipendenti a supporto del Dicastero pianificazione e infrastrutture e del Municipio nello svolgimento di questo compito; la stessa commissione potrà essere anche attività per la consulenza nell'elaborazione dei piani di quartiere di spettanza del Comune dei progetti comunali.

All'interno del regolamento edilizio comunale è stato inserito un nuovo articolo che incentiva l'edificazione della zona residenziale dell'Isolino ZR-IA e ZR-IB da parte di cooperative d'abitazione attraverso la concessione di un bonus dell'IS pari al 5%. Si tratta di un articolo analogo a quello relativo ai bonus per le attività turistico-alberghiere, con una struttura normativa che definisce:

- entità del bonus;
- definizione della nozione di cooperativa di abitazione, con riferimento al Codice civile svizzero;
- condizioni di concessione del bonus.

Con questa prescrizione si intende promuovere la creazione di cooperative di abitazione, non in modo coercitivo con l'imposizione di un obbligo specifico da inserire nelle prescrizioni di zona, ma come un riconoscimento dello sforzo di inserire all'interno del comparto abitazioni di utilità pubblica.

Quest'articolo potrà essere ampliato in futuro con l'inserimento di altre zone di PR dove si ritiene corretta la concessione di bonus edificatori a favore della costruzione da parte di cooperative d'abitazione.

7. URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO DI VARIANTE

Secondo l'art. 19 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) un fondo è urbanizzato se vi è accesso sufficiente e le necessarie condotte di acqua, energia e d'evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante.

Il comparto oggetto della presente variante presenta tutti i requisiti minimi per essere considerato urbanizzato.

7.1 Infrastruttura stradale

La raggiungibilità veicolare di tutte le zone di PR interessata dalla presente variante è garantita dalla fitta rete di strade pubbliche (vedi Figura 15), in particolare:

- Via Balestra garantisce il collegamento veicolare della zona residenziale dell'Isolino ZM-I. I posteggi privati per i residenti devono essere previsti in autorimesse sotterranee con accesso da via Balestra. Non si prevedono posteggi in superficie (come presentato nel Piano di indirizzo).
- Via delle Aziende, da sistemare secondo la zona di incontro (zona 20 Km/h), viene mantenuta all'interno del piano del traffico quale strada pubblica, sebbene declassata a strada di servizio (strada di collegamento di quartiere), e garantisce il collegamento ovest-est tra i quartieri dell'Isolino.
- La zona mista dell'ex Macello ZM-EM è confinante con via Lavizzari, via Balestra, via delle Aziende e via dell'Isolino. I posteggi per i contenuti previsti all'interno della zona sono previsti in un'autorimessa sotterranea con accesso da via Balestra attraverso la zona residenziale dell'Isolino comparto A ZM-IA
- Viale dell'Isolino consente la raggiungibilità della zona mista dell'Isolino i cui posteggi privati devono essere collocati in autorimesse sotterranee con accesso previsto in corrispondenza dell'incrocio tra via dell'Isolino e via della Pace
- Il tratto più a sud di via della Posta, inserito all'interno della zona per scopi pubblici AP 38 consente il raggiungimento della nuova Piazza del quartiere e dello Stadio per i mezzi pubblici e di soccorso e per i mezzi autorizzati. Questo tratto stradale deve essere sistemato quale zona di incontro.

Non è quindi necessario prevedere un nuovo asse stradale di penetrazione della viabilità veicolare dal momento che via delle Aziende e viale dell'Isolino garantiscono la raggiungibilità veicolare dell'autosilo pubblico previsto al di sotto della zona mista dell'Isolino ZM-I e garantiscono l'attraversamento veicolare del comparto di variante.

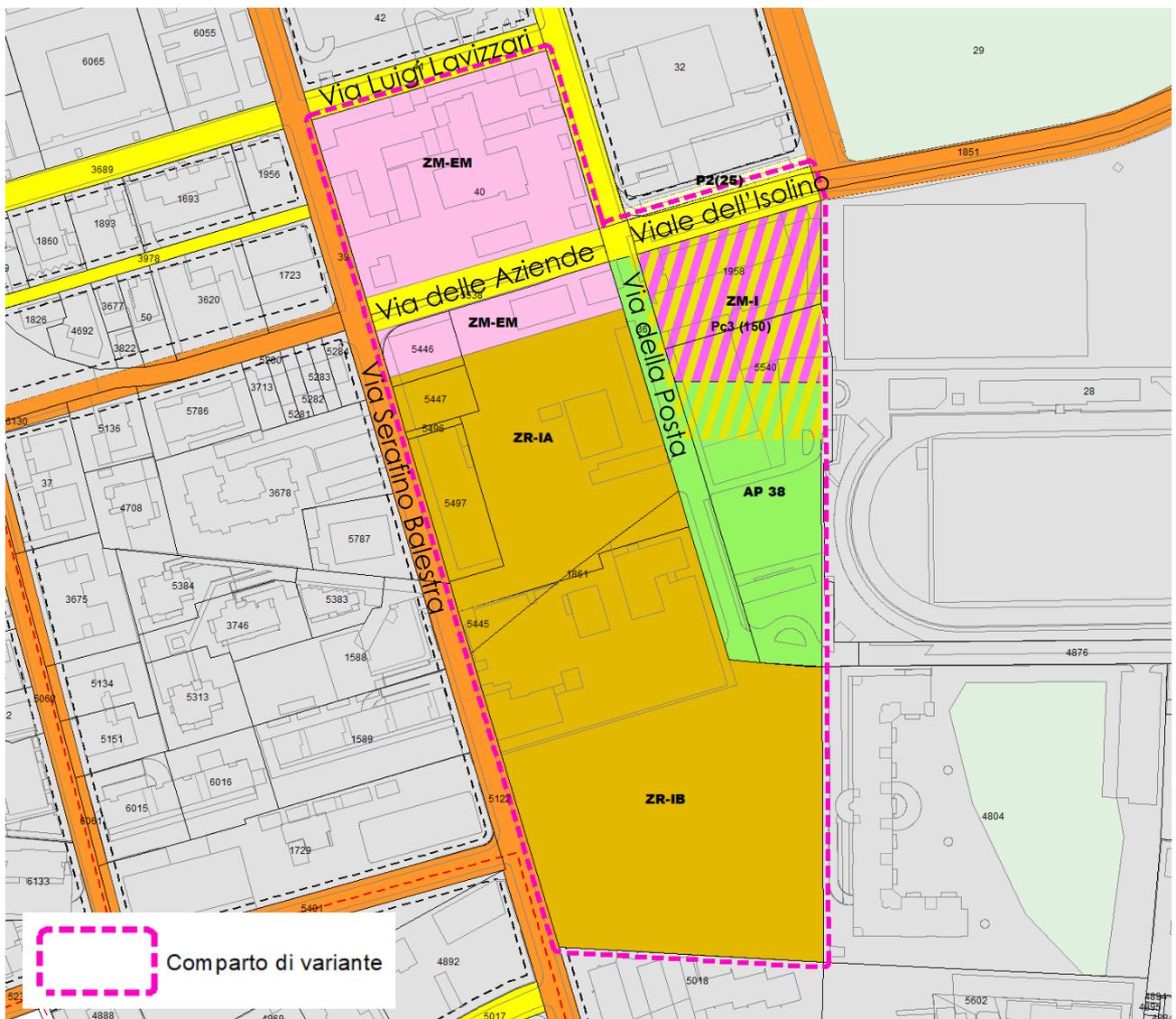


Figura 15: viabilità nel comparto di variante

7.2 Rete di smaltimento delle acque (PGS)

L'area ex GAS / ex Macello è da considerarsi urbanizzata per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque esistenti. Infatti vi è possibilità di allacciamento lungo quasi tutto il perimetro del comparto di variante (vedi Figura 16).

Inoltre all'interno dell'area transita da est a ovest il collettore consortile CVD delle acque luride che convoglia le acque al vicino impianto di depurazione delle acque Foce Maggia.

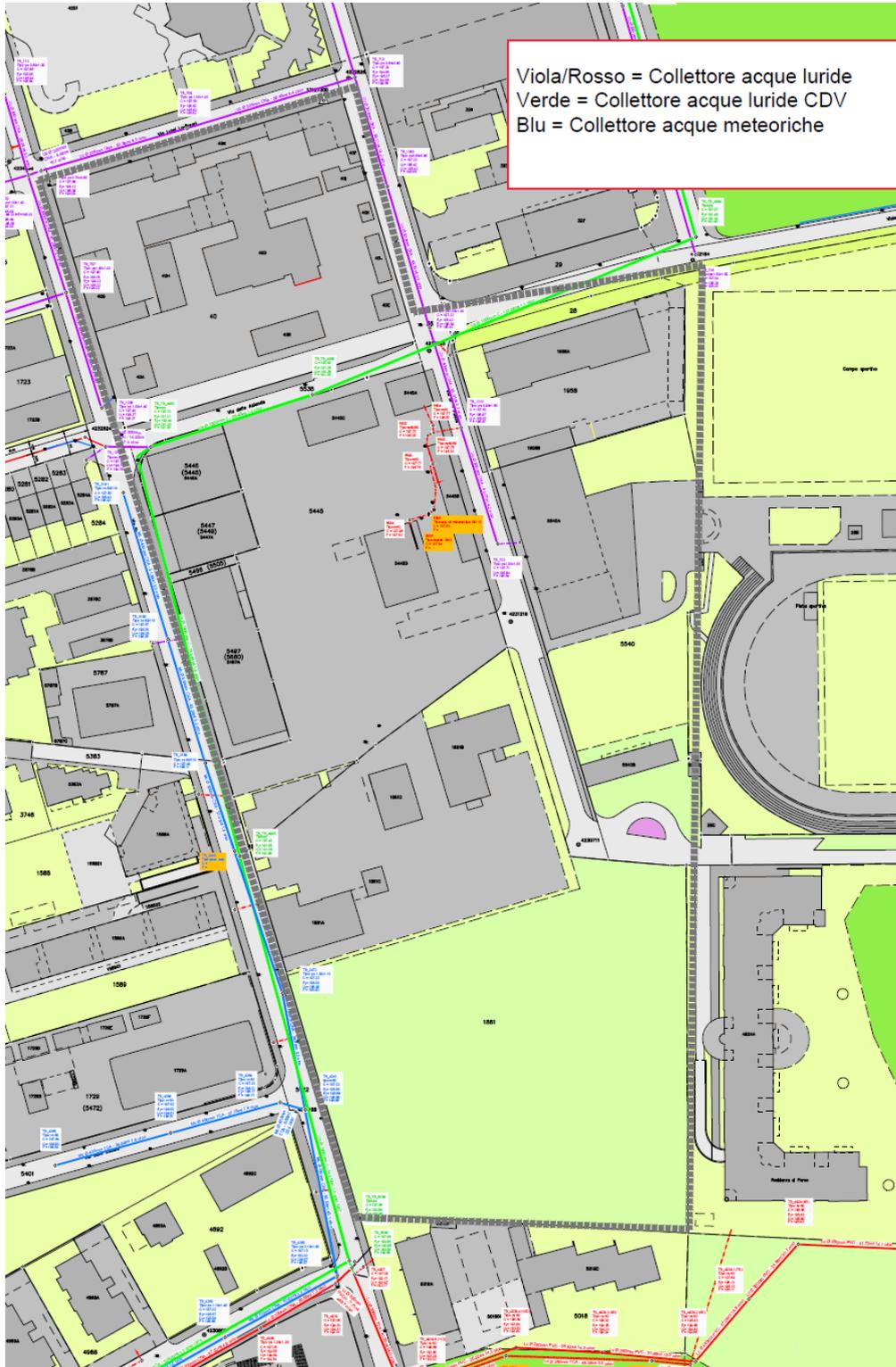


Figura 16: PGS nel comparto di variante

I nuovi edifici ed impianti del comparto di variante, inserito all'interno del perimetro del PGS devono essere allacciati alla rete delle canalizzazioni e tutte le acque di rifiuto devono essere immesse nella stessa a spese dei proprietari.

7.3 Rete per l'approvvigionamento idrico (PGA)

Il comparto di variante è servito dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile. Il Piano generale dell'acquedotto prevede alcune sostituzioni e dei nuovi allacciamenti lungo le strade pubbliche che interessano le zone in variante per efficientare la rete.

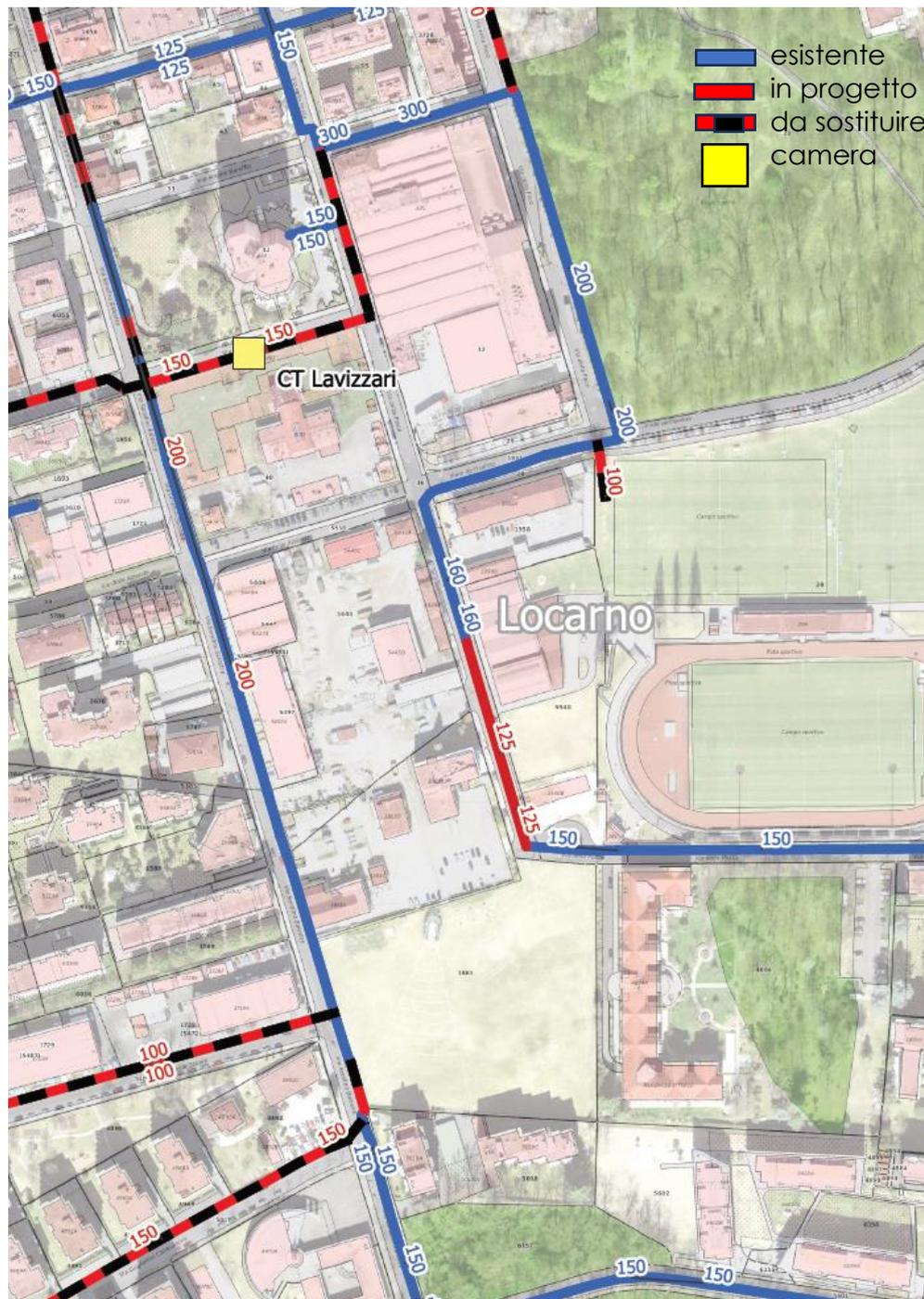


Figura 17: PGA nel comparto di variante

8. COSTI, FINANZIAMENTO E PRIORITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Gli interventi pubblici necessari per l'attuazione della variante di PR sono limitati alla realizzazione:

- dell'autosilo pubblico interrato Pc3;
- della casa anziani prevista all'interno della zona mista dell'Isolino;
- della piazza, del giardino pubblico e la sistemazione di via della Posta all'interno della zona per scopi pubblici AP 38;
- della piazza dinanzi all'ex Macello e la sistemazione stradale di via delle Aziende
- del centro culturale, giovanile, con spazi extrascolastici e sociali all'interno della zona mista dell'ex Macello.

I costi che l'Autorità comunale dovrà sostenere sono dovuti alla sola realizzazione delle opere (costi di costruzione) poiché tutti i mappali dove verranno realizzati questi interventi sono già di proprietà comunale.

La valutazione delle spese è riassunta nella tabella seguente, che mostra anche un'ipotesi di suddivisione degli interventi secondo tre fasi (I, II, III).

Alcune considerazioni:

- Il preventivo dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti della variante di PR ha carattere indicativo, affinché si possa giudicare l'ordine di grandezza degli impegni che il Comune dovrà assumere. Non costituisce un documento impegnativo per il Consiglio Comunale che, dopo la messa in vigore del PR, sarà chiamato a discutere i Messaggi con i quali il Municipio chiederà i crediti necessari per l'adempimento delle opere.
- Per la sistemazione stradale di via delle Aziende non è previsto il prelievo di contributi privati dal momento che non si tratta della realizzazione di un tratto stradale per l'urbanizzazione di un nuovo comparto, bensì la sistemazione di un tratto stradale esistente per integrarlo al meglio nello spazio pubblico della piazza della zona dell'ex Macello.
- La presente stima non comprende i costi per le opere di PGS e PGA poiché le infrastrutture per l'acqua potabile e per lo smaltimento delle acque reflue sono già dimensionate per questo comparto dal momento che è già una zona edificabile e le potenzialità edilizie non vengono incrementate con la presente variante di PR.

Tipo d'opera	Priorità	Onere/Sussidi/Contributi	Anno						Totale CHF
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1 Piano delle zone									
Casa anziani	II	Costo d'investimento lordo			10'000'000	10'000'000	10'000'000	10'000'000	40'000'000
		- Spesa a Carico del Cantone			8'000'000	8'000'000	8'000'000	8'000'000	32'000'000
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune			2'000'000	2'000'000	2'000'000	2'000'000	8'000'000
Piazza, giardino pubblico e sistemazione stradale via della Posta - AP38	I	Costo d'investimento lordo		900'000	900'000				1'800'000
		- Spesa a Carico del Cantone							0
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune		900'000	900'000	0	0	0	1'800'000
2 Piano dell'urbanizzazione									
Autosilo Pc3	I	Costo d'investimento lordo	4'500'000	4'500'000					9'000'000
		- Spesa a Carico del Cantone							0
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune	4'500'000	4'500'000					9'000'000
Piazza ZM-EM Sistemazione stradale via delle Aziende	III	Costo d'investimento lordo						800'000	800'000
		- Spesa a Carico del Cantone							0
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune						800'000	800'000
Spazi culturali, centro giovanile, spazi extrascolastici	II	Costo d'investimento lordo				2'500'000	2'500'000		5'000'000
		- Spesa a Carico del Cantone				1'000'000	1'000'000		2'000'000
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune				1'500'000	1'500'000		3'000'000
TOTALE		Costo d'investimento lordo	4'500'000	5'400'000	10'900'000	12'500'000	12'500'000	10'800'000	56'600'000
		- Spesa a Carico del Cantone			8'000'000	9'000'000	9'000'000	8'000'000	34'000'000
		- Contributi privati							0
		Spesa netta a carico del Comune	4'500'000	5'400'000	2'900'000	3'500'000	3'500'000	2'800'000	22'600'000

Di seguito la descrizione dei singoli oggetti previsti dalla variante del PR:

- L'autosilo pubblico interrato previsto al di sotto della zona mista dell'Isolino e della zona per scopi pubblici AP38 servirà sia le destinazioni previste nel comparto di variante, sia quelle nelle immediate vicinanze, in particolare lo stadio e la zona per attività sportive. Il costo di questa infrastruttura prioritaria per lo sviluppo del quartiere ammonta a CHF 9'000'0000 a carico del Comune.
- Casa anziani: l'investimento per la costruzione della casa anziani è finanziariamente rilevante (CHF 40'000'000). L'opera è ritenuta prioritaria al fine di dotare la città di Locarno di una struttura in linea con le attuali necessità, così come delineare strategie per il futuro incremento della richiesta di posti letto. È previsto un sussidio cantonale pari all'80% dell'onere di investimento.
- La piazza, il giardino pubblici e la sistemazione stradale del tratto finale di via della posta hanno priorità I e un costo indicativo di CHF 1'800.000, interamente a carico del Comune.
- La sistemazione di via delle Aziende quale zona di incontro e la sistemazione della piazza dinnanzi all'ex Macello sono il tassello finale dello sviluppo edilizio della zona mista dell'ex Macello. Il costo per queste opere ammonta a CHF 800'000, tutti a carico del Comune.

- La creazione del centro culturale, ossia di spazi legati alla cultura, di un centro giovanile e degli spazi comunitari ed extrascolastici, è opera piuttosto prioritaria e finanziariamente importante (CHF 5'000'000). È previsto un sussidio cantonale pari al 40% dell'onere di investimento lordo.

9. PROCEDURA

Una variante di adeguamento, per la quale non è applicabile la procedura semplificata, segue la procedura per l'adozione ordinaria definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- la variante è proposta dal Municipio;
- il Municipio sottopone al Dipartimento del territorio i documenti per l'esame preliminare;
- il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini. L'esame preliminare è effettuato, di regola, entro 3 mesi dalla presentazione da parte del Municipio della documentazione;
- il Municipio informa la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare a titolo consultivo;
- in base agli esiti dell'esame preliminare e della consultazione della popolazione, la variante è adottata dal Consiglio Comunale attraverso il portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR, previo messaggio municipale;
- con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- contestualmente alla pubblicazione, il Municipio carica sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR gli atti adottati e richiede al Consiglio di Stato l'approvazione degli atti adottati relativi alla variante;
- il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione; e decide sui ricorsi eventualmente presentati contro la variante di PR;
- quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.

Arch. Matteo Huber



Arch. Matteo Inches



Allegato A

Sintesi dell'esame preliminare e decisioni del Municipio

Premessa

Il Piano di indirizzo della variante della zona quartiere ex Gas/Macello è stato elaborato prima dello sviluppo della variante di adeguamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Nel momento di elaborazione del Piano di indirizzo ci si confrontava con il Piano regolatore della Città di Locarno - Territorio urbano, approvato ai sensi della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del Territorio (LALPT). Il PR di Locarno era a quel tempo suddiviso in 4 Settori e la presente variante mirava a modificare il Settore no. 4, in particolare la Scheda grafica no.2 *Zona dell'Isolino*, descritta all'interno del capitolo 4.1.1 del Rapporto di pianificazione.

Le considerazioni effettuate dal Dipartimento del territorio (DT) all'interno dell'esame preliminare fanno riferimento al PR antecedente all'adeguamento alla LST, con riferimenti a vincoli pianificatori contenuti in piani grafici e norme di attuazione del PR ora decaduti.

Le decisioni del Municipio successive all'esame preliminare vengono coordinate con lo stato di diritto del PR adeguato alla LST.

Considerazione di carattere generale

Di seguito sono riassunte le principali considerazioni espresse dal DT nell'esame preliminare, unitamente alle relative decisioni del Municipio.

Ogni punto si compone di tre parti:

- a) cosa prevede il Piano di indirizzo del 2020 (riassunto)**
- b) Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare**
- c) Considerazioni e decisione del Municipio**

I punti trattati sono i seguenti:

- 1) Residenze secondarie
- 2) Polo tecnologico
- 3) Edificio ex macello
- 4) Torre
- 5) Casa anziani
- 6) Inserimento a PR di edificazione a tappe
- 7) Plusvalore
- 8) Tipo di vegetazione
- 9) Concorsi di architettura
- 10) Scheda grafica n. 2b e edificio multiuso
- 11) Rete viaria E mobilità lenta
- 12) Posteggi privati
- 13) Posteggio pubblico
- 14) Posteggi per cicli
- 15) Aspetti energetici e area verde minima

1) RESIDENZE SECONDARIE

a. Cosa prevede il Piano di indirizzo

Il Municipio, a differenza della regolamentazione della Scheda grafica N.2 "Zona dell'Isolino" che prevede unicamente abitazioni primarie e a pigione moderata, ha deciso di ammettere una quota massima di abitazioni secondarie del 25%. La quota di abitazioni secondarie è prevista per i comparti A1 (ex Gas senza parte nord) e A2 (Novartis Pharmanalytica) e C (ax Autopostale ampliato) per un totale di 9'674 mq.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Il Dipartimento del territorio chiede al Municipio di implementare il dato proposto nella variante all'interno dei dati quantitativi delle abitazioni secondarie già esistenti per la verifica del rispetto della Legge federale delle abitazioni secondarie LASEC. L'art. 6 della LASEC prevede infatti che "Se in un Comune la quota di abitazioni secondarie è inferiore al 20% e il rilascio di un'autorizzazione edilizia comporterebbe l'aumento di tale quota ad oltre il 20%, l'autorizzazione non è rilasciata".

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Secondo l'inventario delle abitazioni secondarie¹ il Comune di Locarno ha una quota di abitazioni secondarie pari al 19.4 %.

Abitazioni	No.	%
Totali	11'700	100
Abitazioni primarie	8'408	80.6%
Abitazioni equiparate alle abitazioni primarie (art. 4 LASEC)	1'028	
Abitazioni secondarie	2'264	19.4%

La quota di abitazioni secondarie è inferiore al 20% e il Comune di Locarno non è soggetto alle disposizioni di diritto edilizio della LASEC.

Per poter valutare l'aumento massimo della quota di abitazioni secondarie comunali dovuto allo sviluppo del comparto ex Macello/ex Gas occorre stimare l'aumento insediativo in termini di abitazioni primarie e secondarie in base ai parametri edificatori proposti nel Piano di indirizzo.

L'articolo 60 *Limitazione delle abitazioni secondarie* del nuovo Regolamento edilizio del Comune di Locarno/Territorio urbano (vecchio art. 30bis delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Locarno/Territorio Urbano *Destinazione e utilizzazione delle costruzioni residenziali*) al termine del primo capoverso prevede che "In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata". Questo implica che per poter realizzare la totalità delle abitazioni secondarie occorre realizzare contemporaneamente tutte le abitazioni primarie.

Si può quindi stimare l'aumento insediativo proposto nel Piano di indirizzo, trasformando la SUL per le abitazioni, pari a 38'957 mq di cui al massimo 9'674 mq per le secondarie, in numero di abitazioni, utilizzando una SUL teorica di 100 mq/appartamento². Si ricava un dato teorico di 291 nuove abitazioni primarie e 97 nuove abitazioni secondarie, complessivamente 388 nuove abitazioni.

¹ dati dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

² 100 mq è la SUL comunemente utilizzata nei regolamenti comunali, tra cui quello di Locarno, per stimare il numero di posteggi per appartamento: 1 posto auto ogni 100 mq di SUL.

Abitazioni	Attuali comune		Sviluppo ex Gas-Macello (Piano di indirizzo)	Sviluppo comunale con ex Gas/Macello	
	No.	%		No.	No.
Totali	11'700	100	388	12'088	100
Abitazioni primarie	8'408				
Abitazioni equiparate alle abitazioni primarie (art. 4 LASEC)	1'028	80.6%	291	9'727	80.5%
Abitazioni secondarie	2'264	19.4%	97	2'361	19.5%

Il dato complessivo della percentuale di abitazioni secondarie dovuto allo sviluppo del comparto di variante è pari a 19.5 %, con un incremento di 0.1% del dato attuale. Non vi è quindi un superamento della quota del 20% e quindi vi è il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie.

Per tale motivo il Municipio mantiene la percentuale pari a quella contenuta nel piano di indirizzo e pari al 25%.

2) **POLO TECNOLOGICO**

a. Cosa prevede il Piano di indirizzo

All'interno del comparto B della Scheda grafica no. 2, oltre alle attività culturali, ricreative e di servizio già in vigore, viene inserito il riferimento al polo tecnologico formativo, che risponde ad uno degli obiettivi principali alla base dei mandati di studio in parallelo e della variante di PR. Per contro non si prevede più in questo comparto la destinazione abitativa in quanto difficilmente integrabile nel modello di edificazione preconizzato con il progetto urbanistico di riferimento.

In considerazione del carattere d'interesse pubblico dei contenuti prevalenti previsti, il comparto dove troverà posto il polo tecnologico è caratterizzato da un assetto edificatorio differente sia dagli altri comparti della zona del Quartiere ex Gas/Macello sia degli altri isolati del Quartiere nuovo.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Il Dipartimento del territorio rileva che le destinazioni d'uso ammesse sono molteplici e proprie di una zona mista.

Sotto il termine *Polo tecnologico* non sono però fornite indicazioni specifiche su quali tipi di attività risulterebbero conformi a questa funzione. Si richiede pertanto al Municipio di chiarire questo aspetto in norma o nel Rapporto di pianificazione.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

All'interno del rapporto di indirizzo del gennaio 2023 elaborato dalla Commissione Municipale Economia, tra i fattori strategici per il futuro socio-economico della Città di Locarno è stata individuata la salvaguardia e la creazione di attività e posti di lavoro. In questo senso risultano essenziali i settori del commercio, delle grandi aziende con possibilità di nuovi prodotti e processi.

Uno dei passi verso la concretizzazione del Polo tecnologico del distretto del Locarnese, identificato nella zona del Quartiere ex-Gas/Macello, è avvenuto con la fondazione dell'associazione LocarneseTech il 2 aprile 2021, nata con lo scopo di sviluppare una piattaforma per l'innovazione negli ambiti della robotica, della mecatronica e dell'industria 4.0. Nel 2022 è stato siglato un accordo di collaborazione con la Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) quale partner strategico per offrire il supporto qualificato per sostenere la crescita degli ambiti di cui si occuperà il polo tecnologico. La SUPSI prevede il coinvolgimento di ricercatori e professionisti afferenti alle diverse unità di ricerca, al fine di analizzare al meglio le esigenze del territorio ed offrire un valore aggiunto ai diversi attori e portatori di interesse, sviluppando attività progettuali, di divulgazione, di sensibilizzazione e trasferimento di conoscenza.

Il Polo tecnologico che verrà creato all'interno del Quartiere ex Gas-Macello sarà un centro di formazione, ricerca e lavoro, legato alla mecatronica e all'industria 4.0. Sono quindi escluse tutte quelle destinazioni non affini a quest'ambito: residenza, commercio e artigianato.

Saranno previste all'interno del comparto dove sorge l'ex Macello le seguenti destinazioni:

- Attività culturali, sociali, educative, ricreative, di servizio.
- Formazione, ricerca e lavoro legati al campo della mecatronica e industria avanzata, esclusi il commercio e l'artigianato.
- Sono pure ammesse altre formazioni, di preferenza di livello terziario (università, politecnici o formazione professionale superiore).

3) EDIFICIO EX MACELLO

a. Cosa prevede il Piano di indirizzo

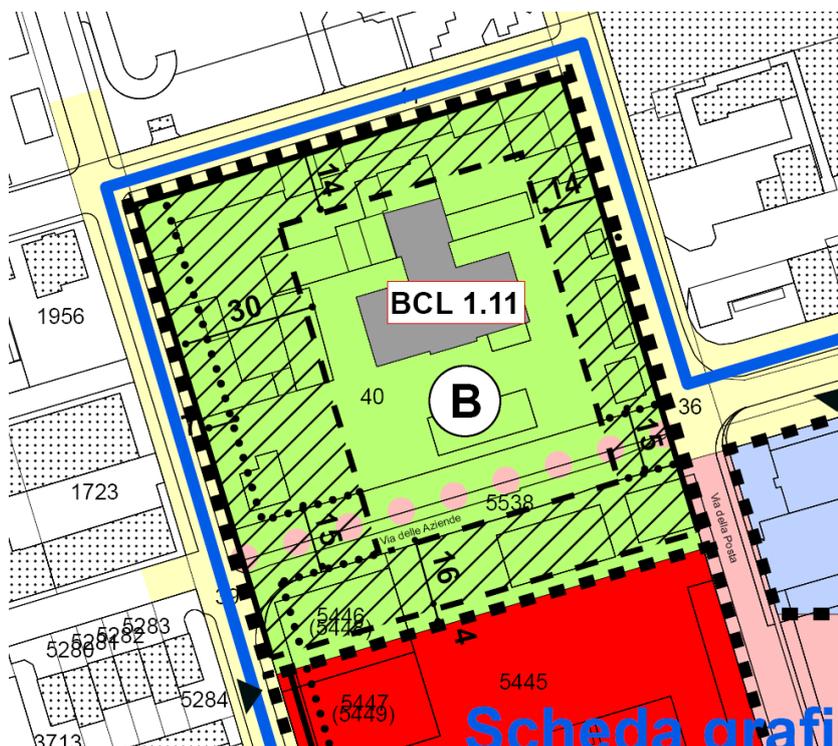
Estratto dalla Relazione tecnica del Gruppo di progetto: "il comparto dell'ex Macello, integrando l'edificio del Tecnopolo e quello storico del Macello, si delinea come un elemento "finale" del Quartiere Nuovo, del quale riprende il rigore dell'impostazione planimetrica e le geometrie ben definite; le differenti volumetrie determinano un'unità formale che crea un elemento distintivo nel tessuto cittadino che, per conformazione e scala urbana, si distingue quale comparto a vocazione pubblica"

Estratto dal documento di variante inviato al DT:

Altezza delle costruzioni: massima m 11.00

Distanza tra edifici: minimo m 8.00

- L'edificazione può avvenire solo all'interno del perimetro di edificazione indicato nel piano 1:2'500, con una distribuzione equilibrata delle superfici e delle volumetrie fra gli stessi e secondo un qualificato disegno urbanistico ed architettonico
- Allineamento obbligatorio degli edifici sul limite esterno del perimetro di edificazione verso le strade pubbliche che delimitano l'isolato
- Sui fronti verso le strade pubbliche (Via Balestra, Via Lavizzari, Via della Posta) PT arretrato di minimo m 7.00 dal filo facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo m 4.00
- Mantenimento dell'edificio ex-Macello, secondo quanto indicato nel piano allegato
- L'area situata a sud dell'edificio ex-Macello e l'attuale area di Via delle Aziende sono da mantenere libere e da sistemare quale spazio pubblico aperto, con un disegno d'insieme di qualità con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate e della disposizione degli arredi; circolazione degli autoveicoli, dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona d'incontro



Estratto del Piano di indirizzo

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.2.1 Comparti: *“Si richiede tuttavia al Municipio di approfondire il tema delle distanze tra le nuove edificazioni e il complesso tutelato, in particolare per quanto riguarda la facciata cieca sul retro (prospetto nord). A mente del DT non dovrebbe essere scartata a priori l'opzione di imporre la contiguità tra le nuove edificazioni e il prospetto cieco del manufatto tutelato”.*

c. Considerazioni e decisione del Municipio

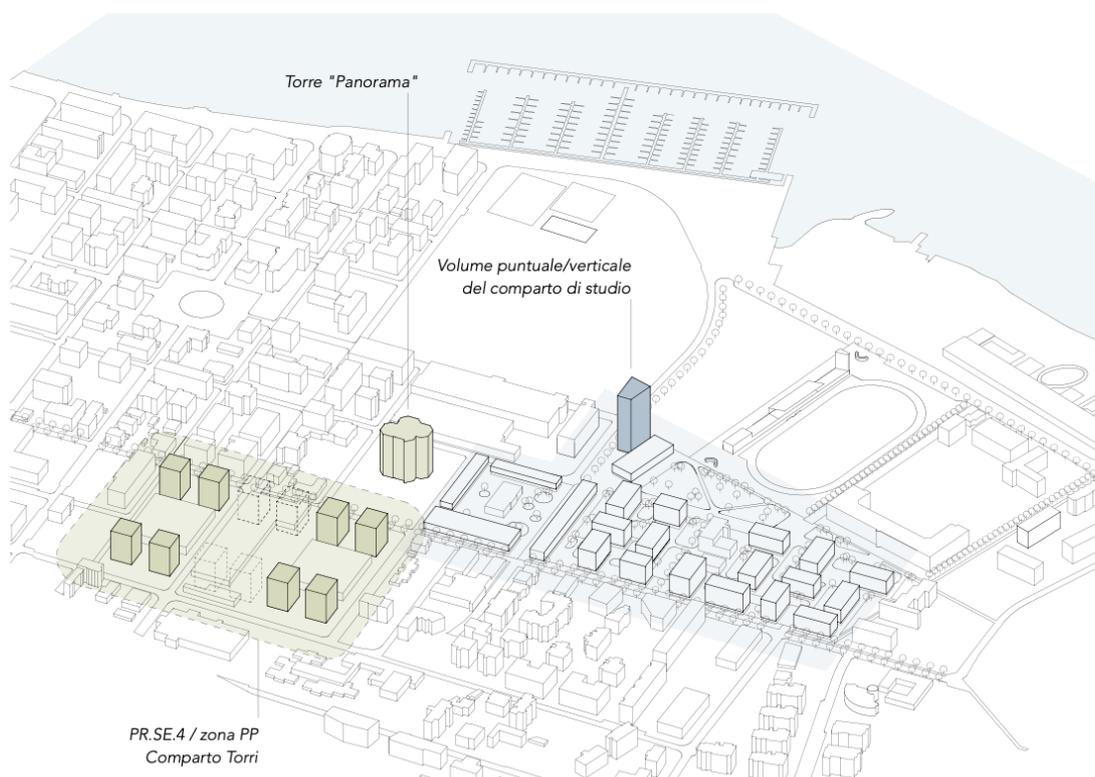
Si ritiene corretta l'osservazione del DT di lasciare aperte le diverse possibilità, ovvero collegare o meno (contiguità) le nuove volumetrie all'edificio dell'ex macello, in quanto sarà poi il concorso a determinare quale sia la soluzione migliore. Si modifica di conseguenza la linea di arretramento, facendole coincidere con la facciata nord dell'edificio.

4) **TORRE**

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Esigenze e contenuti indicate nel programma del MSP in parallelo. Per salvaguardare la creazione di spazi liberi al piano terreno, fruibili e aperti alla popolazione, non privatizzati, si è scelta la strategia di concentrare puntualmente parte del programma, seguendo la vocazione e gli indirizzi pianificatori degli isolati adiacenti.

La casa torre del comparto ex Macello ex Gas non si situa nei pressi della Foce della Maggia bensì ai margini del "quartiere delle Torri" e adiacente alla Torre Panorama, di ben oltre quindici piani"



b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.2.1 Comparti: "Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, l'ubicazione della torre è spiegata e motivata nella Relazione urbanistica e architettonica (...). Tuttavia, il parametro di altezza (min e max) deve essere ulteriormente motivato, mancando nei documenti di variante gli elementi che supportano questa scelta.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Si riprende la citazione che accompagna il Rapporto di pianificazione del documento d'esame preliminare:

"In seguito alla revisione della legge sulla pianificazione del territorio e al mandato legale di utilizzare il terreno in modo economico, molti nuovi progetti abitativi si orientano a tipologie più dense e compatte" Eveline Althaus, Dr sc. ETH, sociologa, ETH Wohnforum – ETH CASE.

"Abitare in verticale ieri e oggi", Archi online 24.06.2020.

L'esame preliminare del DT segnala come la giustificazione urbanistica ed architettonica sia stata argomentata; in questo senso, per sostenere la scelta di un'emergenza paesaggistica importante quale la torre proposta anche a fronte delle discussioni che in

passato tali volumi hanno sollevato, basti ricordare nuovamente il cambiamento di paradigma a livello nazionale a seguito della revisione della LPT. Negli ultimi anni è decisamente cambiato l'approccio allo sviluppo territoriale: occorre densificare con qualità in prossimità di comparti ben serviti dal trasporto pubblico e adiacenti ai servizi. Quanto viene proposto densifica preservando aree libere (parco della zona pubblica AP 38).

Nello specifico, l'altezza proposta non solo è ponderata considerando le funzioni di cui la Città necessita (espressi all'interno del programma dei MSP), ma vuole porsi in relazione con le componenti naturalistiche adiacenti e con quelle antropiche. Così, da un lato l'altezza si erge sopra le chiome del bosco Isolino andando a marcare con la propria presenza il finale dell'asse pedonale di via della Pace, dall'altro di poco supera le altezze del "comparto Torri" adiacente.

Un'altezza minore quindi non permetterebbe di delineare chiaramente la torre come presenza finale dell'asse storico ordinatore di via della Pace nonché cerniera urbana tra il comparto del quartiere Rusca e la struttura degli spazi liberi del polo turistico-sportivo del Lido; per contro un'altezza maggiore creerebbe un "fuori scala" che non troverebbe una relazione con il quartiere di elementi verticali costruito lungo via Balestra.



Immagine © Inches Geleta / Veragouth SA

Si conferma quindi la proposta contenuta nel Piano di indirizzo di permettere la costruzione di una torre con altezza minima di 60.00 metri e massima di 70.00 m.

5) CASA ANZIANI

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Tra le destinazioni consentite all'interno del comparto C (nuova zona mista dell'Isolino ZM-I) è prevista la realizzazione di una casa per anziani con 70 posti.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Il DT segnala come la proposta di insediare una casa anziani non sia inserita nella pianificazione cantonale 2021/2030, non essendo stato l'ufficio preposto coinvolto su questa ipotesi di lavoro. Si richiede di giustificare i contenuti proposti in termini quantitativi e di fabbisogno, nonché l'ubicazione scelta, confrontandola con varie possibilità e assicurarsi che la stessa possa poi essere integrata nella pianificazione cantonale.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Il 27 settembre 2022 il Municipio ha inviato all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio l'aggiornamento in merito alla pianificazione delle case di cura comunali. La lettera contiene l'indicazione della volontà di costruire una nuova "Casa anziani Saleggi" con una capienza indicativa di 120/124 posti letto all'interno del quartiere ex Gas/Macello. Il Dipartimento della sanità e della socialità, con lettera del 31 marzo 2023, ha autorizzato preliminarmente ai sensi dell'art. 16 RLAnz la progettazione di una nuova struttura che andrà a supplire gli attuali posti letto della Casa anziani San Carlo, in linea con la pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030.

I dati relativi alla capienza della nuova casa anziani richiamano i contenuti del documento sviluppato dallo studio Inches Geleta in collaborazione con Urbass fgm "Analisi e studio per la nuova Casa Anziani Saleggi, per l'ubicazione di un Nido dell'infanzia e per gli sviluppi futuri dell'Istituto S.Carlo" del 24 Gennaio 2022 (vedi Allegato E).

Lo studio di fattibilità presenta soluzioni urbanistico-architettoniche che convalidano in grandi linee quanto già previsto nel Piano di indirizzo; tuttavia, alla luce dei nuovi sviluppi plano-volumetrici, si denota la necessità di una calibrazione puntuale per quanto concerne:

- Disposizioni vincolanti

Quali destinazioni ammesse per la zona mista dell'Isolino ZM-I (comparto C del piano di indirizzo) è necessario adeguare i quantitativi previsti per le attività socio-sanitarie, con riferimento alla casa anziani: da un totale di ca. 70 posti del Piano di indirizzo a un totale di ca. 120 posti letto.

Nei parametri edificatori è da considerare un'altezza massima per edifici (esclusa torre) di m 21.00 invece di m 14.00 del Piano di indirizzo e di modificare la distanza tra edifici nello stesso fondo da 12 m a 8 m.

- Perimetro della zona mista dell'Isolino (Comparto C del Piano di indirizzo)

Sebbene lo studio di soluzioni delinei quale possibile l'eventualità di un rispetto del perimetro del comparto C proposto nel Piano di indirizzo, con una volumetria di casa anziani di 120 posti letto si propone di modificare l'estensione della zona mista dell'Isolino, ampliandola verso Sud di ca. 1'000 mq. Si ha il beneficio di una maggiore varietà di soluzioni urbanistiche ed architettoniche, potenzialmente virtuose, in fase di concorso d'architettura.

Dal profilo della superficie utile lorda (SUL) si mantiene per l'intera zona mista dell'Isolino ZM-I il valore di 13'000 mq, ipotizzando soluzioni progettuali per l'elemento torre più contenute (dal profilo della superficie di piano) o che connotino i piani dello stesso di ampi spazi terrazzati e quindi non computabili negli indici di sfruttamento. Proponendo quindi la medesima SUL del piano di indirizzo si è certi che la variante può completare il suo iter senza

che vi sia la verifica del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 del PD. Questo esercizio è già stato svolto dal Comune ed inviato nell'agosto del 2022 alla Sezione dello sviluppo territoriale ma si è tutt'ora in attesa di una risposta.

6) INSERIMENTO A PR DI EDIFICAZIONE A TAPPE

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

All'interno del Piano di indirizzo non vi è una prescrizione relativa all'edificazione secondo tappe prestabilite. Nel rapporto si dice che *"L'ubicazione dell'autorimessa a servizio del comparto A1 (nuova zona residenziale dell'Isolino ZR-I) dovrà essere posizionata sul confine con il comparto B (nuova zona mista dell'ex Macello ZM-EM) garantendo il servizio del polo tecnologico formativo. La disposizione degli accessi alle autorimesse permette una realizzazione scaglionata a seconda delle tappe di edificazione."*

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.2.1 *"L'edificio (torre) dovrebbe costituire la tappa finale della realizzazione del nuovo quartiere ed essere in ogni caso costruito dopo la realizzazione del comparto B (attività culturali, sociali, educative, ricreative, di servizio e polo tecnologico formativo) e del comparto D (piazza, aree verdi pubbliche). Se così non fosse, l'importante elemento verticale difficilmente troverebbe una connessione con i contenuti circostanti e un equilibrio urbanistico tra pieno e vuoto. Il DT chiede pertanto che le prescrizioni del PR vengano modificate in modo tale che le fasi realizzative dell'intero impianto tengono conto di questa esigenza"*.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Non si è inserito il vincolo di realizzazioni a tappe poiché la zona residenziale dell'Isolino comparto A ZRI-A (comparto A1 del Piano di indirizzo), la zona mista dell'Isolino ZM-I (comparto C), la zona mista dell'ex Macello ZM-EM (comparto B del Piano di indirizzo) e la zona AP 38 (comparto D del Piano di indirizzo) sono di proprietà pubblica.

Dal punto di vista urbanistico è comprensibile la richiesta del DT di realizzare preliminarmente la zona mista dell'ex Macello e la zona AP 38, ossia gli edifici e le aree a destinazione pubblica: spazi sociali, educativi, ricreativi, formativi, piazze e aree verdi pubbliche, sebbene una costruzione dell'elemento verticale (torre) quale prima tappa non sarebbe fuori luogo in quanto si relazionerebbe già con le superfici adiacenti del Bosco isolino (vuoto) e con il quartiere delle Torri poco distante.

Tanto più per la zona AP 38 dove troverà posto la piazza: elemento cardine, di relazione e congiunzione tra il nuovo quartiere, lo Stadio e la Torre. Sempre all'interno della zona AP 38 dovrà essere precisato il tracciato e la funzione del prolungamento di via della Posta all'interno, che si connoterà quale zona di incontro per pedoni, cicli, trasporto pubblico urbano e veicoli privati (residenti, servizio domicilio).

Dal punto di vista tecnico, la realizzazione a tappe dei comparti è condizionata dalla costruzione degli autosili interrati, in particolare dall'autosilo privato posto a cavallo tra la zona residenziale dell'Isolino comparto A e la zona mista dell'ex Macello e l'autosilo pubblico P 150 stalli a cavallo tra la zona mista dell'Isolino e la zona AP 38.

Se si volessero realizzare prima la zona mista dell'ex Macello e la zona mista dell'Isolino occorrerebbe costruire anche i posteggi a servizio di questi due comparti, ossia parte del posteggio privato con accesso dalla zona residenziale dell'Isolino comparto A e quello pubblico Pc3 con accesso da via Isolino.

Per tutti i motivi sopra esposti non si ritiene opportuno inserire una prescrizione che vincoli la costruzione della torre quale tappa finale del comparto

7) PLUSVALORE

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Il Piano di indirizzo non contiene il calcolo del plusvalore dovuto al vantaggio derivante dalla pianificazione del comparto della zona dell'ex Gas-Macello ai sensi degli artt. 92 e seguenti della LST.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Il Dipartimento del territorio esplicita che il cambiamento di destinazione è tale da ritenere che siano date le condizioni imposte dalla LST per il prelievo del plusvalore. Chiede quindi di dar seguito ai disposti di legge.

a. Considerazioni e decisione del Municipio

Dalle verifiche effettuate emerge che bisognerà valutare il plusvalore legato ai contenuti inseriti nel comparto di variante ai sensi dell'art. 93 e 94 LST. Considerate le circostanze, il calcolo del plusvalore verrà svolto dopo l'entrata in vigore della modifica pianificatoria, come stabilito dall'art. 98d del Regolamento della LST.

8) TIPO DI VEGETAZIONE

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Estratto del Rapporto di pianificazione: *“La creazione di spazi verdi consistenti con una vegetazione ad alto fusto, oltre che cespugliosa, autoctona, densa e con caratteristiche di biodiversità è stabilita nelle disposizioni vincolanti per i comparti della Scheda grafica N. 2a...”*

Dalla Scheda grafica 2A *“Per le aree verdi e zone piantumate prediligere soluzioni che favoriscano lo sviluppo di vegetazione ad alto fusto e della biodiversità”.*

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Il DT chiede la riformulazione delle disposizioni relative alle aree verdi per tutti i comparti della scheda 2a (nuova zona residenziale dell'Isolino ZR-I, zona mista dell'Isolino ZM-I, zona mista dell'ex Macello, zona AP 38) come riportato di seguito *“Per le aree verdi prediligere lo sviluppo di vegetazione densa atta a contrastare le ondate di calore, ad alto fusto e cespugliosa, con prevalenza di specie autoctone idonee al sito e strutturata in modo da favorire la biodiversità e la connessione ecologica all'interno dell'insediamento.”*

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Si concorda con la modifica proposta dal DT che verrà inserita per tutti i comparti interessati dalla variante.

9) CONCORSI DI ARCHITETTURA

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Il concorso di architettura è stato inserito all'interno della Scheda 2A quale indicazione non vincolante per la scelta dei progetti dei singoli comparti.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.2.2 *"Considerato il carattere pubblico dei comparti B, C e D, si ritiene opportuno che tale condizione (concorso di architettura secondo la Norma SIA 142) sia resa vincolante"*.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Trattandosi di un processo virtuoso, iniziato con l'inserimento del comparto nel PALoc2, a cui ha fatto seguito il processo del Mandato di studio in parallelo, si reputa importante proseguire su questa strada: si è quindi concordi con la posizione espressa dal DT.

Le scelte dei progetti di edificazione sono vincolate a concorsi di architettura secondo la Norma SIA 142.

10) SCHEDA GRAFICA N. 2B E EDIFICIO MULTIUSO

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Il Piano di indirizzo per il comparto A2 "Parco/giardino espositivo – edificio multiuso" riprende l'ingombro per un nuovo edificio multiuso, con l'ingombro esatto del PR previgente e una SUL massima pari a 6'500 mq. La nuova scheda grafica non modifica i contenuti di quella in vigore, ad eccezione di inserire nell'area dello Stadio una centrale termica per il quartiere, integrata negli edifici e impianti della struttura sportiva.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al punto 5.3.1 *"Come già descritto nell'EP del 18 ottobre 2017 la presenza del volume su detta superficie è da mettere in relazione con le varianti in corso del comparto a lago e più precisamente con i contenuti relativi al Centro nautico marina proposti in EP. Prima di riproporre l'edificio multiuso è necessario coordinare i contenuti delle due varianti in corso. In aggiunta, si osserva come ad oggi il parco esistente abbia una chiara relazione con l'estremità del porto regionale e una costruzione di dimensioni rilevanti all'interno dello stesso significherebbe compromettere la funzione"*.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

A differenza del Piano di indirizzo, la variante di PR del quartiere ex Gas/Macello non interessa più le zone di pubblica utilità, identificate con la sigla A1, A2, A3, B1 e B2 nella Scheda grafica no. 2 del Settore no. 4, tradotto nella variante di adeguamento del PR alla LST come riportato di seguito:

- A1 (Bosco Isolino) con strutture sportive → AP 26 (da definire) e AP30 (Campi da tennis)
- A2 (Parco e giardini pubblici) → AP31 (Edificio multiuso e parco) + AP 32 (Stadio di calcio e atletica)
- A3 (porto regionale) con strutture sportive → Pb (porto regionale di Locarno)
- B1 (Stadio) → AP32 (Stadio di calcio e atletica)
- B2 (campi sportivi) → AP33 Area per attività sportive

Le considerazioni contenute nell'esame preliminare relativamente all'edificio multiuso non sono quindi più pertinenti alla presente pianificazione.

11) RETE VIARIA E MOBILITÀ LENTA

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Estratto del Rapporto di pianificazione *“Il progetto si armonizza con gli obiettivi e le misure del Programma d'Agglomerato del Locarnese e garantisce un'integrazione funzionale e formale con il contesto allargato, con particolare riferimento all'impianto urbanistico del Quartiere Nuovo, ma anche con il tessuto insediativo e con la rete stradale adiacenti al comparto.*

In modo particolare identifica l'asse urbano di via S.Balestra, da riqualificare e valorizzare, quale direttrice principale per il trasporto pubblico e la mobilità individuale che definisce un collegamento attrattivo tra Piazza Grande, le funzioni pubbliche, commerciali e residenziali del comparto di studio e l'ampia area di svago di prossimità del Delta della Maggia. Non da ultimo propone l'asse di via della Posta, in sinergia con Via della Pace, quale linea connettiva secondaria per la mobilità lenta tra il comparto centrale di Largo Zorzi e l'adiacente Piazza Grande, intesi quali spazio pubblico unificato e di riferimento della Città, e i nuovi spazi pubblici del comparto di studio.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dell'esame preliminare al Punto 5.4 *“Si rende attento il Municipio che le modifiche relative alla rete viaria su via S. Balestra dovranno essere coordinate con le seguenti misure in lista A presenti nel PALoc4: IN 7.1 “Riqualifica dei fronti lungo l'asse urbano secondario (via Serafino Balestra)” e TIM 21.1.2 “Riqualifica multimodale asse urbano secondario: via Balestra, Locarno”. I calibri stradali e i marciapiedi devono essere coerenti con la pianificazione dell'intero asse.*

...

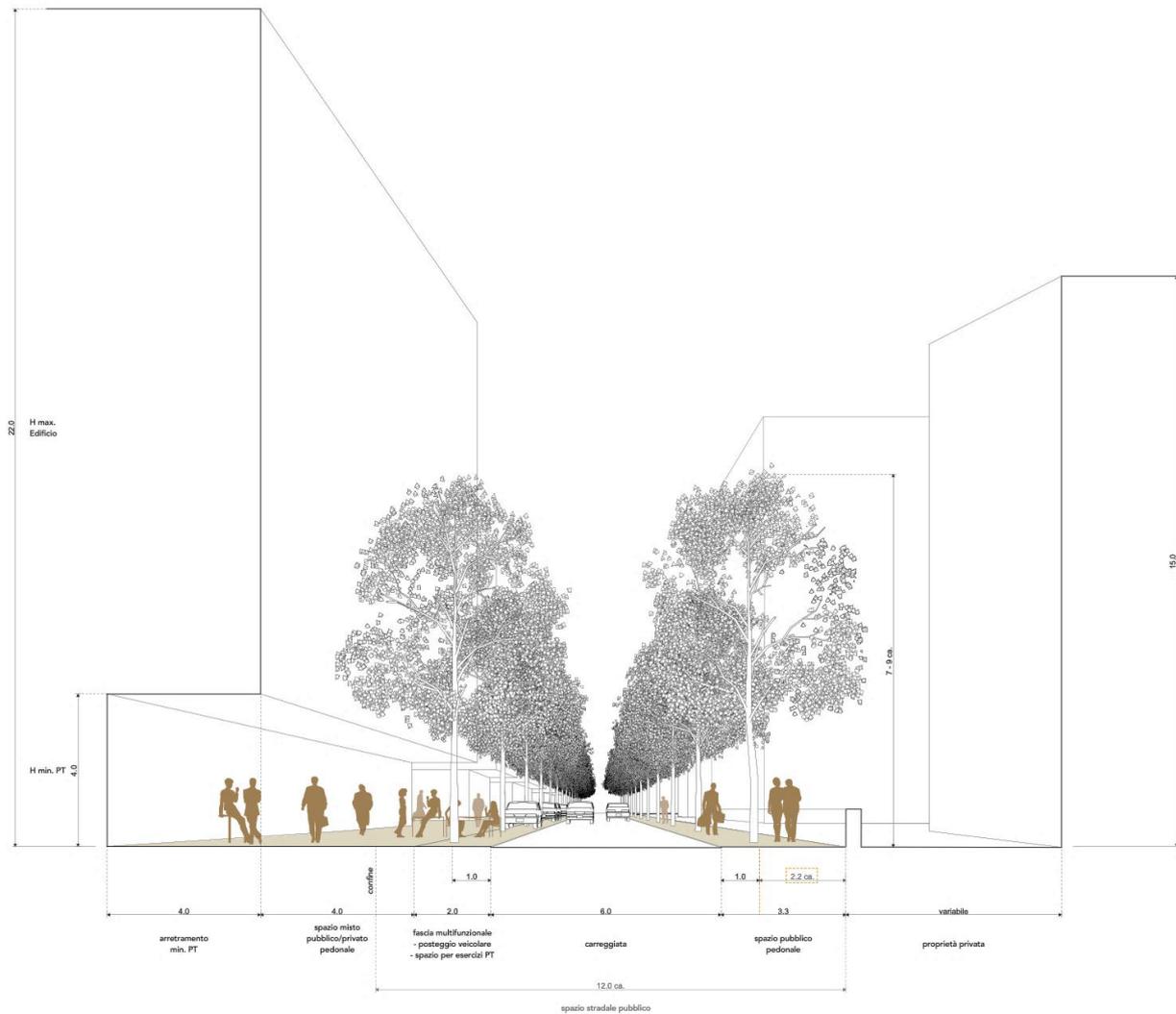
Per quanto riguarda la mobilità dolce, è fondamentale che la stessa venga integrata nella rete viaria locale. Specificatamente dovrà essere mantenuto un collegamento funzionale tra via Varesi e viale dell'Isolino (via delle Aziende)

c. Considerazioni e decisione del Municipio

La variante del comparto è stata sviluppata in modo coerente con le misure previste dal PALoc4 lungo via Balestra:

- per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM e la zona residenziale dell'Isolino ZR-I (comparti A1, A2 e B del Piano di Indirizzo) è previsto un arretramento del Piano terra degli edifici che si affacciano su via Balestra al fine di assicurare la formazione di porticati continui lungo tutto lo sviluppo stradale, coerente con la misura IN 7.1
- la misura TIM 21.1.2 prevede la riqualifica dell'asse urbano di via Balestra attraverso un'alberatura continua per incrementare la qualità del costruito, grazie all'aumento degli spazi verdi. Questa misura non produce ripercussione sulla presente variante e sarà ponderata e integrata al momento dello sviluppo dei piani di quartiere, laddove verranno previsti gli accessi veicolari alle autorimesse interrato e lo spazio misto pubblico/privato pedonale a margine della carreggiata stradale.

La sistemazione di via Balestra proposta nel Mandato di studi in parallelo in corrispondenza della zona residenziale dell'Isolino è raffigurata nell'immagine sottostante.



L'accesso veicolare da via Balestra verso le autorimesse interrattate non è messo in discussione in quanto è una misura che garantisce l'esclusione del traffico dei residenti della zona residenziale dell'Isolino ZR-I e dei fruitori degli spazi della zona mista dell'ex Macello ZM-EM dalle strade interne al quartiere.

12) POSTEGGI PRIVATI

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi ad uso privato sono state ritenute le disposizioni e i parametri in vigore al momento di elaborazione del Piano di indirizzo:

- Contenuti abitativi: art. 30 NAPR (art. Art. 71 del nuovo Regolamento edilizio)
- Contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLst, con ponderazione al 70% (riduzione -30%)

Tuttavia, a fronte di un contesto di sviluppo centripeto di qualità dove la crescita delle residenze e delle attività non deve comportare un aumento significativo del traffico motorizzato indotto e dove l'obiettivo è quello di privilegiare la mobilità lenta e il trasporto pubblico quali alternative all'uso dell'auto, si riteneva giustificato adeguare di conseguenza l'offerta di parcheggi del comparto tramite la possibilità di ridurre ulteriormente e volontariamente del 25% il fabbisogno di posteggi per tutti i contenuti, abitativi e non abitativi.

Contenuti	Secondo disposizioni in vigore			Con ulteriore riduzione volontaria		
	residenza	altro	totale	residenza	altro	totale
Fabbisogno posteggi	426	235	661	319	175	494

La proposta presentata all'EP permetteva di realizzare anche solo il 75% del fabbisogno calcolato secondo norma, ossia 494 stalli. Da rilevare che la riduzione volontaria del 25% costituiva una possibilità, ma non un obbligo. Era quindi lasciata libertà di realizzare un numero di posteggi variabile da un massimo di 661 a un minimo di 494 unità.

d. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dell'esame preliminare del DT al Punto 5.5.2 posteggi per contenuti non abitativi
I posteggi per contenuti non abitativi sottostanno al Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp), ma i Comuni, tramite normative comunali, possono prevedere una regolamentazione più restrittiva (non il contrario). Ritenuta la prossimità alla zona di qualità A del trasporto pubblico e l'accessibilità ottimale tramite la ML, si chiede al Municipio l'elaborazione di una normativa comunale, che preveda ad esempio - per il quartiere in questione - la determinazione del numero di posteggi necessari per il livello di qualità A del servizio pubblico secondo Rcpp (35%-50% del fabbisogno massimo di riferimento).

In sostanza, per i contenuti non abitativi il DT propone di applicare le disposizioni e i parametri tuttora in vigore, ossia gli artt. 51-62 RLst con ponderazione al 70% (riduzione -30%), con l'aggiunta di una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%; a livello di riduzione cumulativa, questa scelta equivale ad applicare la riduzione minima imposta dal Rcpp per comparti dove il livello di qualità del servizio di trasporto pubblico si attesta a A (ponderazione al 50%); in sostanza in questo modo per i contenuti non abitativi potrebbe essere realizzato fino al 50% del fabbisogno massimo teorico secondo Rcpp.

Estratto dell'esame preliminare del DT al Punto 5.5.3 posteggi per contenuti abitativi
“Per quanto riguarda i posteggi per contenuti abitativi, ..., occorre considerare che il quartiere si contraddistingue per un mix funzionale di attività a lato dei contenuti residenziali. L'esperienza mostra che una separazione netta tra i posteggi per abitazioni e posteggi per attività amministrative/commerciali, e di conseguenza un utilizzo corretto degli stalli, non è di facile applicazione. Per evitare innanzitutto un travaso dell'utenza delle varie attività sui posteggi destinati alla residenza, ma considerando anche gli obiettivi alla base dell'eco-quartiere (densificazione, accessibilità TP e ML privilegiata), una riduzione volontaria dei posteggi sembra non essere sufficiente ... Si potrebbe in concreto prevedere

una riduzione obbligatoria dei posteggi per abitazioni, per esempio del 30%, corrispondente alla riduzione minima per il livello di qualità B del servizio pubblico secondo Rcpp (70% di posteggi necessari rispetto al fabbisogno massimo di riferimento)..."

In sostanza, per i contenuti abitativi il DT propone di applicare le disposizioni e i parametri tuttora in vigore, ossia l'art. 30 NAPR (art. Art. 71 del nuovo Regolamento edilizio), con tuttavia l'aggiunta di una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%; questa scelta equivale ad applicare la riduzione minima imposta dal Rcpp per comparti dove il livello di qualità del servizio di trasporto pubblico si attesta a B (ponderazione al 70%). Applicando quanto suggerito dal DT, il metodo di calcolo per i contenuti abitativi è pertanto equiparato a quello imposto per i contenuti non abitativi secondo RLst.

b. Considerazioni e decisione del Municipio

Il Municipio considera corrette le suggestioni formulate dal DT in relazione al calcolo del fabbisogno di posteggi ad uso privato e propone di applicare, oltre alle disposizioni e ai parametri tuttora in vigore, una riduzione ulteriore del 30%, obbligatoria per tutti i contenuti, così da garantire l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di eco-sostenibilità del futuro quartiere, come di seguito riportato:

- Contenuti abitativi: art. 71 del Regolamento edilizio + riduzione ulteriore e obbligatoria del 30%
- Contenuti non abitativi: art. 70 del Regolamento edilizio, con ponderazione al 70% + riduzione ulteriore e obbligatoria del 30%.

Tale proposta permette di realizzare solo il 70% del fabbisogno, ossia 460 stalli a fronte dei 658 stalli calcolati secondo le disposizioni e normative in vigore (-30%).

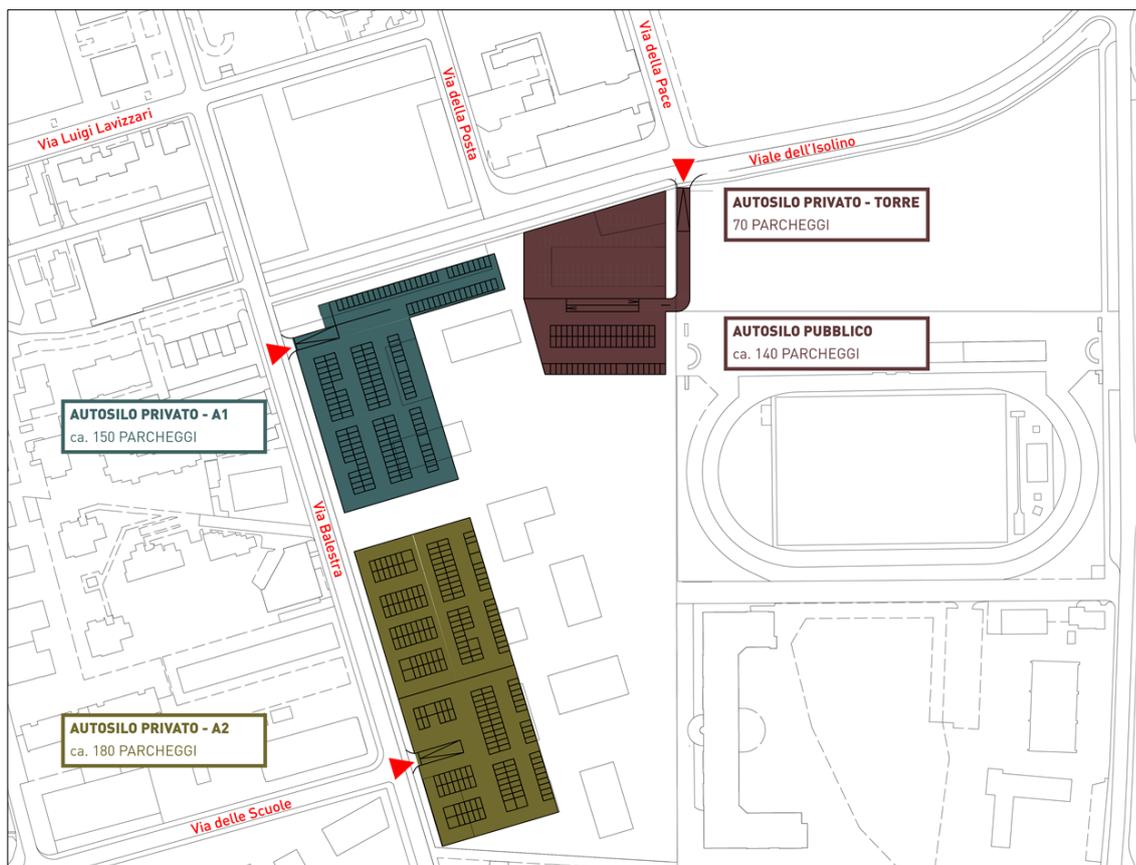
13) POSTEGGIO PUBBLICO

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Per la copertura del fabbisogno di parcheggi al servizio dei contenuti del nuovo comparto (da 661 stalli fino ad un minimo di 494 posteggi in considerazione della possibile riduzione volontaria), il documento come presentato nel Piano di indirizzo preconizzava una strategia d'offerta differenziata, imperniata indicativamente sui seguenti elementi:

- i posteggi per le abitazioni erano ubicati nelle autorimesse interrate dei rispettivi comparti;
- i posteggi al servizio degli addetti delle attività economiche dei comparti A1 (nuova ZR-IA) e A2 (nuova ZR-IB) venivano ubicati nell'autorimessa pubblica P13 sotto i comparti B (nuova ZM-I) e D (nuova AP38) oppure nel posteggio fuori terra del comparto A2 (zona ZR-IB);
- i contenuti del comparto B (nuova ZM-EM) generano in parte dei fabbisogni costituiti da attività formative, che venivano coperte dall'autorimessa sotto il polo tecnologico formativo e dall'autorimessa pubblica P13, in parte da attività temporanee, le cui punte possono potevano essere coperte in modo alternato da altri posteggi pubblici esistenti e previsti; in parte questo fabbisogno poteva essere coperto dai posteggi pubblici laterali esistenti lungo le vie del quartiere;
- il fabbisogno generato dal comparto C (nuova ZM-I) era pure coperto dall'autorimessa pubblica P13;
- il fabbisogno di posteggi a breve durata per i clienti di attività commerciali e ospiti era coperto, oltre che dai posteggi all'aperto dei comparti A2 (nuova ZR-IB) e D (zona AP38),

dall'autorimessa pubblica P13 e dagli stalli di posteggio laterali delle vie pubbliche del quartiere (quantificati in ca. 150 stalli).



Proposta di copertura del fabbisogno di posteggi privati inserita nel Piano di indirizzo

Su questa base, il documento come presentato nel Piano di indirizzo giustificava la necessità di realizzare una nuova autorimessa di interesse pubblico (autosilo P13) della capienza di ca. 140 stalli, ubicata sotto i comparti C/D e con accesso veicolare da/per Via della Pace/Via dell'Isolino.

Si ricorda che questo nuovo autosilo doveva pure accogliere ca. i $\frac{3}{4}$ del fabbisogno generato dal vicino stabilimento Schindler SA (78 stalli), oggi coperto dai posteggi pubblici ubicati lungo le strade del Quartiere Nuovo.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.5.4 posteggio pubblico

Quanto riportato nella documentazione in merito alla situazione dei posteggi pubblici dell'area non è chiaro e non permette di esprimersi sull'autorimessa (P13). In considerazione del numero elevato di posteggi pubblici nelle immediate vicinanze emerge infatti un disavanzo importante di parcheggi. La creazione del nuovo autosilo destinato principalmente alle attività economiche delle future edificazioni del quartiere potrà essere approvata solamente se accompagnata da un calcolo completo o se vincolata alla soppressione parziale degli stalli esistenti in superficie (per esempio in adiacenza all'Ex-Macello su via Lavizzari e via alla Posta).

In sostanza, con il suo preavviso il DT chiede al Municipio di riprendere il calcolo del fabbisogno allestito nel 2019 per il Settore 4, di rivalutare e contestualizzare il fabbisogno per un perimetro ritenuto di interesse per il quartiere Ex-Macello/Ex-Gas, e su questa base

giustificare il dimensionamento del nuovo autosilo P13, considerando pure la possibilità di eliminare una parte degli stalli pubblici oggi demarcati lungo le strade comunali adiacenti.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Ai fini di rispondere adeguatamente alle necessità di chiarimento espresse dal DT, si è effettuata una nuova analisi relativa al fabbisogno dei posteggi pubblici relativo al comparto di variante, definendo un nuovo perimetro di interesse, circoscritto all'area di variante e alle immediate adiacenze e di giustificare di conseguenza il dimensionamento del nuovo autosilo Pc3, facendo pure chiarezza sull'offerta finale di stalli di parcheggio pubblici lungo le vie del quartiere.



Proposta di perimetro d'interesse

In tutti i sedimi inclusi nel perimetro di interesse sono stati ripresi i contenuti, con relativo numero di parcheggi privati presenti. Per contro, per i sedimi interessati dalla variante del quartiere ex-Macello/ex-Gas oggetto di nuova pianificazione, si sono inseriti i dati relativi alla nuova contenibilità come prevista dalla pianificazione in corso, (come pure il relativo fabbisogno di posteggi, distinto per contenuti e tipologia di utenza) come scaturito dal presente aggiornamento (460 stalli con riduzione obbligatoria del 30% per tutti i contenuti). Infine, onde rispondere alle richieste formulate dal DT nel suo preavviso, si è pure valutato una possibile proposta di riduzione degli stalli di parcheggio pubblici oggi presenti lungo le vie del quartiere, adiacenti al perimetro ristretto di interesse; tale riduzione si attesta a ca. - 100 stalli e si esplicita come segue:

	Posteggi pubblici attuali	Posteggi pubblici futuri	Saldo
Via della Pace (lato Bosco isolino)	55	0	-55
Via Ballerini (settore Est)	8	8	0
Via Baroffio (settore Ovest)	7	7	0
Via della Posta	62	45	-17
Via Baroffio (settore Est)	7	7	0
Via Lavizzari	22	22	0
Viale dell'Isolino (segmento Posta-Pace)	22	0	-22
Via Balestra (lato Sud)	15	15	0
TOTALE	198	104	-94

Proposta di riduzione degli stalli di parcheggio pubblici oggi presenti lungo le vie del quartiere adiacente al comparto Ex Macello-Ex Gas

Tale proposta è coerente con quanto previsto dai Programmi di agglomerato e con l'obiettivo di favorire una riqualifica generale dello spazio pubblico, liberandolo dalla presenza di veicoli stazionati in superficie.

A fronte di quanto sopra il Municipio ritiene giustificato realizzare una nuova autorimessa di interesse pubblico, di capienza pari a 150 stalli, da ubicare sotto la zona mista dell'Isolino ZM-I e parzialmente sotto la zona pubblica AP38 e con accesso veicolare da/per Via della Pace/Via dell'Isolino.

Infine, a differenza della proposta formulata nel Piano di indirizzo e relativa ai posteggi ubicati in superficie, non si ritiene opportuno mantenere stalli di parcheggio di corta durata in superficie all'interno del quartiere Ex Macello-Ex Gas, ad eccezione di 10 stalli al servizio dei visitatori della casa anziani previsti nella zona mista dell'Isolino. La totalità del fabbisogno di parcheggi al servizio dei contenuti del nuovo quartiere va pertanto garantita in sotterraneo (tramite le nuove autorimesse pianificate), o facendo capo all'offerta di posteggi pubblici lungo le vie, ridimensionata come in precedenza.

Tale scelta è coerente con gli obiettivi della variante (pianificare un quartiere eco-sostenibile) e risponde pure alle principali osservazioni come scaturite dalla consultazione pubblica, in particolare in relazione a quanto osservato dal Partito Socialista Sezione di Locarno con il suo scritto del 30.06.2022 (ridurre il numero di posteggi per autoveicoli privati e promuovere altre opportunità di mobilità sostenibile).

14) POSTEGGI PER CICLI

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Quanto previsto nel Piano di indirizzo considerava il fatto che, ai sensi delle normative e disposizioni a quel tempo in vigore, non vi era alcun obbligo di realizzare parcheggi per biciclette.

Nell'ottica di garantire l'eco-sostenibilità del futuro quartiere Ex Macello/Ex Gas, si era ritenuto importante vincolare la realizzazione di tali infrastrutture, proprio perché tale scelta era giudicata coerente con l'obiettivo di pianificare un quartiere eco-sostenibile e conseguente alla volontà di contenere il numero di posteggi per autoveicoli.

La proposta presentata si basava sui parametri della norma VSS 40 065 e contemplava un fabbisogno complessivo di 562 stalli per cicli. Tuttavia, pur considerando una situazione territoriale particolarmente favorevole, tale offerta appariva estremamente generosa, poco adatta alla nostra realtà, e pertanto sovradimensionata rispetto all'effettivo bisogno realisticamente ipotizzabile per il quartiere in esame. A fronte di quanto sopra il Gruppo di progetto aveva pertanto ritenuto giudizioso applicare un fattore di ponderazione pari al 50%.

La proposta presentata all'EP imponeva pertanto la realizzazione di ca. 280 stalli per cicli, corrispondente al 50% del fabbisogno effettivo come calcolato in base alla norma VSS 40 065.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.6 posteggi cicli

La morfologia pianeggiante e l'allacciamento ad una rete ciclabile ben sviluppata sul territorio sono premesse ideali per promuovere l'utilizzo della bicicletta anche per spostamenti utilitari. A supporto, disporre di un'offerta sufficiente di stalli bici diventa imprescindibile e il calcolo del fabbisogno di posteggi cicli presentato non è ritenuto proporzionato. La riduzione ammessa per i contenuti abitativi è in primo luogo troppo penalizzante rispetto a quanto considerato dalla norma...l'ipotesi di una riduzione generalizzata del 50% non è adeguata. Si ritiene pertanto che debbano essere rivisti i parametri di calcolo per garantire un'offerta adeguata che soddisfi le reali esigenze del comparto sulla base della norma VSS 40 065 e secondo quanto previsto dal disegno - in consultazione e non ancora in vigore - della legge edilizia e regolamento (LE, RLE) del dicembre 2017. A questo proposito informiamo che in fase di approvazione della normativa in oggetto i parametri per il calcolo dei posteggi bici verranno verificati e in caso di discrepanze dovranno essere adattati.

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Il Municipio prende atto delle suggestioni formulate dal DT in relazione al calcolo del fabbisogno di posteggi per cicli. Sarebbe anche disponibile ad applicare già sin d'ora i parametri di calcolo contenuti nel disegno della Legge edilizia e regolamento (LE, RLE) del dicembre 2017.

Tuttavia, in considerazione del contesto particolare della nostra regione e della predisposizione da parte della popolazione all'uso della bicicletta (ancora spesso orientato allo svago e poco agli spostamenti utilitari) si ritiene giudizioso applicare al calcolo una riduzione del 30%.

In sostanza, attraverso l'applicazione del calcolo secondo il disegno di legge della LE e RLE del dicembre 2017 con riduzione del 30% si avrebbe un numero effettivo di posteggi per cicli da garantire a servizio del comparto pari a 689 stalli, simile a quanto prescrive la norma VSS 40 065, pari a 657 stalli.

Si tratta di un numero rilevante, se rapportato alla SUL complessiva pianificata per l'intero comparto (1 posto bici / ca. 100 m² di SUL abitativa e non abitativa).

A giustificazione ulteriore, si rileva che tale scelta è coerente con la pianificazione in corso della rete di mobilità lenta, in relazione alle misure previste a livello locale e regionale tramite i Programmi di agglomerato, e con l'evoluzione del traffico ciclabile monitorata negli ultimi anni, costantemente in crescita, grazie alla messa in esercizio di importanti infrastrutture dedicate (nuova passerella ciclo-pedonale Locarno-Ascona, potenziamento della rete di mobilità lenta nei Comuni della cintura del polo urbano, potenziamento della permeabilità ciclabile lungo la rete viaria locale della Città, ...).

Si ricorda infine che l'offerta di posteggi per cicli deve risultare capillare, ben accessibile e garantire stalli sicuri, coperti e funzionali, destinati sia ai residenti sia ai fruitori dei vari servizi del quartiere. In questo senso, e come esplicitamente richiesto dal DT, la pianificazione dell'ubicazione degli stalli per biciclette, analogamente a quella per motoveicoli, car-sharing e bike-sharing, dovrà essere supportata da un approfondimento specifico.

Si condivide quindi l'osservazione del DT di applicare già sin d'ora i parametri di calcolo contenuti nel Disegno della Legge edilizia e regolamento (LE, RLE) del dicembre 2017, applicando una possibile riduzione del 30%.

15) ASPETTI ENERGETICI E AREA VERDE MINIMA

a. Cosa prevedeva il Piano di indirizzo

Per gli aspetti energetici il Piano di indirizzo prevede tra le condizioni particolari per tutti i comparti l'obbligo di allacciamento alla rete di teleriscaldamento facente capo alla centrale termica di quartiere prevista nel comparto SP1 della Scheda grafica N. 2b (nuova zona AP32). Inoltre all'interno del nuovo articolo 30ter che si propone per la regolamentazione di tutti i piani di quartiere del PR si inseriscono tra i requisiti qualitativi l'adozione di criteri architettonico-costruttivi volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

b. Considerazioni del DT contenute nell'esame preliminare

Estratto dal Rapporto del DT al Punto 5.7.3 "Per tutti gli aspetti legati a questioni di risparmio energetico e approvvigionamento energetico va fatto riferimento alla Legge cantonale sull'energia (LEn) e non sussiste, pertanto, la possibilità per i comuni di emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn), se non per edifici comunali...Invitiamo il Comune a prestare attenzione a non rendere le proprie normative più restrittive rispetto al RUEn, riformulando eventualmente i requisiti che fanno riferimento ad aspetti energetici, in particolar modo l'obbligo all'allacciamento al teleriscaldamento."

Per l'area verde minima *"Si invita il Municipio a non limitarsi a stabilire il parametro di superficie libera da costruzioni ma anche una congrua percentuale minima riservata espressamente alle aree verdi."*

c. Considerazioni e decisione del Municipio

Per quanto riguarda gli aspetti energetici si accoglie la richiesta del DT e non si inserisce più l'allacciamento obbligatorio alla rete di teleriscaldamento.

Per quanto riguarda l'area verde minima si propone di inserire un parametro vincolante solamente per la zona residenziale dell'Isolino, pari al 20% della superficie di zona, pari a quello della zona residenziale Quartiere Nuovo limitrofa. Mentre non si propone di inserire il

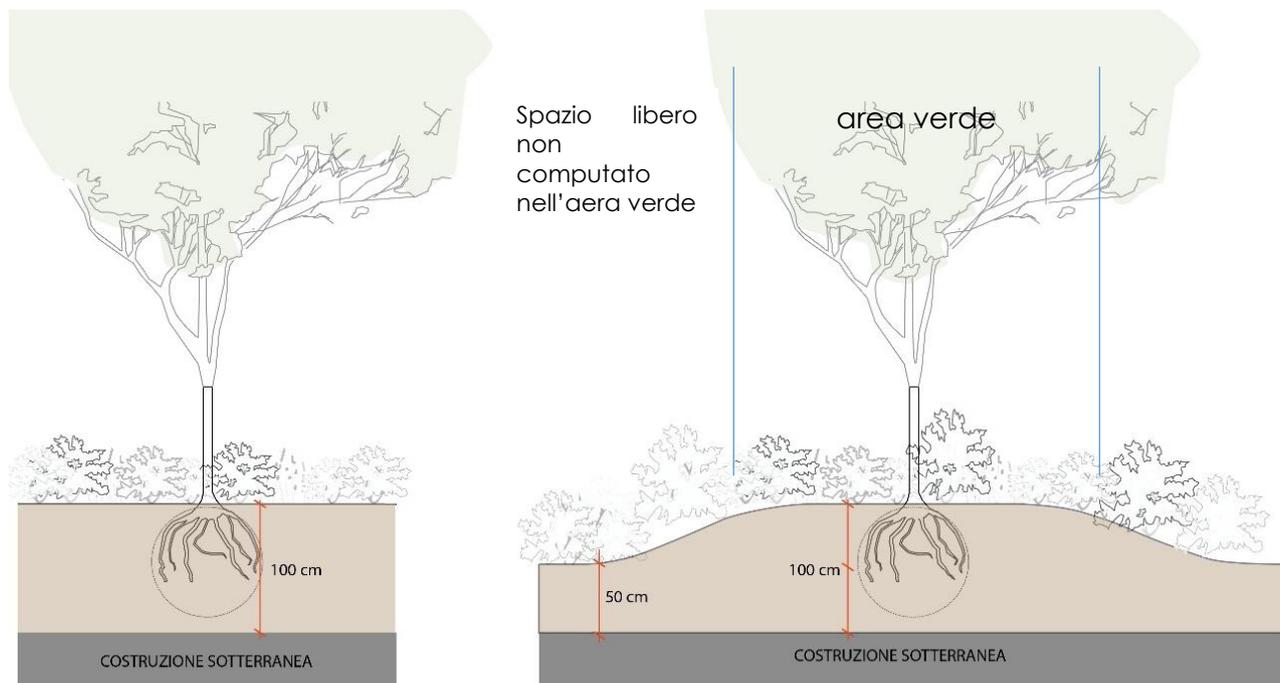
parametro dell'area verde minima per le zone miste dell'ex Macello e dell'Isolino per le seguenti ragioni:

- L'area attorno all'ex Macello, preconizzata nel mandato in studi in parallelo, ha una connotazione di piazza pubblica accessibile a tutti i tipi di utenza, quindi sistemata per lo più in selciato e calcestre.
- La zona mista dell'Isolino è al confine, senza soluzione di continuità, con la piazza e il giardino pubblico che verranno realizzati nella zona AP 38; si ritiene corretto quindi non inserire un'area verde minima.

Dato che i posteggi pubblici e privati per le vetture saranno concentrati in autosili interrati, occorre definire uno spessore minimo di terra per le aree verdi per poter computare la superficie soprastante le costruzioni sotterranee (posteggi, cantine, ecc) quale area verde, al fine di poter piantumare una vegetazione densa ad alto fusto e cespugliosa, atta a contrastare le ondate di calore.

Il Regolamento edilizio (art. 6 *Definizioni*) prevede uno spessore di terra almeno di 0.5 m al di sopra delle costruzioni sotterranee per il computo dell'area verde.

Per poter piantumare una vegetazione densa e di alto fusto che possa contenere le ondate di calore si ritiene corretto per questo quartiere inserire uno spessore minimo di terra per le aree verdi maggiore, pari a 1 metro al di sopra delle costruzioni sotterranee.



Schema degli spessori di terra al di sopra delle costruzioni sotterranee

Allegato B

Sintesi e commento delle osservazioni della popolazione

Premessa

Il Piano di indirizzo della variante della zona quartiere ex Gas/Macello è stato elaborato prima dello sviluppo della variante di adeguamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Nel momento di elaborazione del Piano di indirizzo ci si confrontava con il Piano regolatore della Città di Locarno - Territorio urbano, approvato ai sensi della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del Territorio (LALPT). Il PR di Locarno era a quel tempo suddiviso in 4 Settori e la presente variante mirava a modificare il Settore no. 4, in particolare la Scheda grafica no.2 *Zona dell'Isolino*, descritta all'interno del capitolo 4.1.1 del Rapporto di pianificazione.

Le osservazioni presentate dalla popolazione fanno riferimento al PR antecedente all'adeguamento alla LST, con riferimenti a vincoli pianificatori contenuti in piani grafici e norme di attuazione del PR ora decaduti.

Le considerazioni e decisioni del Municipio successive all'esame preliminare vengono coordinate con lo stato di diritto del PR adeguato alla LST.

Considerazione generale

Le osservazioni pervenute, con le relative prese di posizione del Municipio, sono riassunte nel presente allegato e sono state tenute in considerazione per l'allestimento definitivo del presente documento.

Osservazioni della popolazione	Considerazioni e decisioni del Municipio
Osservazione 1: Marco Büchler	
1- Nella sua osservazione si ravvisa una carenza dell'infrastruttura stradale all'interno dei comparti A1 e A2 (nuova zona residenziale dell'Isolino ZR-I), in particolare per quanto riguarda la funzionalità viaria nel rispetto alle esigenze di soccorso, nonché un'assenza di prescrizioni che permettano all'Ente pubblico di ottenere dei diritti di passo all'interno degli isolati residenziali	1- La nuova zona residenziale dell'Isolino ZR-IA e ZR-IB (precedenti comparti A1 e A2) ha una superficie di circa 3 ettari con uno sviluppo lungo via Balestra di circa 250 m. Gli accessi veicolari alle autorimesse sotterranee devono avvenire esclusivamente da via Balestra, per non caricare di traffico la piazza dello Stadio e gli spazi interni al quartiere. Non è necessario prevedere un nuovo asse di penetrazione della viabilità veicolare dal momento che deve essere garantita unicamente la raggiungibilità veicolare dell'autosilo pubblico previsto al di sotto della zona mista dell'Isolino (precedente comparto C) e parzialmente al di sotto della zona pubblica AP3 8 (precedente comparto D). L'intento della variante di PR è quello di escludere il più possibile il traffico parassitario all'interno del quartiere. La via delle Aziende e il tratto stradale di via Isolino confinante con la zona mista dell'Isolino vengono declassati da strada di raccolta a strada di servizio a connaturarne il carattere di strada di quartiere. La via delle Aziende verrà inoltre sistemata quale zona di incontro con limite di velocità a 20 Km/h. L'obiettivo della visione urbanistica è quello di assicurare la permeabilità pedonale pubblica tra la nuova piazza della zona AP 38 e via Balestra. In questo senso: - si modifica la prescrizione della zona residenziale dell'Isolino ZR-I con

<p>2- Si ravvisa una carenza di una procedura che valuti l'applicazione dei criteri di qualità urbanistica e ambientale previsti nella variante</p> <p>3- Invita l'ente pianificante a implementare nel rapporto di pianificazione i costi delle opere necessarie all'attuazione del PR, delle relative modalità di finanziamento e delle priorità di realizzazione.</p>	<p>l'inserimento della lunghezza massima di facciata degli edifici pari a 45 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nei requisiti specifici del Piano di quartiere si inserisce l'obbligo di codificare dei percorsi pedonali pubblici per il collegamento di via Balestra e via della Posta e di definire materialità e superfici nell'ottica di una percorrenza pedonale pubblica diffusa e continua quale maglia di percorsi tra gli edifici. <p>I percorsi pedonali interni al quartiere dovranno essere inoltre progettati al fine di poter garantire la raggiungibilità dei diversi edifici del quartiere da parte dei mezzi di soccorso.</p> <p>2- La scelta del piano di quartiere avverrà mediante concorsi di architettura secondo norma SIA 142, all'interno dei quali saranno valutati i diversi requisiti di qualità urbanistica ed architettonica fissati all'interno dei requisiti specifici del PQ2</p> <p>3- All'interno del rapporto di pianificazione viene inserito un capitolo relativo ai costi, ai sussidi e alle priorità di realizzazione.</p>
<p>Osservazione 2: Partito Verdi di Locarno</p>	
<p>1- La pianificazione di questo quartiere va integrata nella revisione globale delle norme.</p> <p>2- Si mette in discussione in modo generico la destinazione residenziale del quartiere, chiedendo piuttosto spazi lavorativi o zone per attrezzature o edifici di interesse pubblico.</p> <p>3- Si chiede una diminuzione generica dei posti auto per la destinazione abitativa, sensibilmente inferiore rispetto a quello del centro abitato.</p> <p>4- Si chiede di dotare il quartiere di spazi comunitari, socioculturali, luoghi di incontro multifunzionali, orti urbani...</p>	<p>1- La fase finale della variante del quartiere ex Gas/ex Macello è stata integrata all'interno del Piano regolatore adeguato alla LST (MM 69/2023) che ha previsto una revisione complessiva delle norme, scaturita nell'elaborazione del Regolamento edilizio.</p> <p>2- La pianificazione del quartiere prevede un mix di destinazioni: residenziale, produzione di beni e servizi (commercio e artigianato), formazione, attività culturali, sociali, ricreative e di servizio.</p> <p>3- La proposta finale prevede una riduzione del 30% del fabbisogno di posteggi a uso privato, rispetto a quanto imposto dalle disposizioni e normative in vigore, obbligatoria per tutti contenuti, sia abitativi, sia non abitativi.</p> <p>4- Tutti i comparti edificabili del quartiere ex Gas/ex Macello sono vincolati all'elaborazione di un Piano di quartiere che deve essere scelto attraverso un concorso di architettura. All'interno dei requisiti qualitativi specifici del Piano di quartiere PQ2 che interessa il comparto di variante si definiscono dei requisiti qualitativi specifici che rispondono alle necessità di spazi di incontro per la popolazione:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Aree libere con funzioni di svago attraverso strutture conviviali, attrezzature per il gioco, panchine, tavoli - Percorsi pedonali pubblici che attraversano il piano di quartiere <p>Inoltre sia all'interno del giardino pubblico previsto nella zona per scopi pubblici AP 38 che nelle aree verdi della zona residenziale dell'Isolino si potranno prevedere superfici da destinare per orti urbani.</p>
Osservazione 3: Partito Socialista	
<p>1- Prevedere spazi urbani e insediamenti in grado di rispondere al meglio alle esigenze della vita quotidiana e delle diverse categorie di popolazione tenendo presenti i rispettivi criteri.</p> <p>2- Richiesta di escludere la possibilità di inserire abitazioni secondarie nella zona residenziale dell'Isolino ZR-I (comparti A1-A2 del Piano di indirizzo) quale base per la creazione di un "tessuto sociale attivo e partecipe composto di cittadini e cittadine presenti tutto l'arco dell'anno". Si ritiene che inserire la possibilità di una percentuale massima del 25% sia in contrasto con l'obiettivo generali del progetto per il nuovo quartiere eco-sostenibile e va pertanto rivisto.</p> <p>3- Promuovere le cooperative di abitazione per il comparto residenziale.</p>	<p>1- Il quartiere ex Gas/ex Macello è contraddistinto per l'eterogeneità delle destinazioni: culturale, sociale, ricreativo, commerciale e artigianale, residenziale, socio-sanitario, turistico. La pianificazione è quindi orientata a garantire la giusta vitalità tramite una ponderata miscelanea di funzioni complementari e a sostegno della destinazione abitativa. Al piano terreno della zona residenziale dell'Isolino sono previsti solamente commerci, attività artigianali e spazi comunitari destinati ai servizi di prossimità. È esclusa la residenza.</p> <p>2- La richiesta di "azzeramento" di percentuale per le residenze secondarie sarebbe controproducente per lo sviluppo di un tessuto sociale eterogeneo all'interno del quartiere. Il potenziamento della mobilità su rotaia avvenuto con Alptransit e la crescente attrattività della regione del locarnese consente un'occupazione delle residenze secondarie cittadine pressoché costante. La presenza di una fascia di residenti (seppur limitata) proveniente da oltre Gottardo aiuterebbe inoltre il quartiere a vivere secondo modalità variegata e stili di vita diversi.</p> <p>3- Si è inserito uno specifico articolo all'interno del Regolamento edilizio che prevede la concessione di un bonus edilizio, pari al massimo al 5% della SUL, per la zona residenziale dell'Isolino, sia per il comparto A (di proprietà pubblica) che per il comparto B (di proprietà privata) per la costruzione di edifici residenziali gestiti secondo i criteri validi per le cooperative d'abitazione. Questo articolo va nella direzione di promuovere le cooperative d'abitazione, attraverso un bonus edilizio, senza l'imposizione di un vincolo normativo, lasciando al mercato immobiliare e alle richieste della cittadinanza di edificare attraverso la cosiddetta "terza via", ossia attraverso la costituzione di abitazioni di pubblica utilità che combinano i vantaggi</p>

<p>4- Per la zona residenziale dell'Isolino A ZR-IA (comparto A1 del Piano di indirizzo) cooperare con enti privati per l'edificazione solo attraverso il diritto di superficie.</p> <p>5- Per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM (comparto B del Piano di indirizzo) si chiede di identificare meglio i contenuti e le esigenze da inserire all'interno di quello che viene definito "microcosmo culturale", in particolare quelli legati alla sfera del polo tecnologico.</p> <p>6- Casa anziani: confrontarsi con la pianificazione cantonale per chiarire la strategia sull'ubicazione e il fabbisogno in termini di letti.</p> <p>7- Rinuncia alla destinazione alberghiera all'interno del Centro Balneare regionale.</p>	<p>della locazione con quelli della proprietà abitativa per uso personale.</p> <p>4- Non si inserisce nel Regolamento edilizio un vincolo di concessione dei terreni ai privati attraverso il diritto di superficie. Sarà il Comune, proprietario dei terreni, a stabilire la forma contrattuale più adeguata con gli operatori privati che si occuperanno dell'edificazione del comparto, per il perseguimento dei propri obiettivi legati all'alloggio, nell'interesse della collettività.</p> <p>5- La norma di zona ha ripreso le destinazioni della pianificazione previgente (attività culturali, sociali, ricreative, di servizio, ossia un centro culturale) a cui si aggiunge e meglio definisce la destinazione legata alla formazione, ricerca e lavoro legati al campo della meccatronica e industria avanzata. Sono invece escluse tutte le destinazioni non affini all'ambito della formazione: residenza, commercio e artigianato.</p> <p>6- Il Municipio ha inviato all'Ufficio cantonale competente l'aggiornamento in merito alla pianificazione delle case di cura comunali ed ha ottenuto l'autorizzazione preliminare per la progettazione di una nuova struttura che andrà a supplire gli attuali posti letto della Casa anziani San Carlo e che avrà una capacità di 120/124 posti letto all'interno della zona mista dell'Isolino (precedente comparto C). Gli ospiti della casa di cura, oltre agli spazi della struttura, potranno avere un accesso diretto e in sicurezza al giardino pubblico che verrà realizzato nella zona per scopi pubblici AP38, immediatamente a sud della struttura.</p> <p>7- A differenza del Piano di indirizzo i cui limiti di variante si estendevano all'intero territorio compreso all'interno della Scheda no. 2, con l'adeguamento del PR alla LST la fase finale della variante del quartiere ex Gas/ex Macello non riguarda il comparto del Centro balneare regionale, la cui variante è promossa con una propria procedura. La presente variante conferma la possibilità di inserire contenuti alberghieri all'interno della zona mista dell'Isolino (comparto C del Piano di indirizzo).</p>
--	---

Allegato C

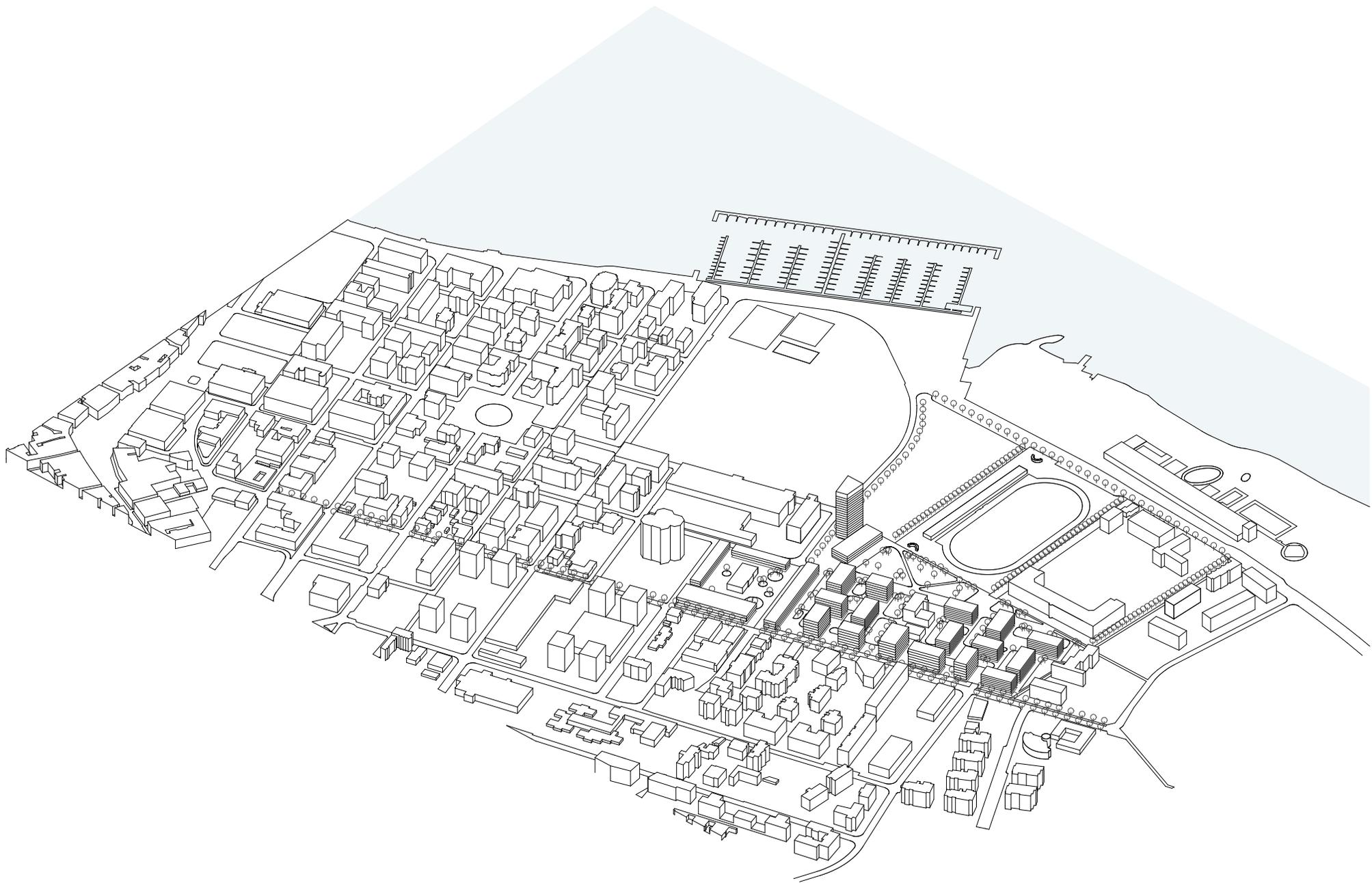
PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto
ex-Macello/ex-Gas)

Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP

PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello/ex-Gas)

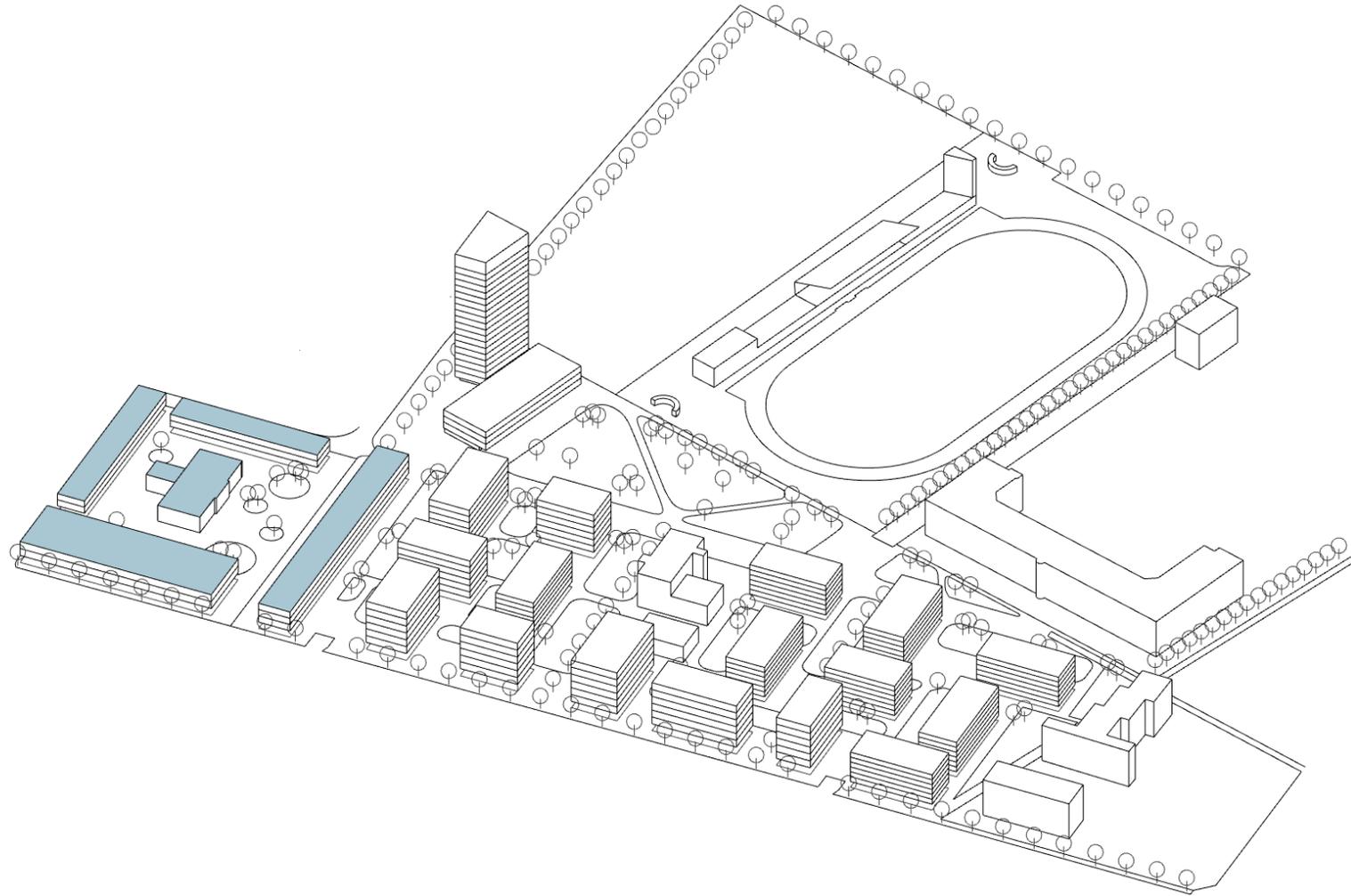
Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP



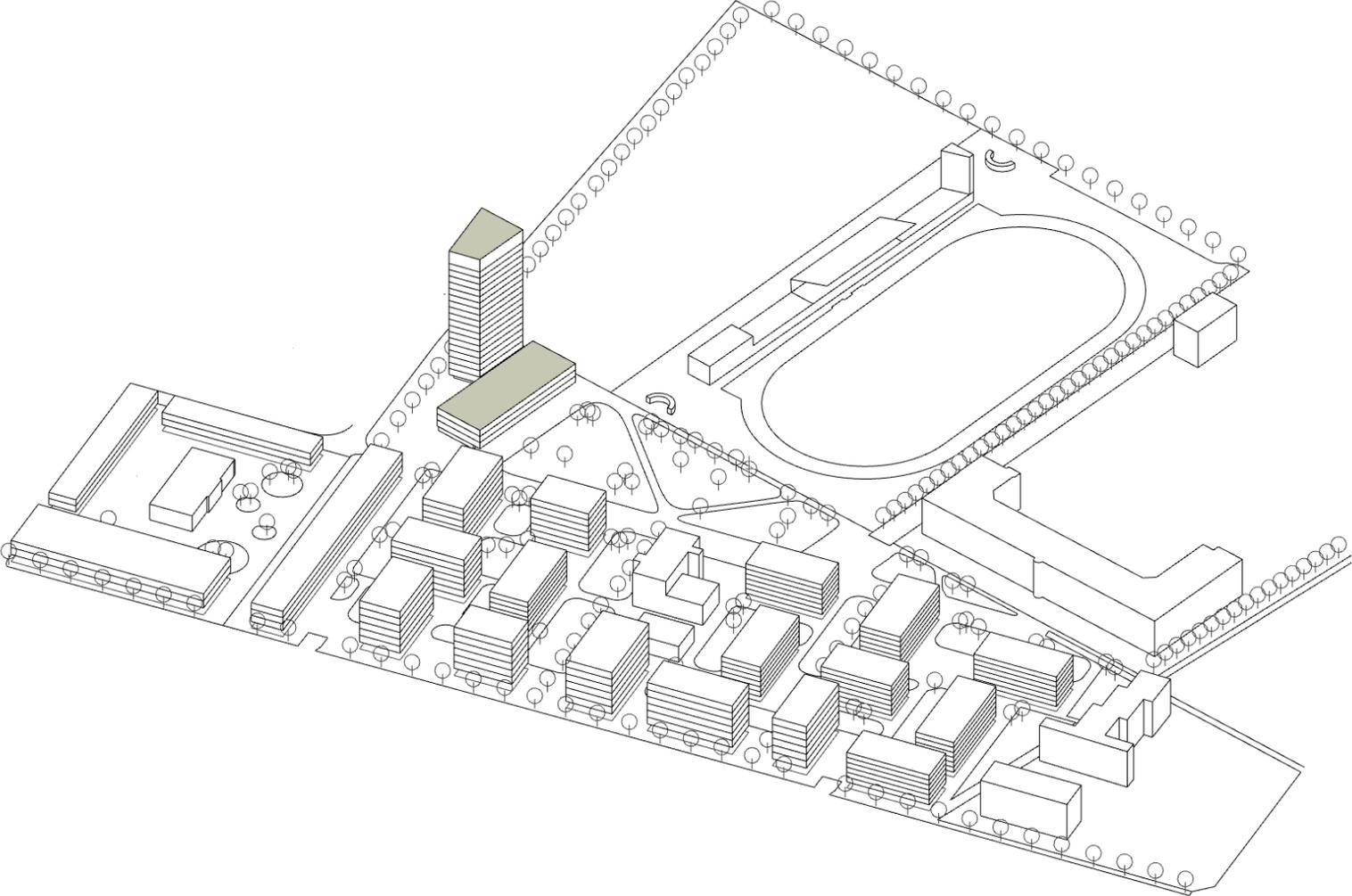




Conferma dell'impostazione urbanistica

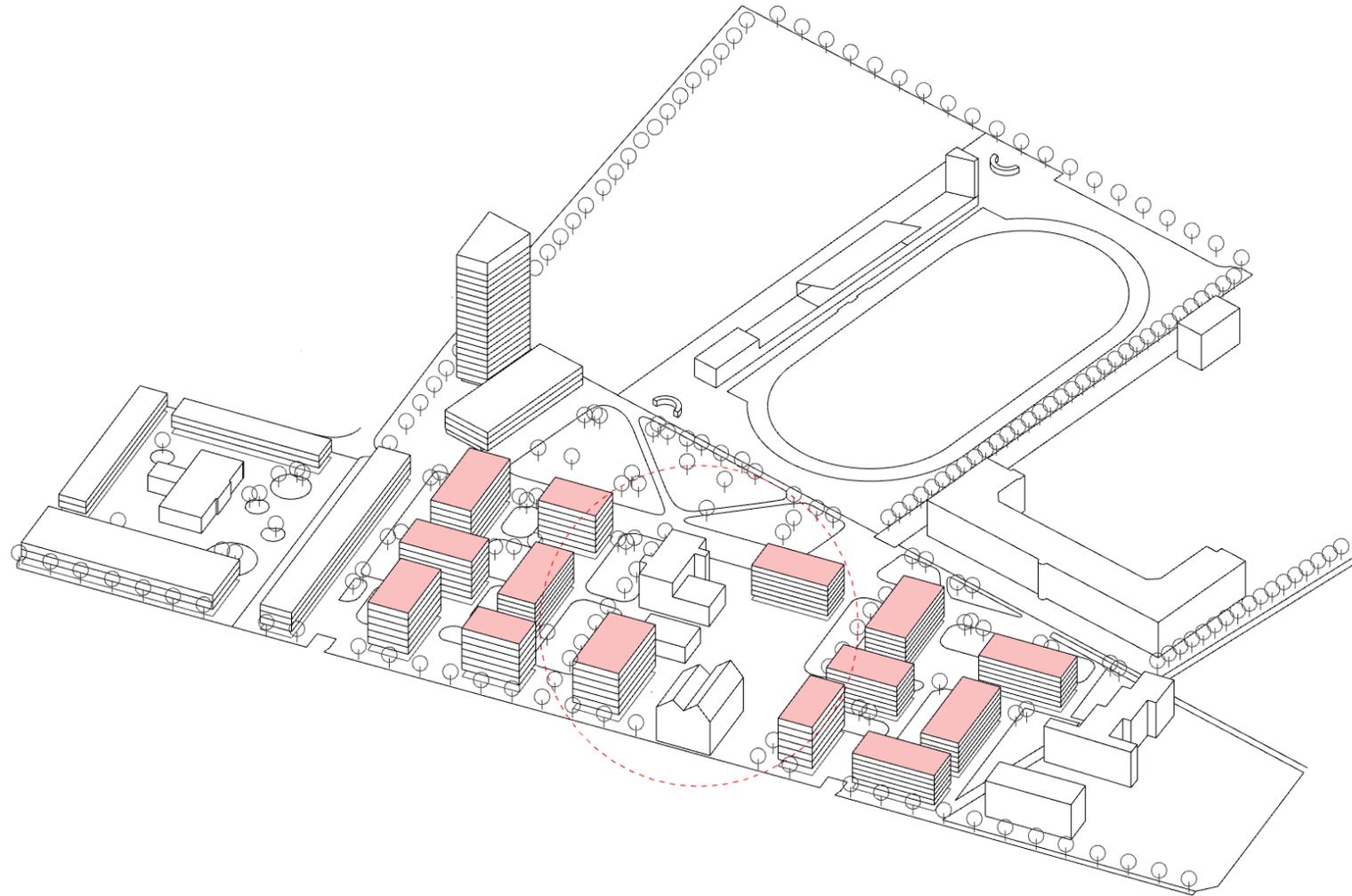


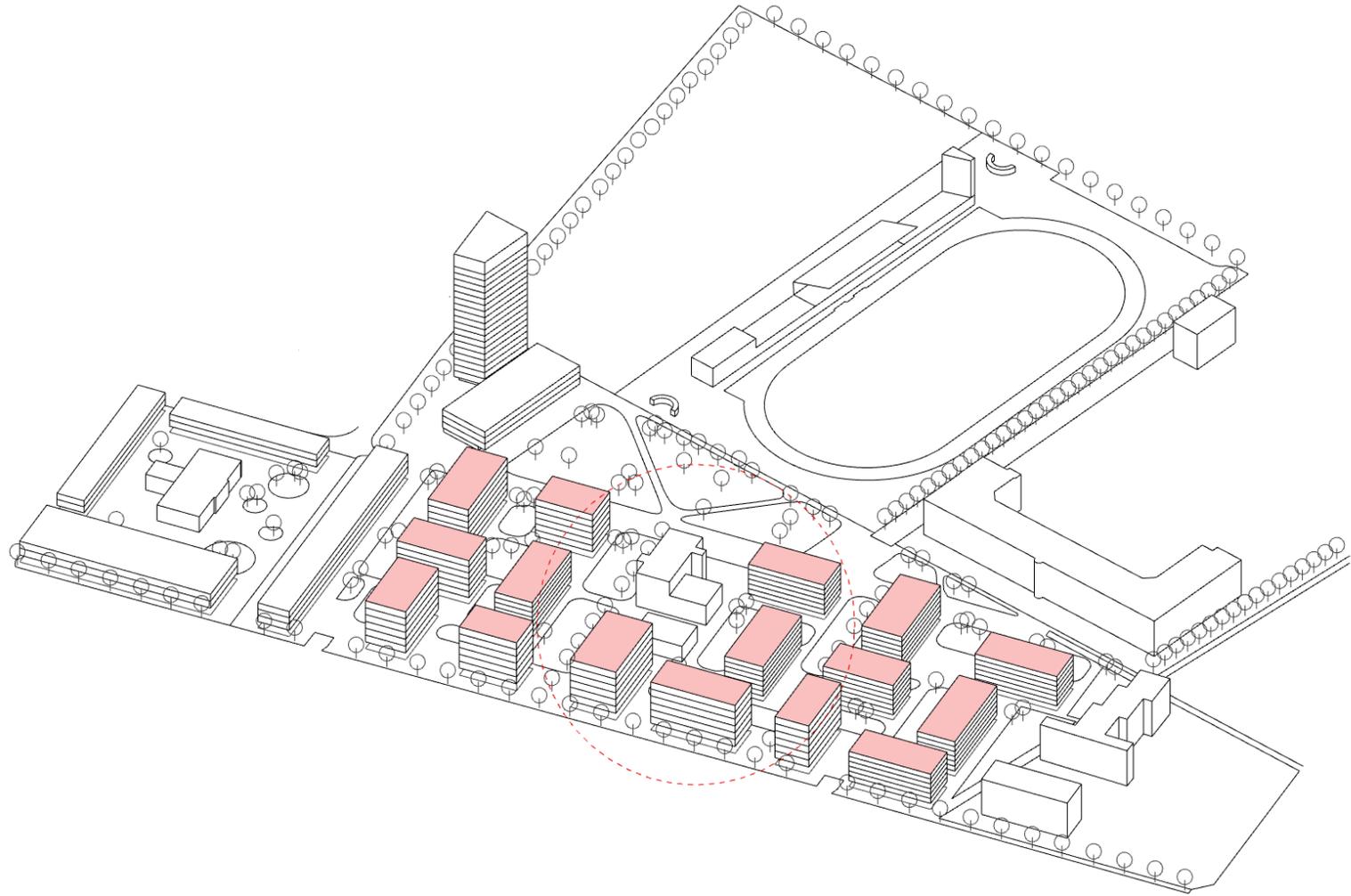


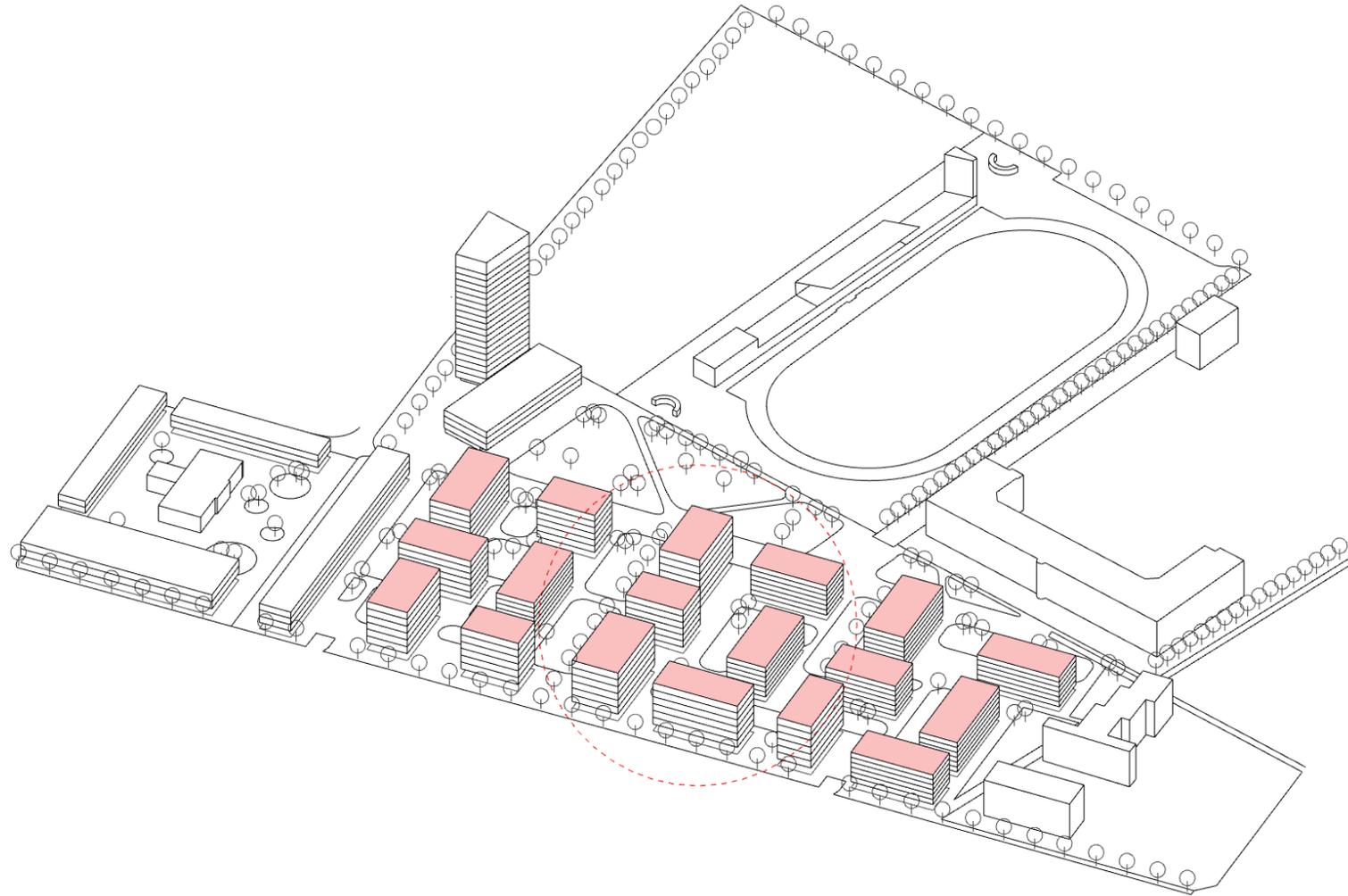


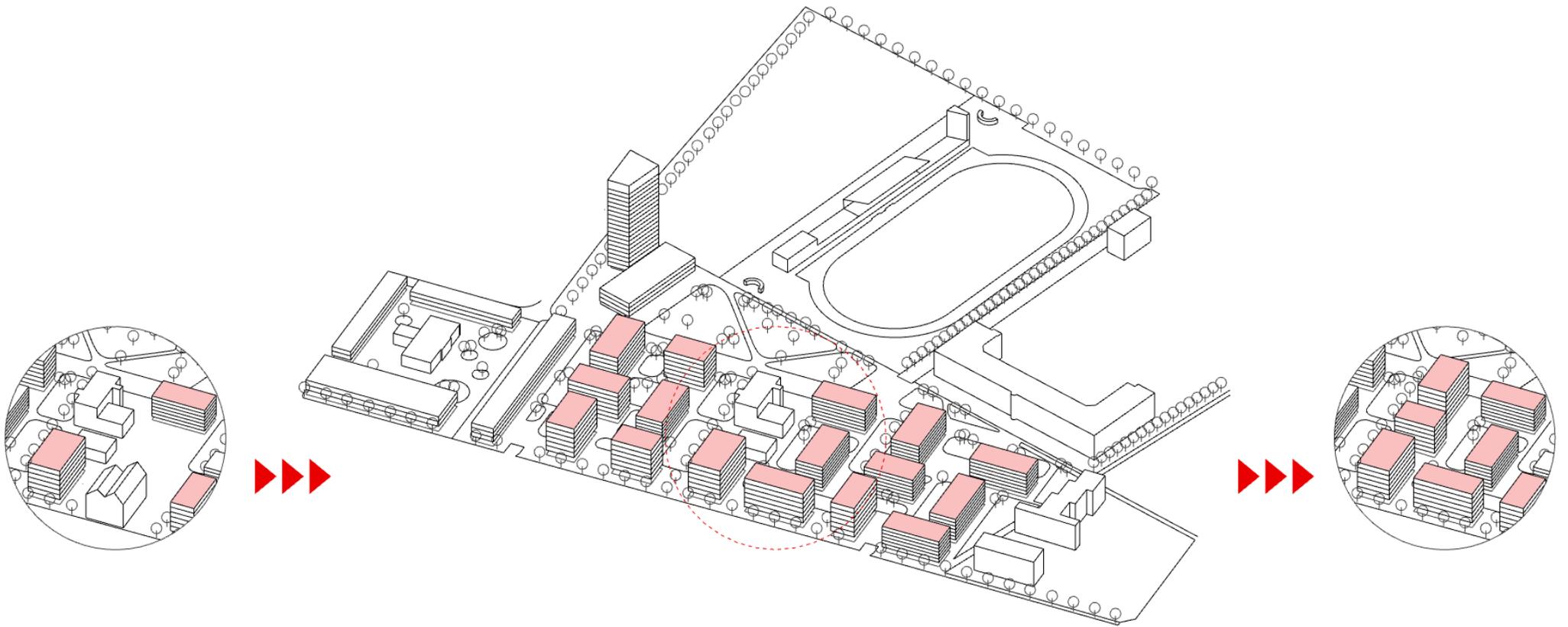




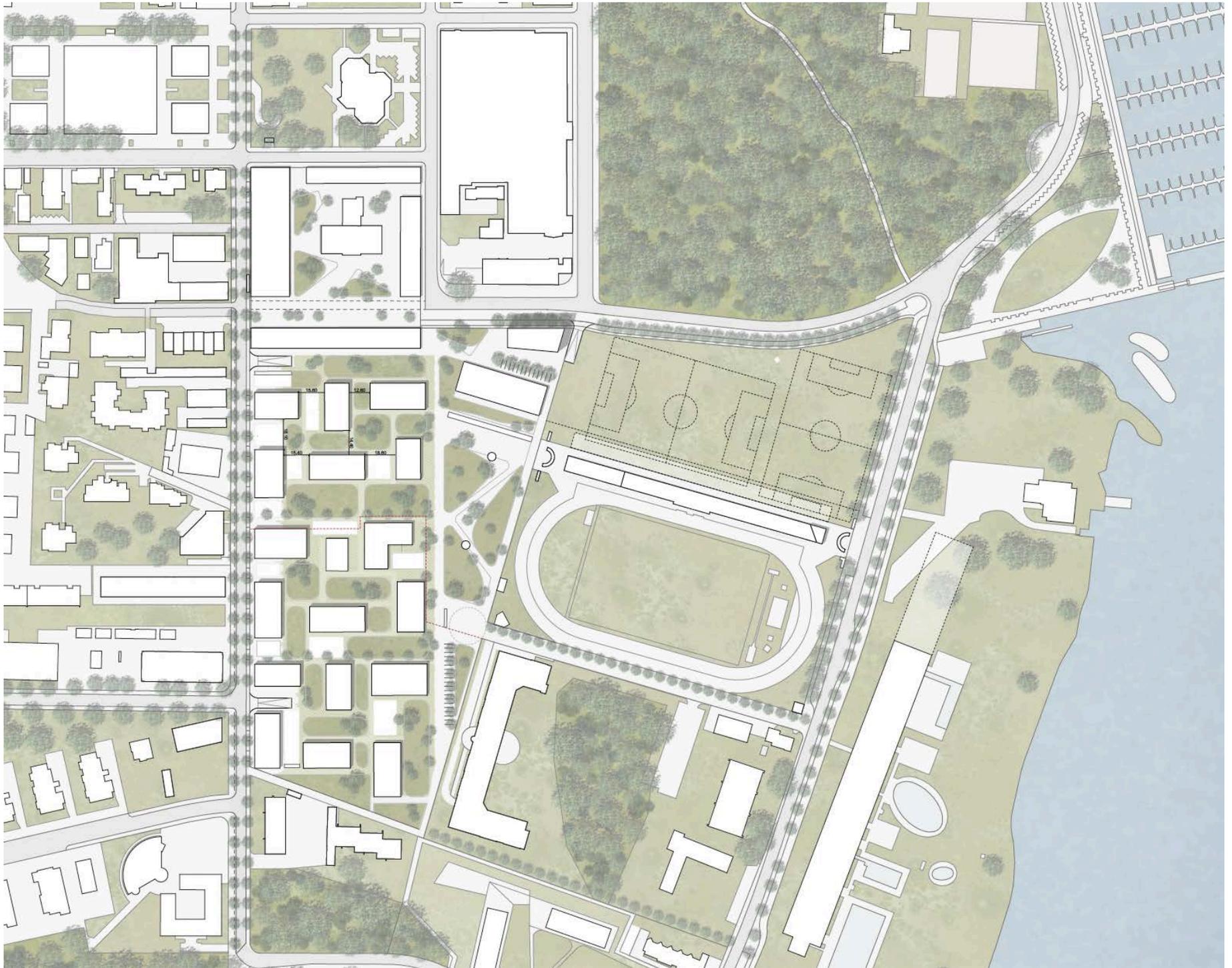


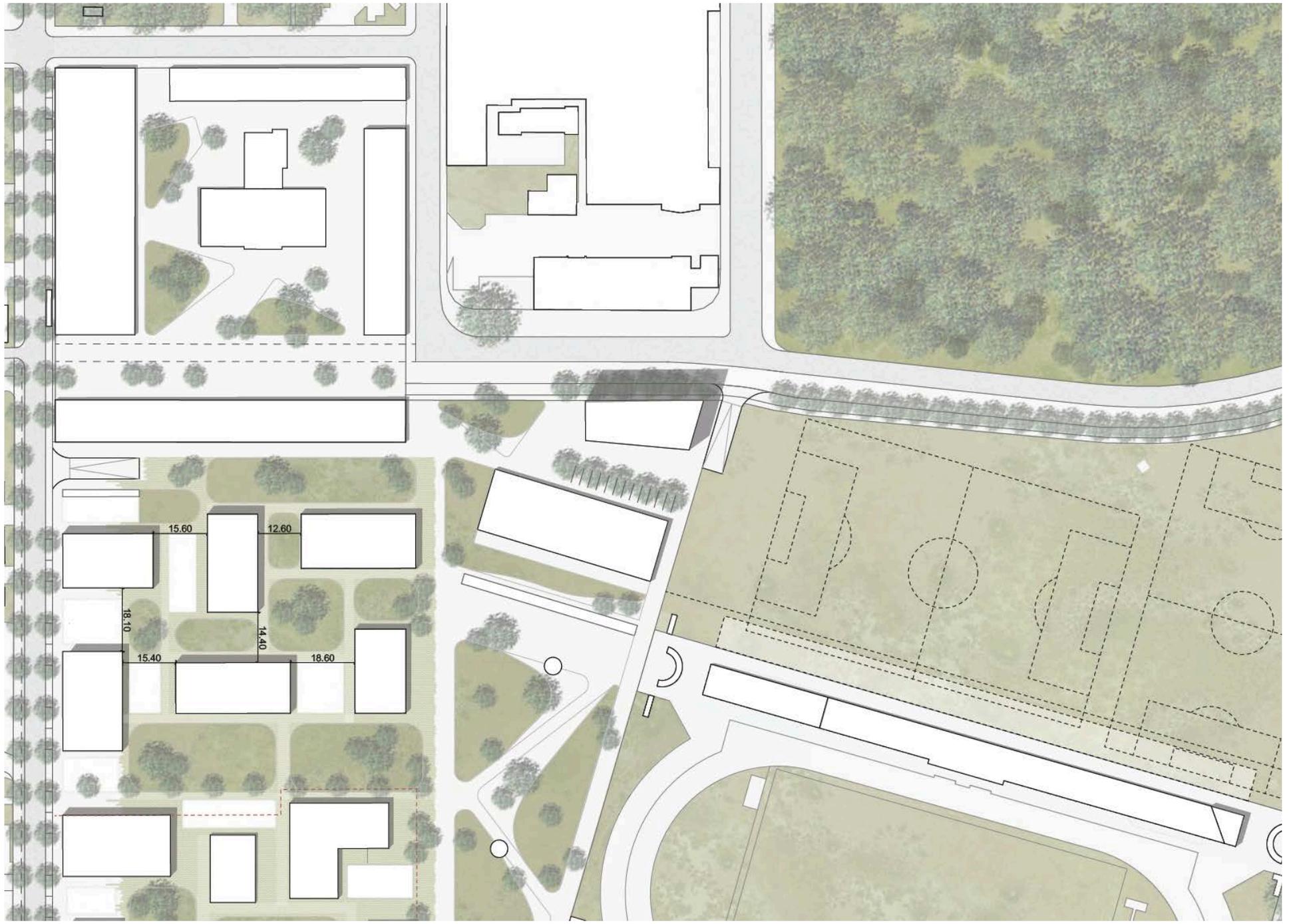


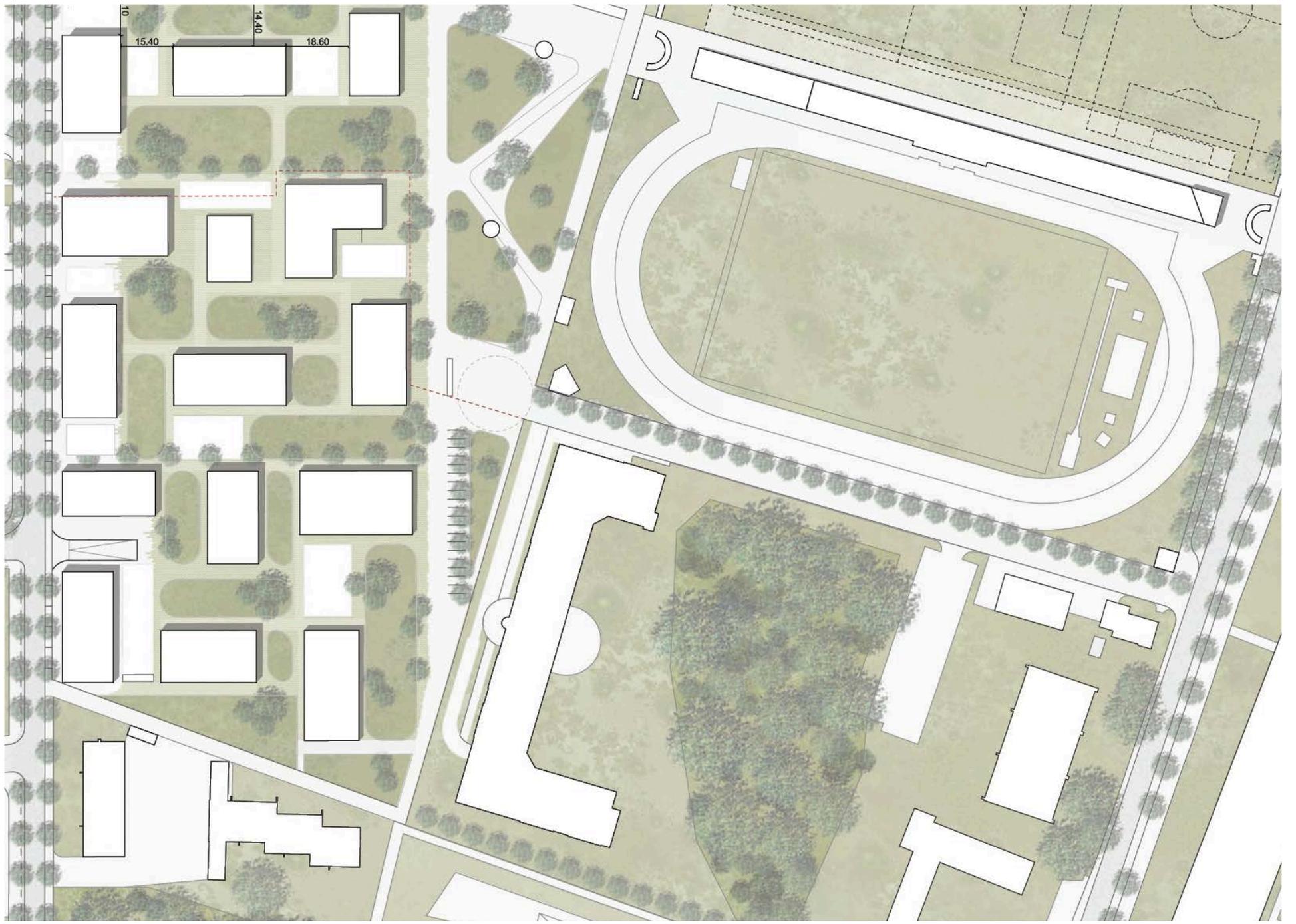




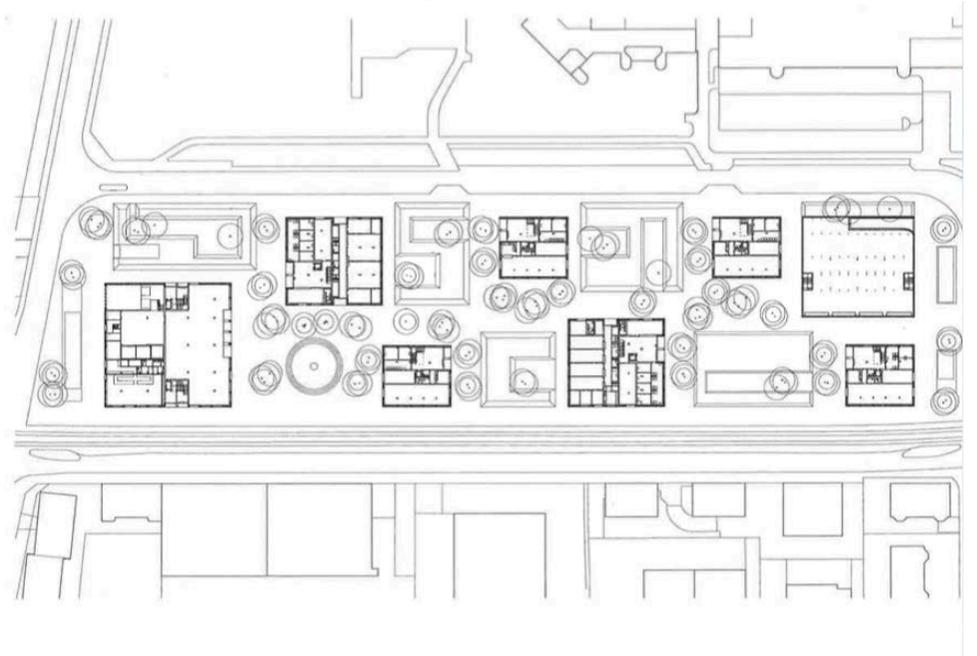
Verifica compositiva e volumetrica del quartiere residenziale







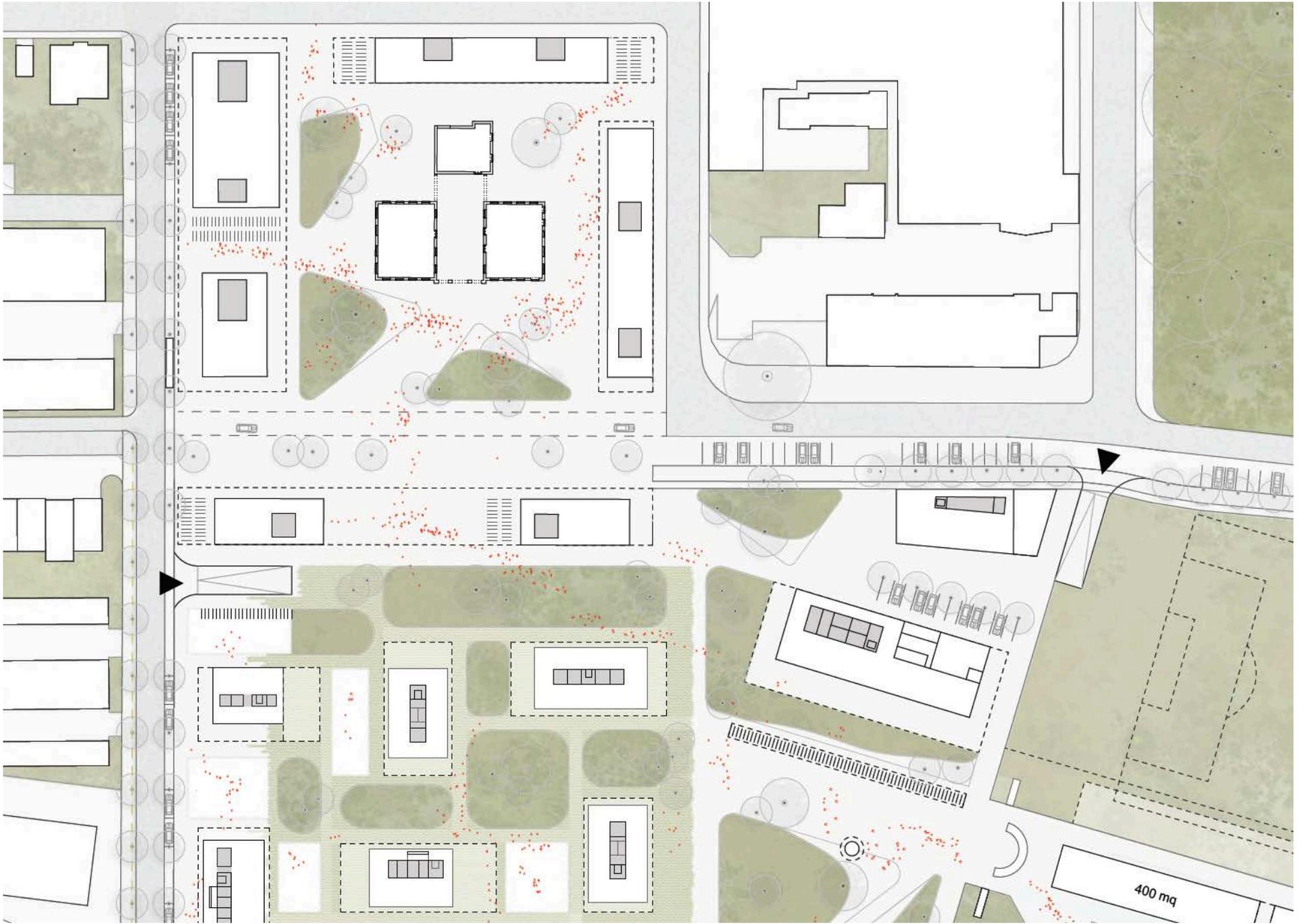
Wehntalerstrasse - Triemli 1 - Hunziker Areal - Werwies



Tannenrauchstrasse Replacement Housing Development, EM2N

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)

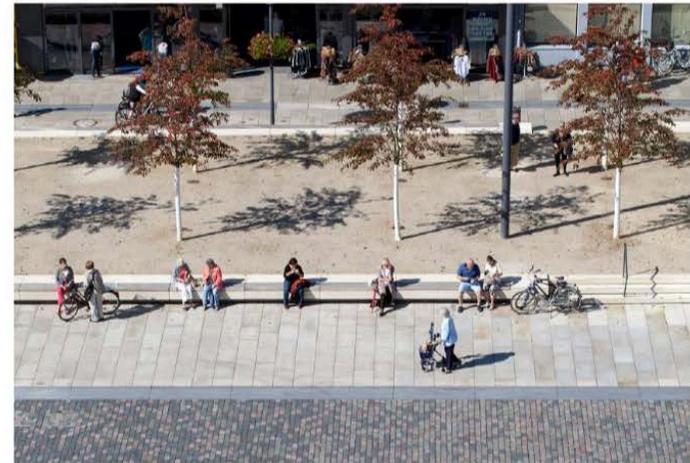
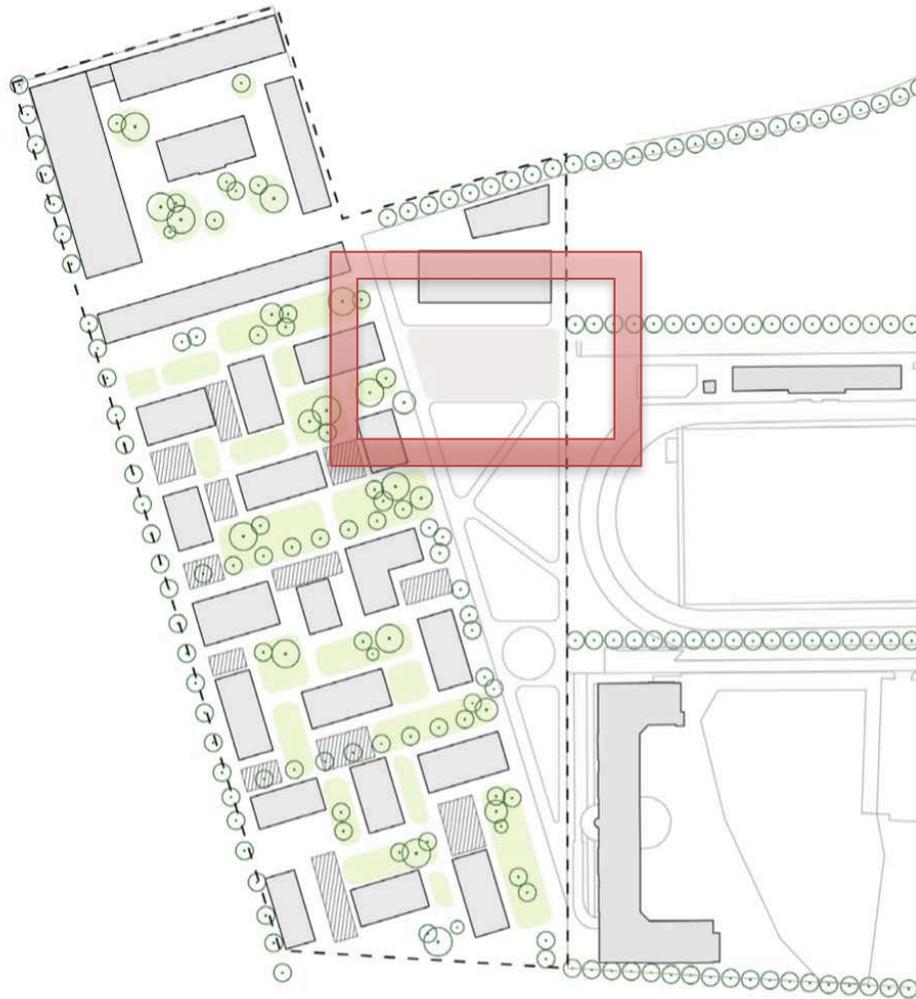






Approfondimento concettuale spazio pubblico: un parco intergenerazionale

La "Piazza dello stadio"

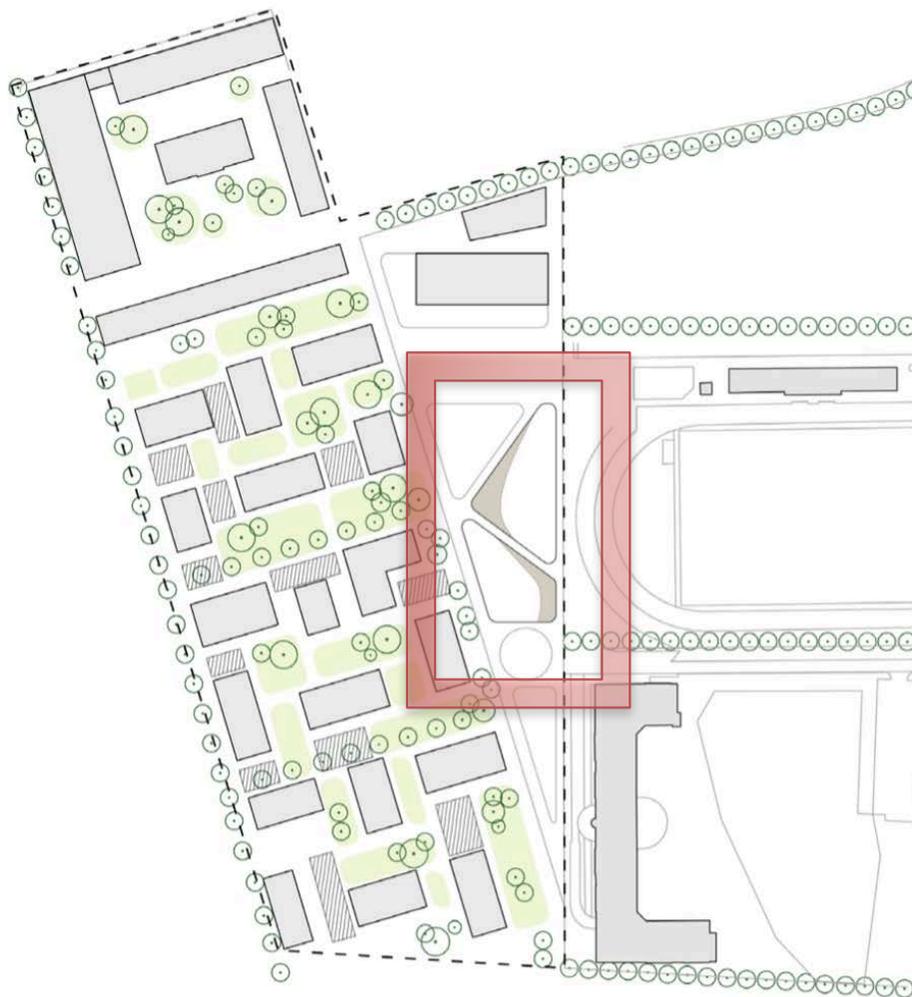


Market Square Rheydt, Germany © PANORAMA Landschaftarch

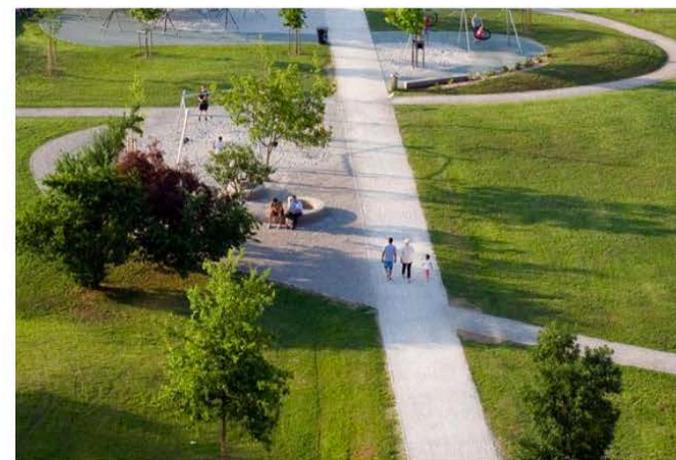


Landhausplatz, Innsbruck, Austria © LAAC Architects

Le aree funzionali di gioco e d'incontro

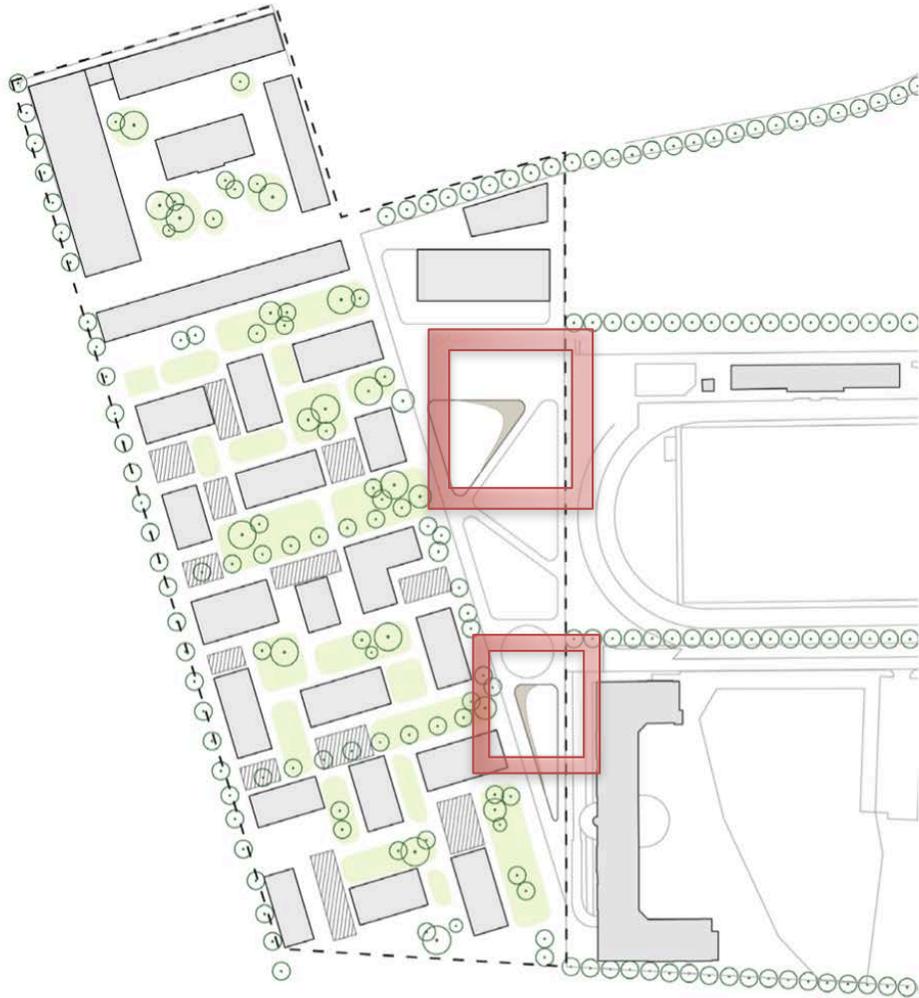


Play_Land, Oberhausen, Germany © wbp Landschaftsarchitekten

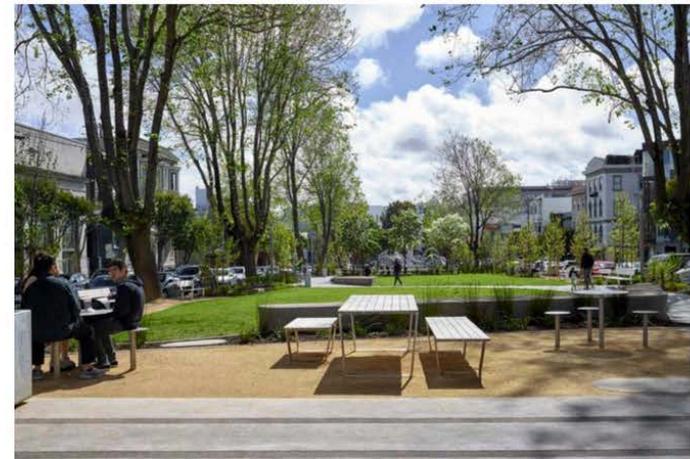


Šmartinski Park Playground, Ljubljana, Slovenia © LUZ

Le aree di svago e di relax

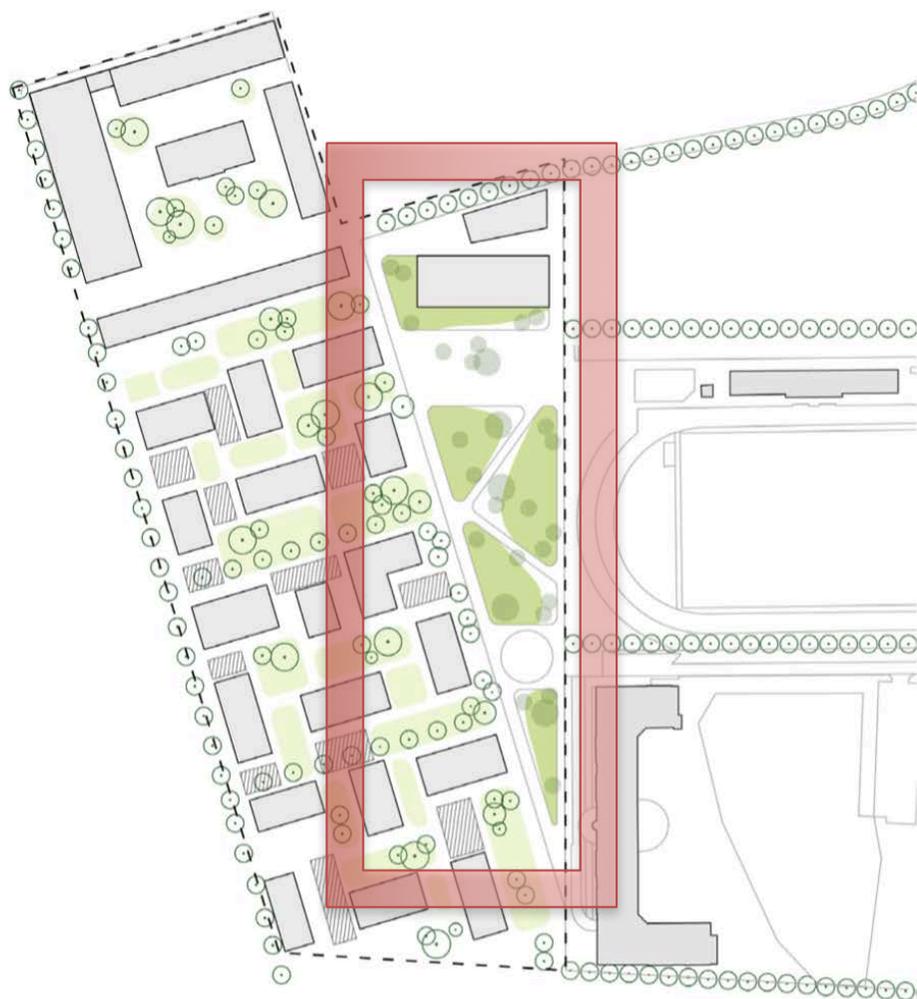


Elisabethenanlage, Basel © Vogt Landschaftsarchitekten



South Park, San Francisco © Fletcher Studio

I prati e le alberature



Josef Strauss Park, Vienna, Austria © DnD Landschaftsplanung



HTO, Toronto © Claude Cormier Landscape Architecture



Anziani



Famiglie



Ragazzi

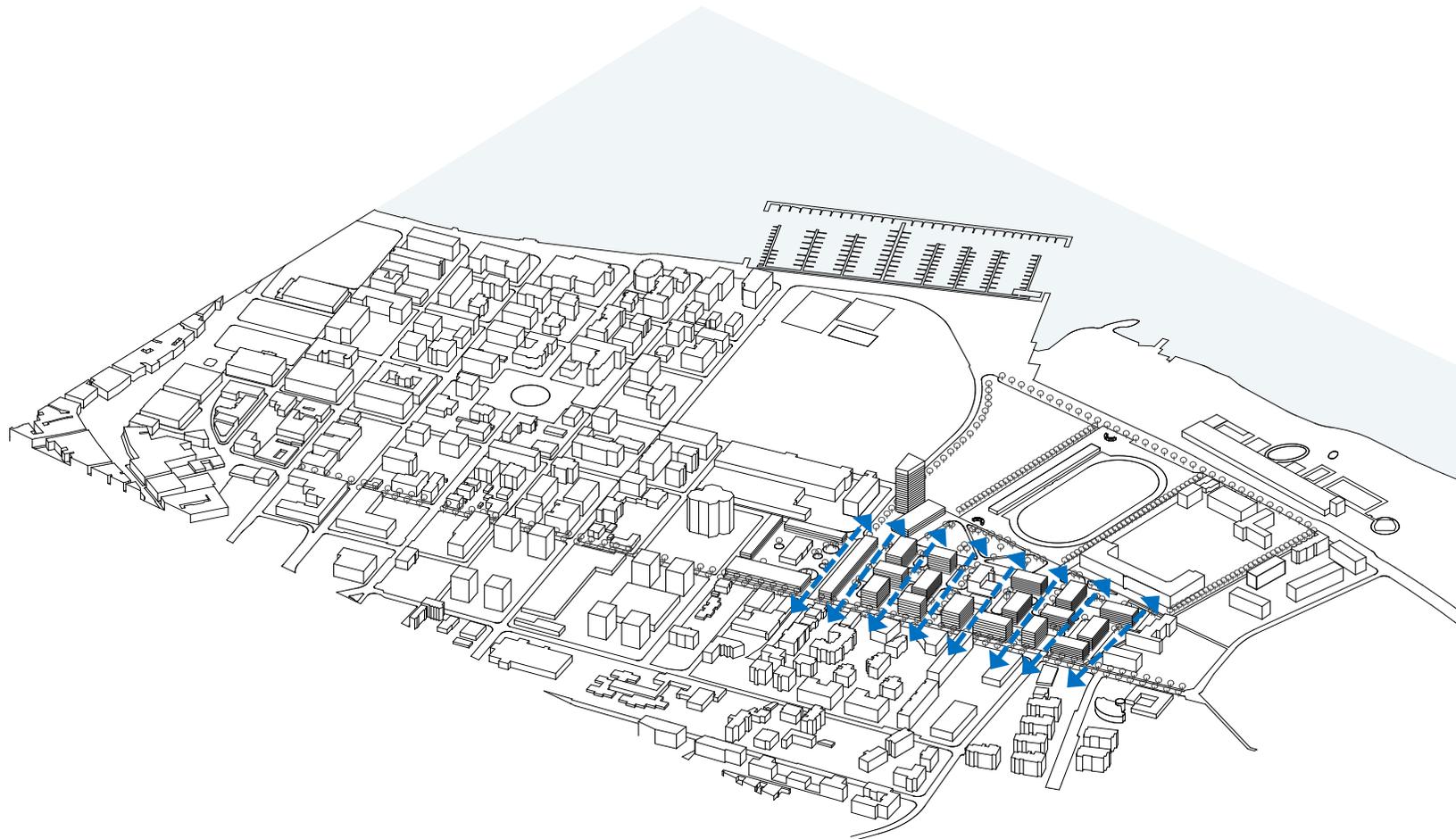


Bambini



PARCO
INTERGENERAZIONALE

Aspetti ambientali: clima e raffrescamento naturale



**Attraversamento del quartiere dei venti maggiore frequenza
in direzione sud-ovest /nord-est e viceversa.**

Doc. di riferimento:

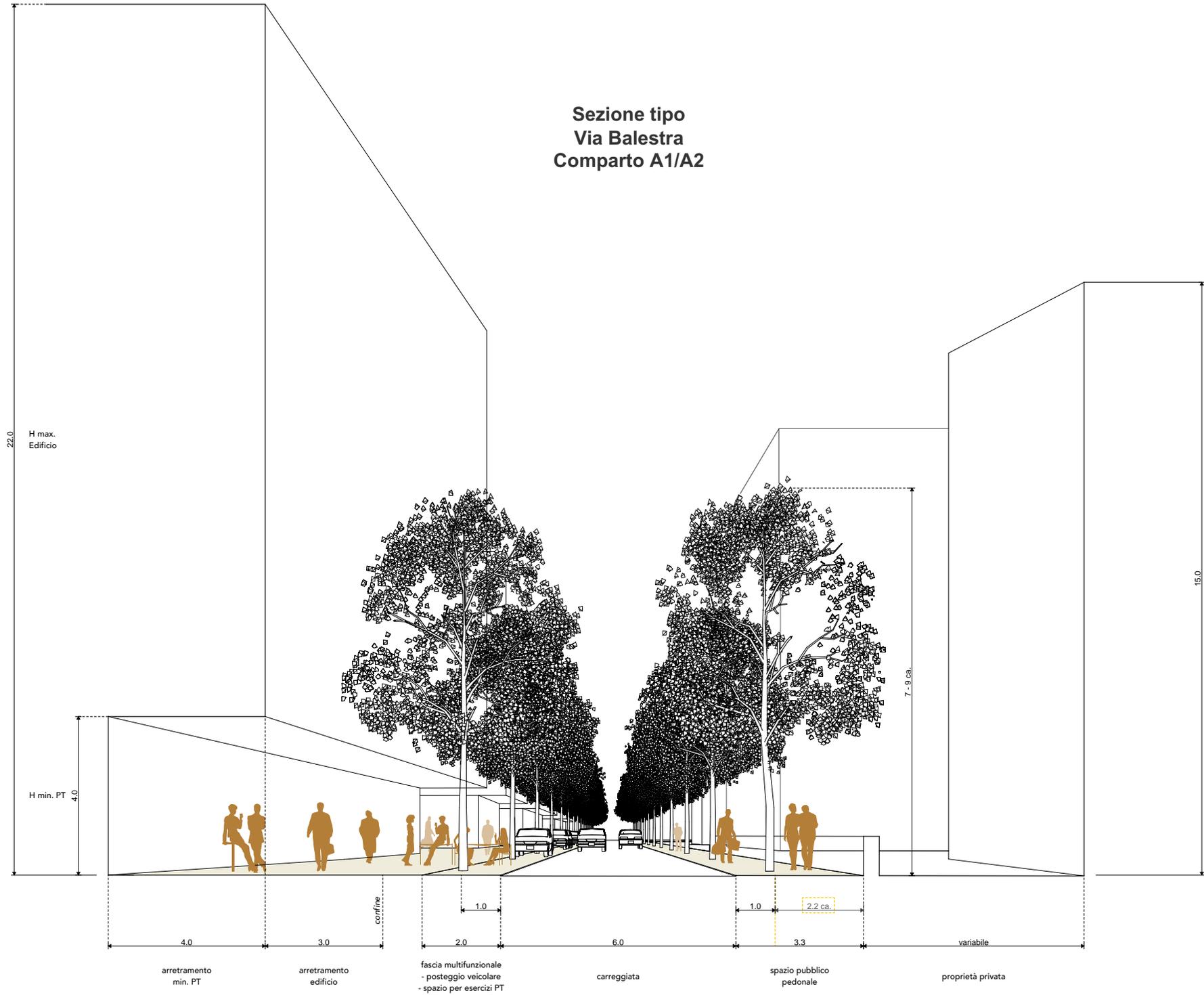
"Ondate di calore in città - Basi per uno sviluppo degli insediamenti adattato ai cambiamenti climatici"
Ufficio federale dell'ambiente UFAM / Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, Berna 2018.

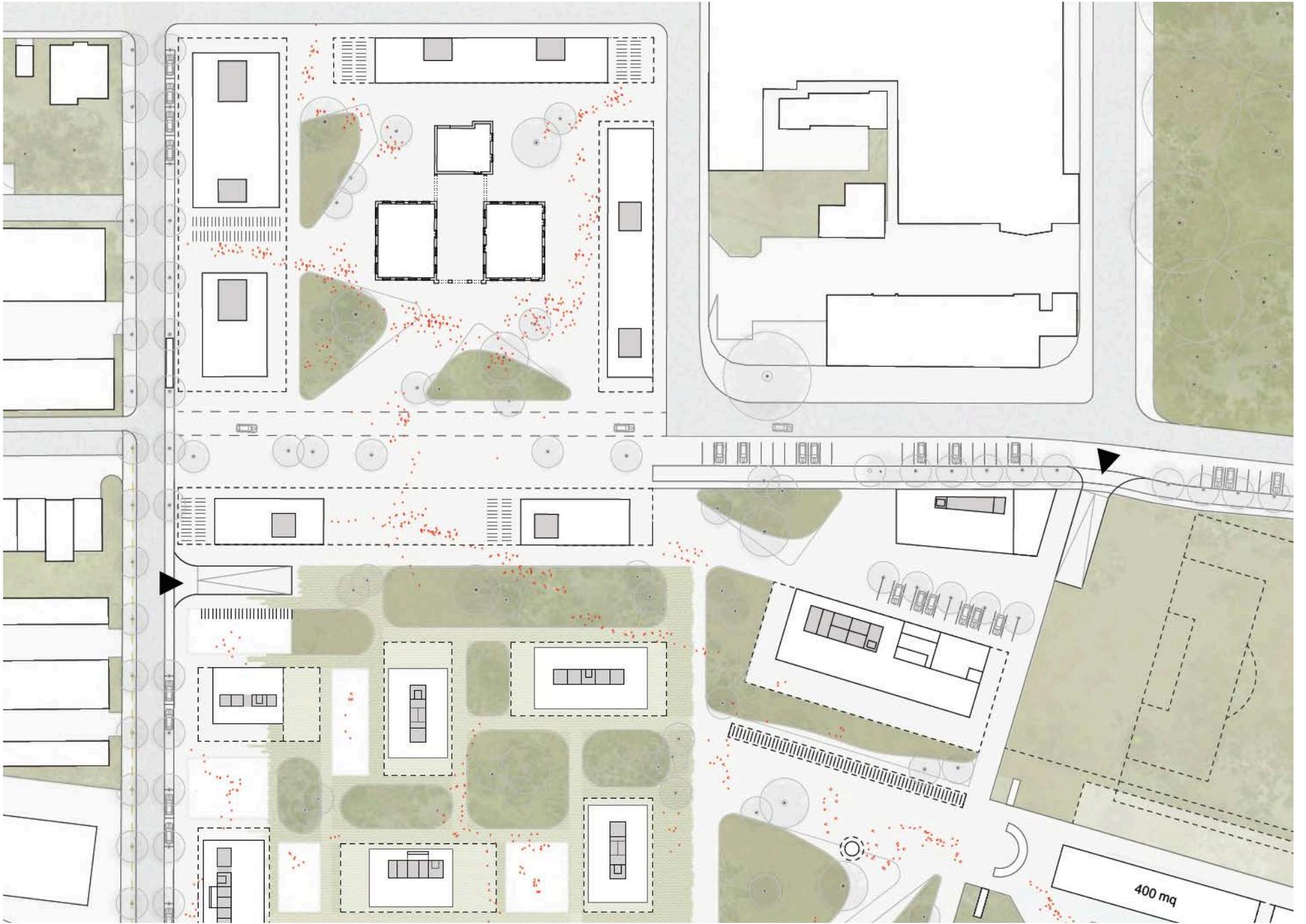
Sezioni stradali, flussi di mobilità lenta/veicolare e posteggi

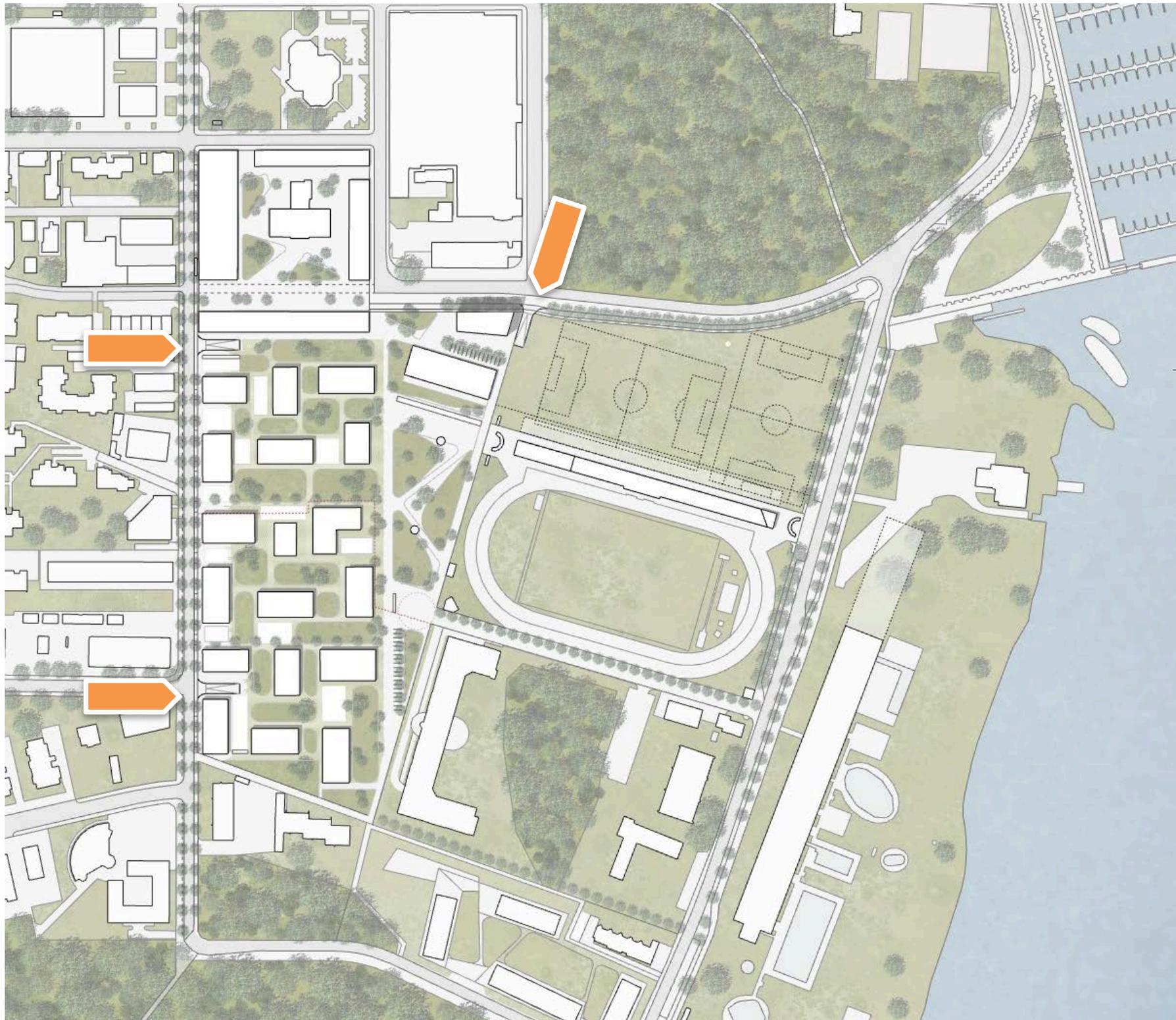
Sezione tipo Via Balestra Comparto B – Ex Macello



Sezione tipo
Via Balestra
Comparto A1/A2









Esempi di complessi abitativi con pochi posteggi

Luogo, nome complesso abitativo, anno realizzazione	N° appartamenti	N° posteggi	Posteggi / appartamento
Zurigo-Leutschenbach, Mehr als wohnen, 2015	370	111 (88 abitanti + 23 visitatori)	0.3
Baden, Gartenstrasse, 2017	19	1	0.05
Basilea, Erlenmatt Ost, 2019	300	30 (27 abitanti + 3 riserva)	0.1
Berna, Stöckacker Süd, 2016	146	24 (15 abitanti, 2 Mobility, 7 visitatori)	0.16
Winterthur, Giesserei, 2013	155	50 (31 abitanti, 1 Mobility, 18 visitatori)	0.32
Ostermundingen (BE), Oberfeld, 2014	100	10 (abitanti e visitatori)	0.1
Zurigo, Kalkbreite, 2014	55	2 (disabili) + 5 in un garage adiacente	0.07
Winterthur, Hagmann Areal, 2018	50	17	0.3
Zurigo, Kronenwiese, 2016	99	38 (32 abitanti, 2 disabili, 4 visitatori)	0.38
Zurigo, Manegg, 2017	58	23	0.4
Zurigo, Leimbach, 2013	220	64	0.29

PROGETTI DI COMPLESSI ABITATIVI CON POCHI POSTEGGI (CH)

Luogo, nome complesso abitativo, anno realizzazione	N° appartamenti	N° posteggi	Posteggi / appartamento
Losanna, Plaines-du-Loup, dal 2019	4'000	2000 abitanti + 210 misto Mobility e attività	0.5
Winterthur, EinViertel, dal 2020	71	12 (9 abitanti, 3 visitatori)	0.05
Zurigo, Zollhaus, dal 2020	48	2 (disabili)	0.04

Esempi di regolamentazione comunale / cantonale – Fabbisogno posteggi

Contenuti: RESIDENZA

Luogo	Parametro di base	PONDERAZIONI ULTERIORI
Città di Locarno	1 posteggio / appartamento	nessuna riduzione
Canton Basilea Città	Il regolamento cantonale dei posteggi indica che per la residenza è possibile realizzare dei posteggi, ma non è obbligatorio.	
Città di Zurigo: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	1 posteggio / 120 mq SUL	10% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore B - City	1 posteggio / 120 mq SUL	25-45% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore C - aree centrali di Oerlikon, Altstetten e Höngg; zone vicino alla City	1 posteggio / 120 mq SUL	40-70% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore D - cintura urbana	1 posteggio / 120 mq SUL	70-95% * parametro di base
Città di Berna: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	1 posteggio / 120 mq SUL	10% * parametro di base
Città di Losanna	Les normes VSS s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives que le PGA. Hors PGA, ce sont les Plans d'Affectation ou les Plans de quartier qui dictent les règles en la matière. Ces derniers peuvent être plus ou moins contraignants de cas en cas.	

Contenuti: NON RESIDENZIALI

Descrizione contenuti	Parametro di base	PONDERAZIONI ULTERIORI
Città di Locarno	cf. regolamento cant. (RLst-Rcpp)	Livello qualità TP C: 70% * parametro base
Città di Zurigo: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	cf. regolamento comunale	10% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore B - City	cf. regolamento comunale	50% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore C - aree centrali di Oerlikon, Altstetten e Höngg; zone vicino alla City	cf. regolamento comunale	75% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore D - cintura urbana	cf. regolamento comunale	105% * parametro di base
Città di Berna	cf. regolamento comunale	10% * parametro di base

FABBISOGNO POSTEGGIO PER COMPARTI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (abitazioni)	10'900			120	90	60
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (altri contenuti - no residenza)	1'500			25	18	12
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas	12'400			145	108	72

Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica (abitazioni)	17'000			187	141	94
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica (altri contenuti - no residenza)	3'500			44	32	22
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	20'500			231	173	116

Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	12'000			95	68	48

Comparto C - ex-Autopostale	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (abitazioni)	4'550			51	39	26
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (altri contenuti - no residenza)	8'450			71	51	36
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale	13'000			122	90	62

				SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO POSTEGGI (automobili)	57'900			593	439	298

FABBISOGNO POSTEGGIO PER COMPARTI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (abitazioni)	10'900			120	90	60
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (altri contenuti - no residenza)	1'500			25	18	12
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas	12'400			145	108	72

Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (abitazioni)	17'000			187	141	94
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (altri contenuti - no residenza)	3'500			44	32	22
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica	20'500			231	173	116

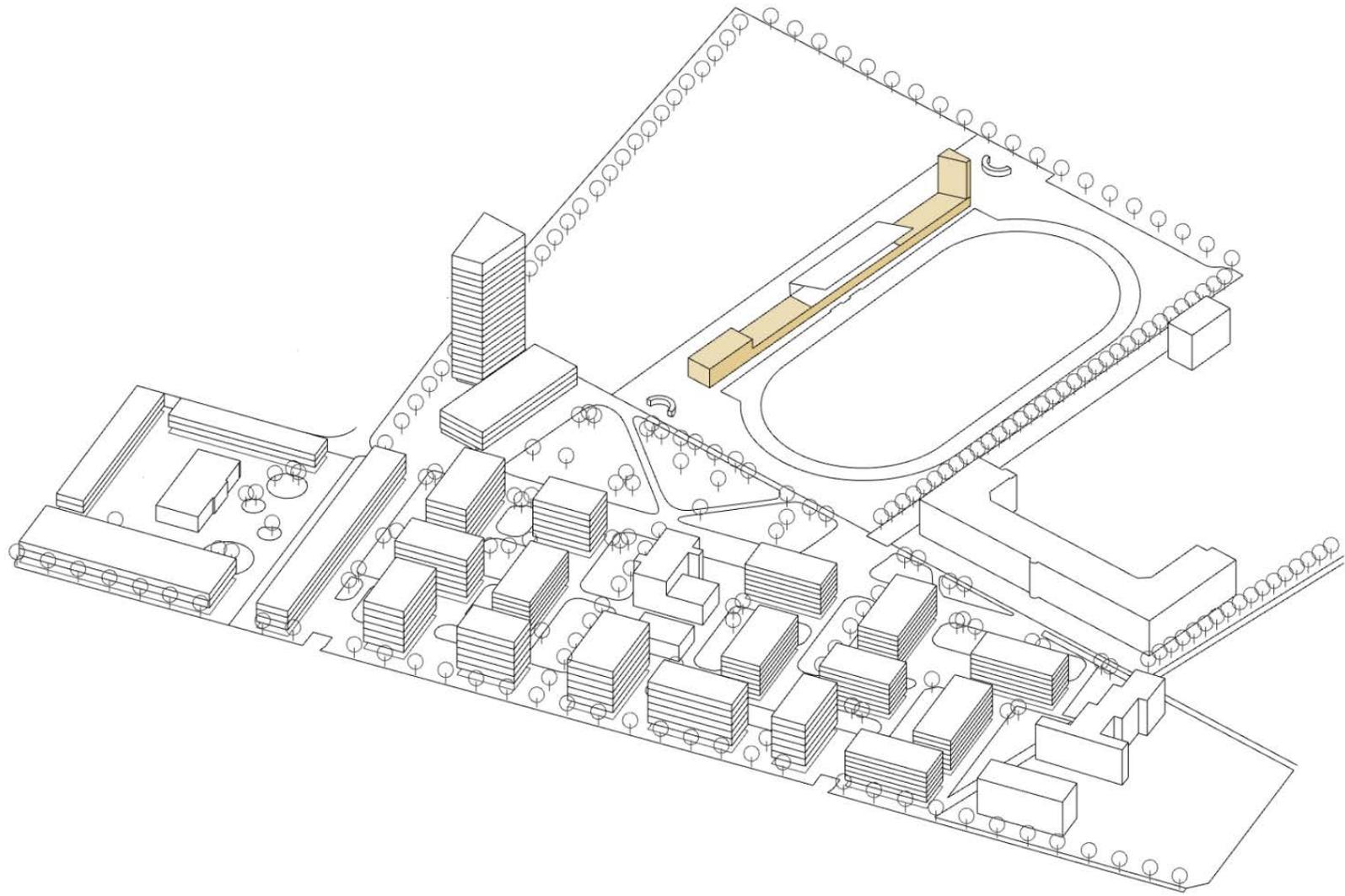
Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	12'000			95	68	48

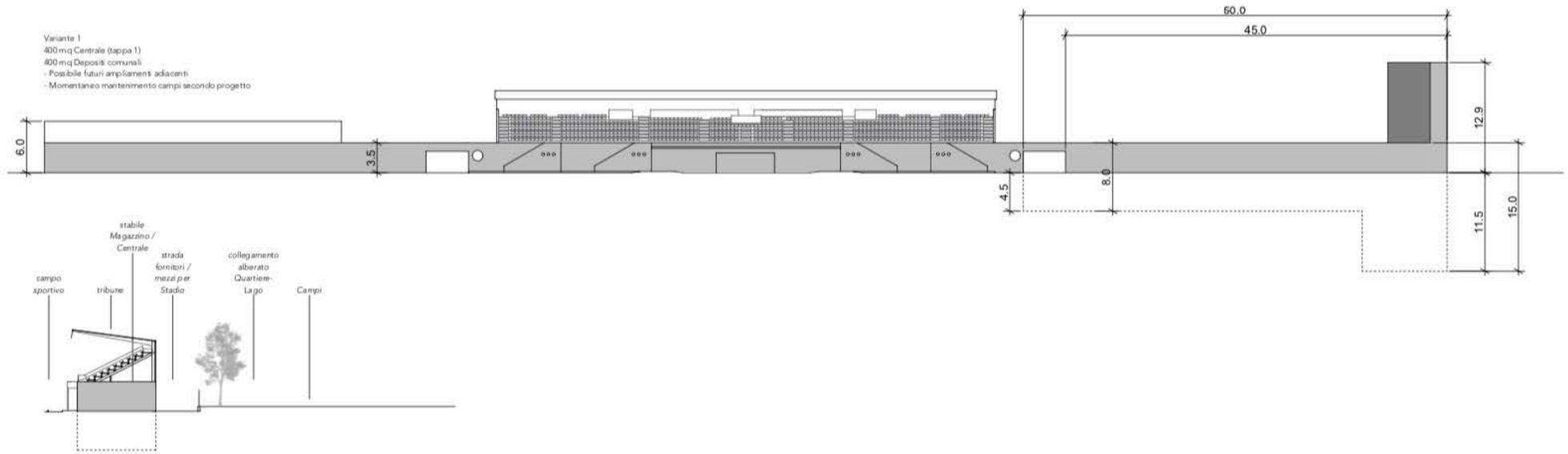
Comparto C - ex-Autopostale	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)	Scenario 2 (con riduzioni)	Scenario 3 (con riduzioni)
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (abitazioni)	4'550			51	39	26
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (altri contenuti - no residenza)	8'450			71	51	36
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale	13'000			122	90	62

				SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO POSTEGGI (automobili)	57'900			593	439	298

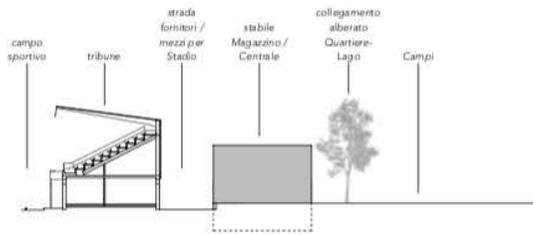
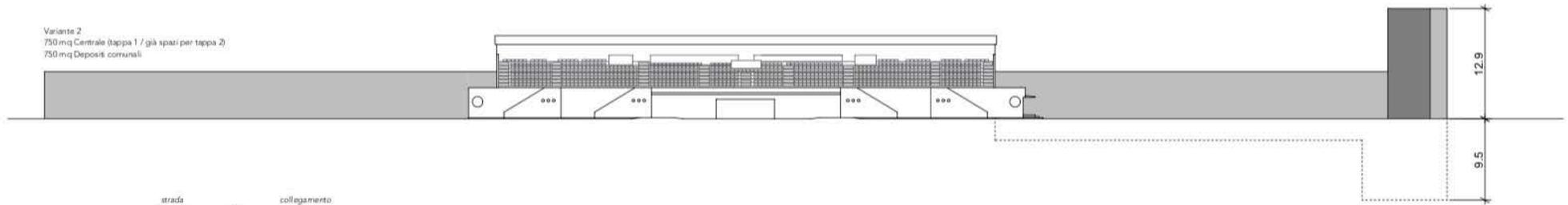


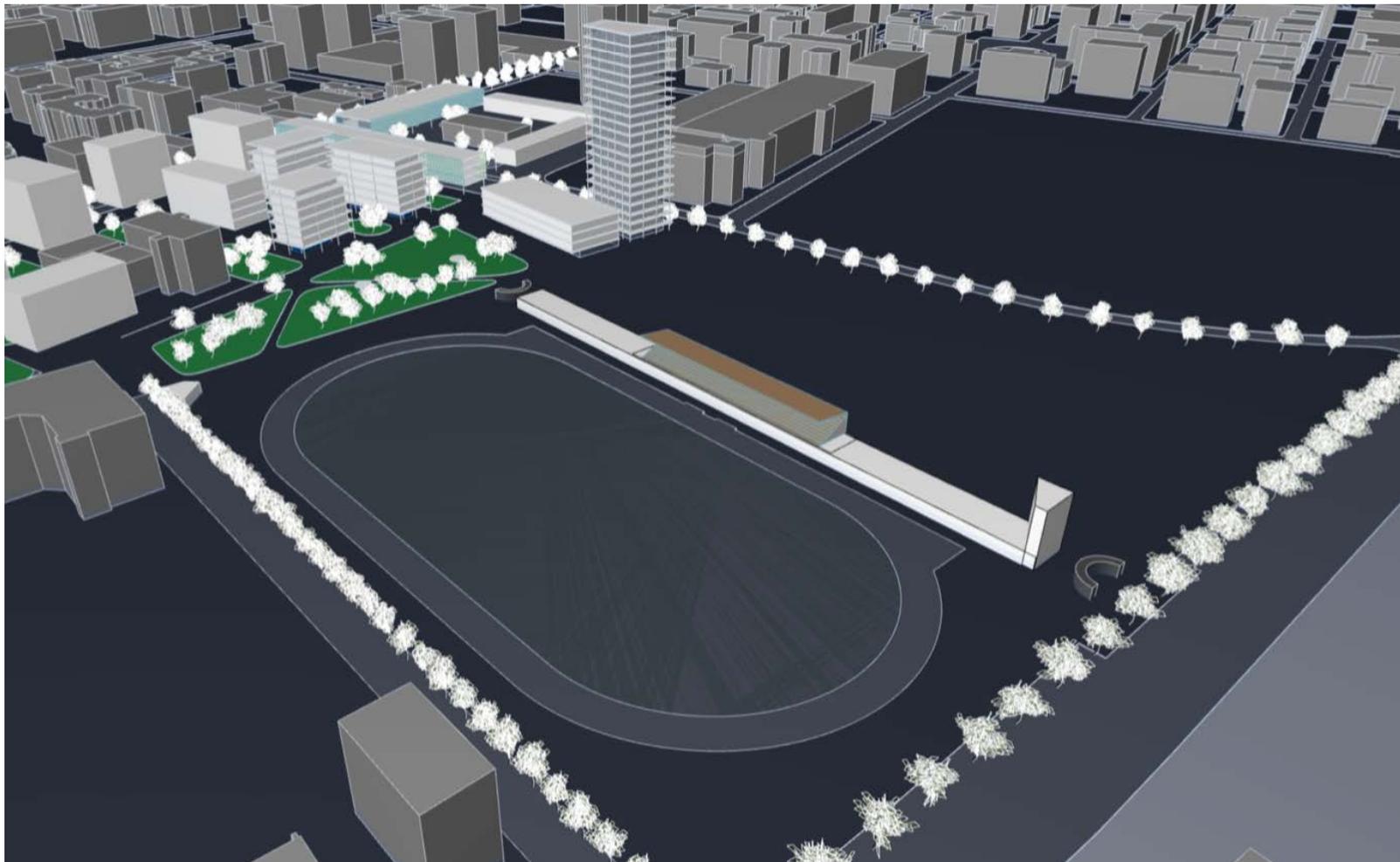
Ubicazione e sviluppo nuova centrale termica

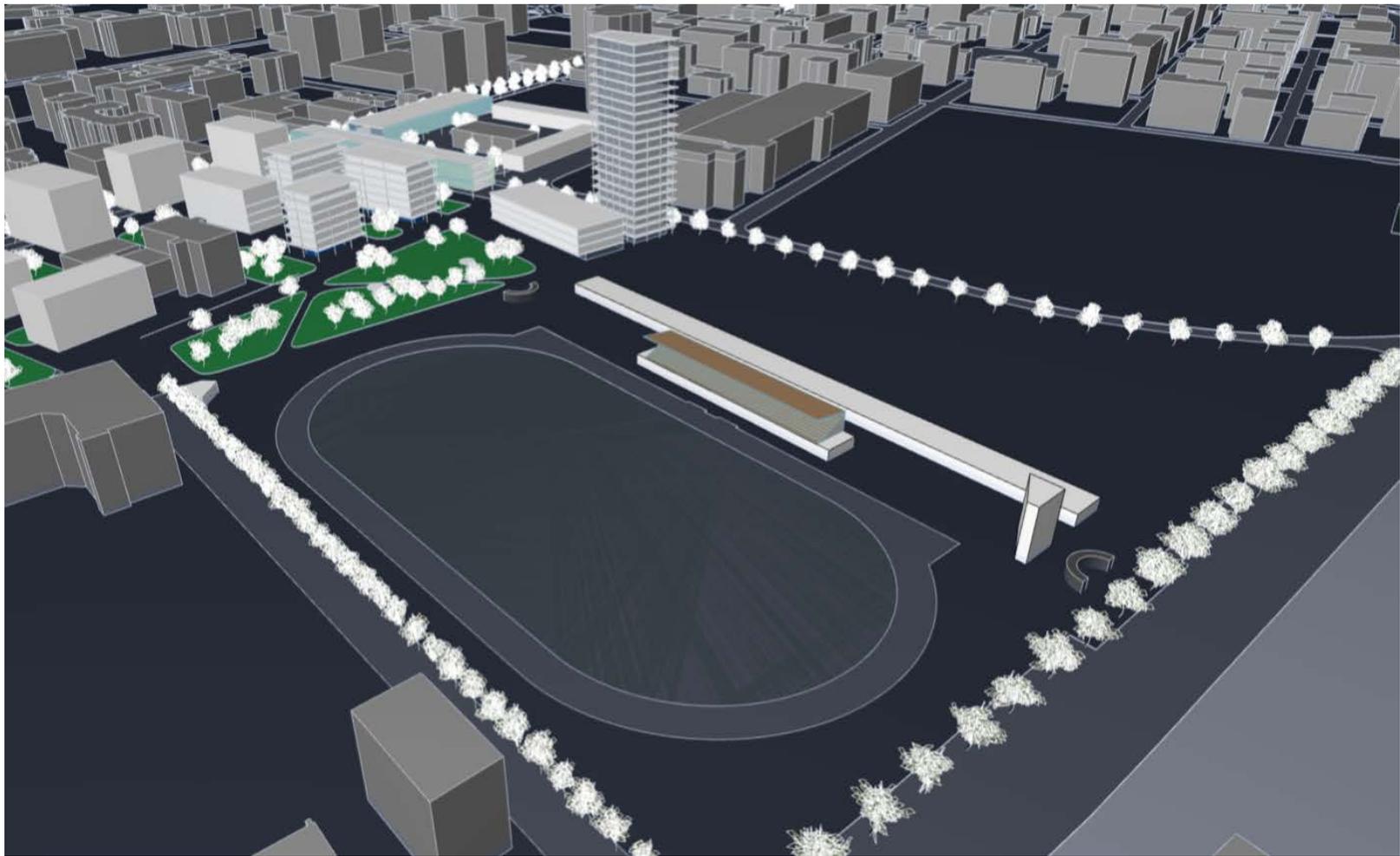


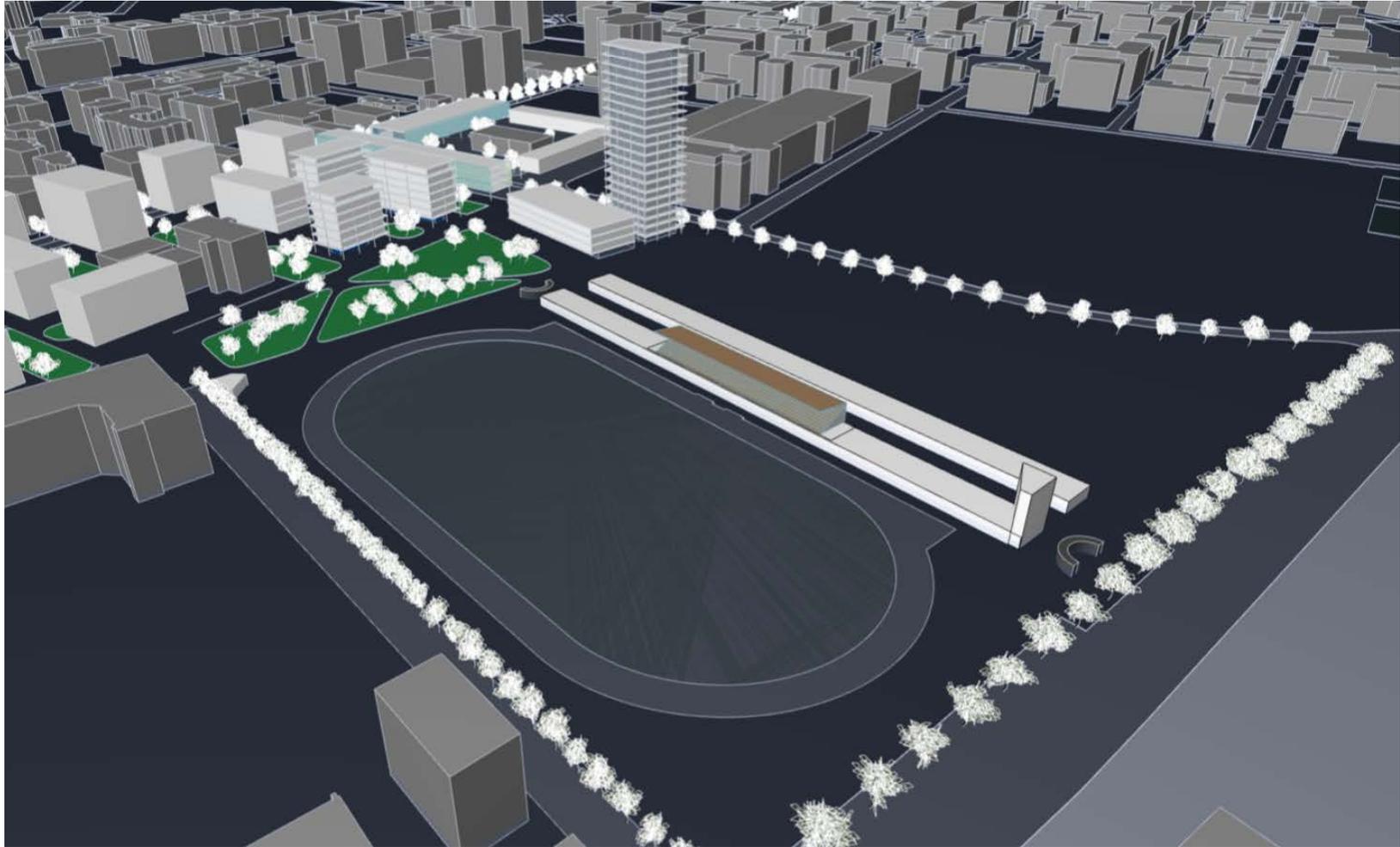


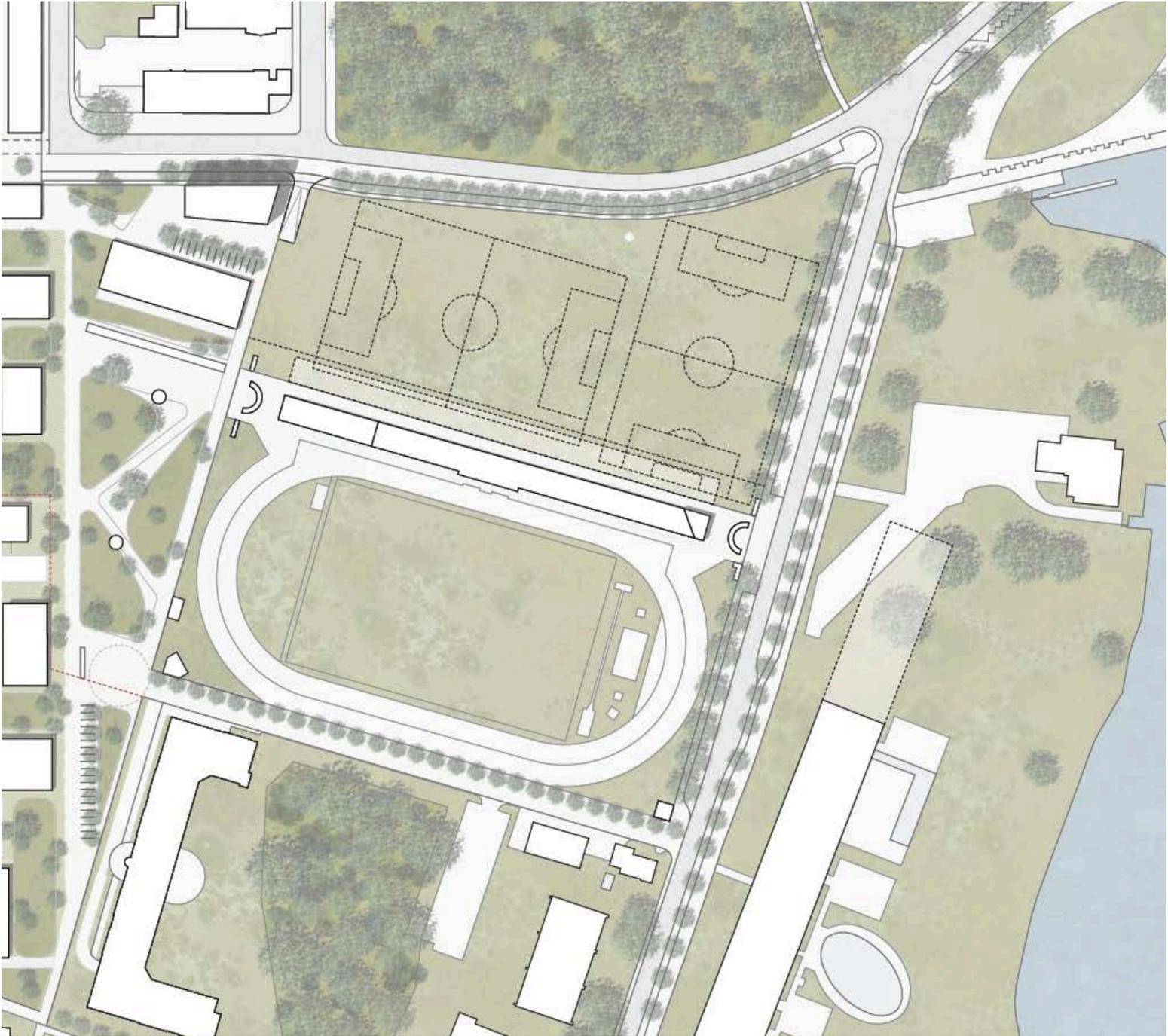
Variante 2
750 mq Centrale (tappa 1 / già spazi per tappa 2)
750 mq Depositi comunali

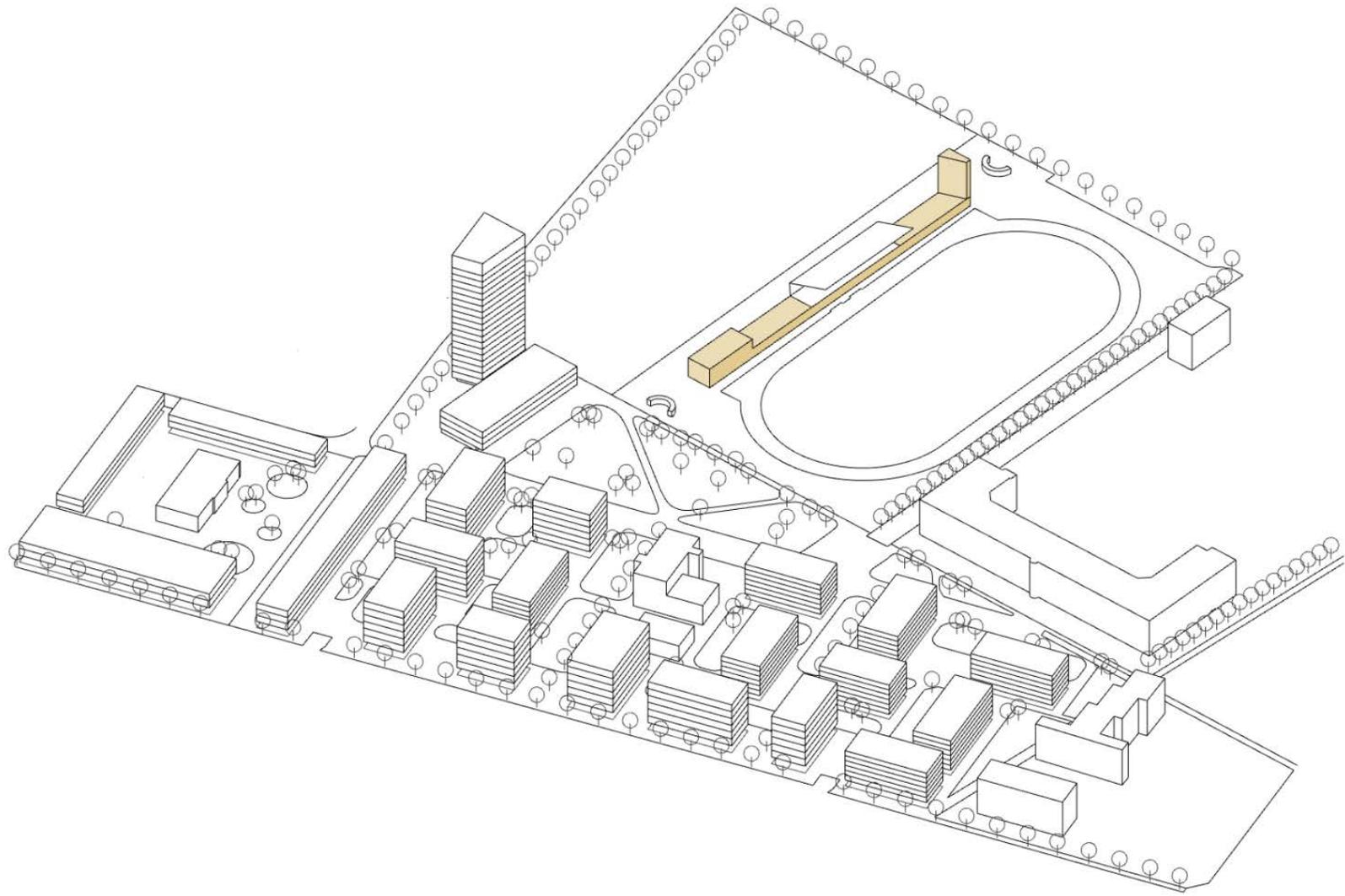


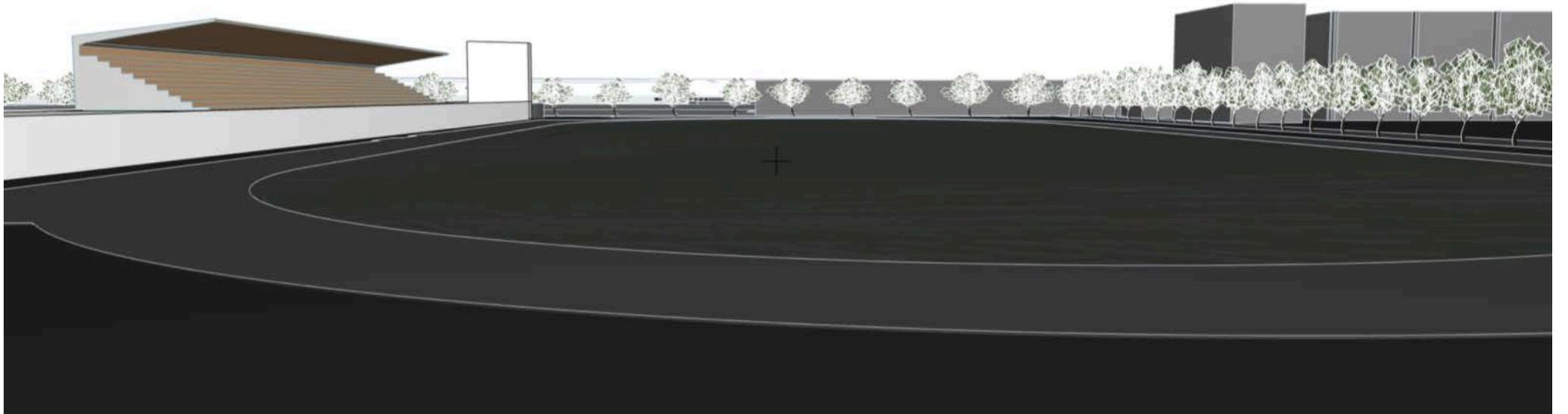














Inches
Geleta

Architetti SIA/VI
Via della Pace 1b
CH 6600 Locarno

LAND *urbass fgm*

STUDIO D'INGEGNERIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
SPS SA UTIA 141 V32

Allegato D

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno, Ultimo
aggiornamento: 08.07.2020, Relazione urbanistica e
architettonica

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

Ultimo aggiornamento: 07.07.2020

RELAZIONE TECNICA



Inches
Geleta

Architetti SIA/VS
Via della Pace 1b
CH 6600 Locarno

LAND *urbass fgm*

STUDIO D'INGEGNERIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
EPS SA ONA SVI VSE

Concetto generale e indirizzo urbanistico

Il comparto di studio rappresenta un importante tassello del tessuto urbano di Locarno, grazie anche ad elementi iconici quali il *Macello*, testimonianza della storia recente della Città, e si situa a ridosso del Quartiere Nuovo, che ha contribuito a ridisegnare la struttura della città, definendo nuovi assi urbani e stimolando lo sviluppo di nuovi quartieri abitativi.

La proposta progettuale persegue uno sviluppo urbanistico di qualità, che punta alla piena integrazione dell'area nel tessuto urbano cittadino, migliorando le relazioni funzionali e spaziali con i sedimi vicini, le strutture adiacenti e con il polo sportivo, così come le condizioni di vita e il benessere collettivo, alimentando un sentimento di rinnovata identità e senso di appartenenza ai luoghi.

Il progetto si delinea inoltre quale esempio virtuoso di sviluppo centripeto di qualità in cui alla densità edificatoria, contraddistinta da un mix funzionale che accompagna i contenuti residenziali, d'auspicio organizzati secondo la modalità della cooperativa, vengono integrati ampi spazi pubblici e verdi intesi quali luoghi di aggregazione dal forte accento sociale.

Il quartiere ha una chiara impostazione urbanistica:

- il comparto dell'ex Macello, integrando l'edificio del Tecnopolo e quello storico del Macello, si delinea come un elemento "finale" del Quartiere Nuovo, del quale riprende il rigore dell'impostazione planimetrica e le geometrie ben definite; le differenti volumetrie determinano un'unità formale che crea un elemento distintivo nel tessuto cittadino che, per conformazione e scala urbana, si distingue quale comparto a vocazione pubblica;
- Il comparto residenziale, i cui volumi verso Via Balestra si allineano con essa, asse portante della mobilità del trasporto pubblico, propone delle volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente andando a creare uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo", evitando così macro-elementi che non parlano il linguaggio della Città di Locarno;
- Il comparto adiacente allo Stadio si conforma come spazio pubblico per l'intero quartiere e parimenti spazio libero e verde di collegamento tra il Parco Isolino e la Lanca degli Stornazzi. Un "vuoto" urbano sul quale si affacciano elementi di riferimento quali la casa anziani e la torre d'uso misto (residenziale, uffici, alberghiera) landmark del quartiere e punto focale degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi al nuovo sviluppo urbanistico proposto.

Rete viaria e degli spazi pubblici

Il progetto si armonizza con gli obiettivi e le misure del Programma d'Agglomerato del Locarnese e garantisce un'integrazione funzionale e formale con il contesto allargato, con particolare riferimento all'impianto urbanistico del Quartiere Nuovo, ma anche con il tessuto insediativo e con la rete stradale adiacenti al comparto.

In modo particolare identifica l'asse urbano di via S.Balestra, da riqualificare e valorizzare, quale direttrice principale per il trasporto pubblico e la mobilità individuale che definisce un collegamento attrattivo tra Piazza Grande, le funzioni pubbliche, commerciali e residenziali del comparto di studio e l'ampia area di svago di prossimità del Delta della Maggia. Non da ultimo propone l'asse di via della Posta, in sinergia con Via della Pace, quale linea connettiva secondaria per la mobilità lenta tra il comparto centrale di Largo Zorzi e l'adiacente Piazza Grande, intesi quali spazio pubblico unificato e di riferimento della Città, e i nuovi spazi pubblici del comparto di studio.

Questi ultimi si caratterizzano per un chiaro riferimento con le preesistenze: da un lato la piazza dell'Ex Macello crea un *vuoto urbano* di riferimento per il polo tecnologico e le funzioni ricreative, culturali ed espositive connesse all'Ex Macello stesso, dall'altro quella antistante lo stadio si delinea quale nuovo parco pubblico di riferimento e comunitario per il l'intero quartiere così come spazio d'accesso alla struttura sportiva.

La rete viaria e degli spazi pubblici genera quindi relazioni chiare, ordinate e funzionali sia all'interno del comparto sia con le adiacenze; conformazione del piano terreno nei diversi comparti permette una grande permeabilità da e verso il quartiere garantendo la capillarità della maglia dei percorsi pedonali e una grande fruibilità degli stessi.

Aree verdi

Il disegno della rete viaria e degli spazi pubblici ha l'obiettivo di offrire, all'interno del nuovo quartiere, spazi verdi di qualità, tenendo una volta di più conto dell'esigenza di offrire spazi adeguati sia alla scala urbana, in relazione ai contenuti di portata regionale, sia alla scala locale, a beneficio dei nuovi residenti. In questo senso il sistema del verde (pubblico e privato) è inteso come "paesaggio diffuso" composto da spazi accoglienti e non cintati in relazione con gli spazi pubblici adiacenti dei quali è naturale continuazione, contribuendone al suo carattere alla sua percezione. Si dà

così origine ad un insieme di spazi aperti dove accogliere diverse funzioni ad uso del quartiere (aree verdi private, giardini collettivi, orti urbani, aree gioco ecc.).

Gli ambienti che si sono voluti creare si possono differenziare in base alle loro caratteristiche e relazioni sia con l'intorno che con il progetto urbano, pur essendo in sinergia tra loro. Essi si possono suddividere in 4 aree caratteristiche: la piazza dell'ex Macello, l'allargamento dell'asse urbano, il quartiere e il parco.

La piazza dell'ex Macello è in prevalenza pavimentata, all'interno della quale si trovano isole verdi che non ne snaturano l'essenza di sistema filtrante verso il quartiere nuovo.

Dall'asse di via Balestra, anche il sistema del verde e degli spazi aperti diventa gradualmente da urbano a più libero e naturale prima attraverso il quartiere e infine nel parco al confine con lo stadio e la casa anziani.

Il parco è uno spazio prevalentemente vuoto, generoso, libero e arioso adatto a sostenere la vicinanza di un volume importante quale quello della torre.

Questo sistema di aree verdi garantisce permeabilità attraverso il nuovo quartiere verso il comparto sportivo e il lago legandosi naturalmente al piazzale di accesso allo stadio dando origine ad un parco concepito come una grande centralità verde nella quale inserire contenuti legati allo svago, al relax e all'incontro.

Destinazioni d'uso e volumetrie

Il progetto prevede la distribuzione e l'organizzazione dei contenuti secondo una logica che assicura una corretta mescolanza funzionale, nell'ottica di gestire al meglio le relazioni tra i contenuti del nuovo quartiere con un richiamo e una portata regionale e quelli prettamente locali, ma anche allo scopo di ottimizzare gli spostamenti pedoni e veicolari e di favorire dinamiche sociali volte all'intergenerazionalità.

Le composizioni volumetriche e scelte tipologiche garantiscono un'immagine urbana e un'espressione architettonica di qualità, capace di assurgere a modello per operazioni analoghe in altri contesti del territorio sia locale sia regionale.

Nello specifico è possibile individuare diversi comparti che richiamano ad una possibile suddivisione a tappe dello sviluppo edificatorio:

- il comparto dell'ex Macello e del tecnopolo: un unico microcosmo culturale che punta a diventare un ulteriore riferimento nella ricca offerta del panorama locarnese, in particolare approfittando della prossimità dello Spazio Elle nel cuore del Quartiere Nuovo;
- il comparto a ovest dello stadio, con il suo spazio pubblico di riferimento, le volumetrie della casa anziani e della torre alberghiera e l'autosilo interrato di 80 posti (ad uso pubblico, destinato ai contenuti sportivi-ricreativi).
- il comparto residenziale, suddiviso secondo una logica che aiuta sia nella definizione e modalità di intervento in base alle diverse proprietà, sia nell'identificazione di un disegno urbano che tende a creare una trasparenza e continuità spaziale tra l'asse di Via S. Balestra e la nuova "piazza dello stadio".

Accanto al comparto oggetto di studio è stato sviluppato il concetto d'eventuale inserimento di una centrale termica di quartiere che possa sfruttare la vicinanza con il lago e integrare la propria volumetria con quella di elementi preesistenti. Senza entrare in conflitto con le funzioni previste nel comparto di studio, la nuova centrale valorizza lo zoccolo della struttura dello Stadio, definendo, insieme con nuovi depositi comunali, un volume basso e allungato che ben s'inserisce con i contenuti sportivi. L'unica emergenza, dell'altezza della tribuna esistente, è il camino d'espulsione dei fumi, che rispetta le distanze minime previste.

Beni culturali e patrimonio storico

Il progetto garantisce l'integrazione dell'Ex Macello quale monumento storico in grado di assurgere a centralità ed elemento attrattivo nel nuovo comparto urbano. Viene quindi perseguito un approccio urbanistico in grado di valorizzare le tracce del passato e tematizzarle quale elemento identitario e di rispetto della memoria storica del luogo. In questo senso il comparto dell'ex Macello si connota di contenuti culturali, espositivi, educativi nonché multiuso con spazi socio-ricreativi.

Trasporti pubblici

All'orizzonte dicembre 2020 è prevista la riorganizzazione delle linee del trasporto pubblico su gomma nel Locarnese. In particolare, nel Quartiere Nuovo / comparto Saleggi e comparto sportivo sul delta della Maggia si prevede una nuova

impostazione delle linee di TP: l'attuale linea urbana 2 sarà infatti sostituita da due linee urbane: la linea 3 e la linea 4 (entrambe con una frequenza delle corse di 30 minuti).

La **linea 3** effettuerà il seguente percorso (andata e ritorno):

Lido / Foce (campeggio) - Lungolago G. Motta - Locarno FFS - Piazza Castello - Cinque Vie - Monti della Trinità - Orselina - Brione s./ Minusio

La **linea 4** effettuerà il seguente percorso (andata e ritorno):

Residenza Lido - Via S. Balestra - Piazza Castello - Locarno FFS - Muralto - Via Brione - Brione s./ Minusio

Si propone di aggiungere una ulteriore fermata del Trasporto pubblico per servire in modo ottimale e attrattivo il futuro quartiere, ubicata tra le fermate "Sacra Famiglia" e "Panorama" nei pressi dell'Ex Macello.

Posteggi pubblici/privati e stalli per biciclette/due ruote a motore

Nell'ottica dell'attuazione di un eco-quartiere e in considerazione dell'ubicazione relativamente centrale nel contesto della città, del buon livello di servizio di trasporto pubblico e dell'importante offerta di posteggi pubblici nelle vicinanze, è ipotizzabile proporre la possibilità di ridurre volontariamente il fabbisogno di posti-auto, sia quelli per le abitazioni, sia quelli per i contenuti non abitativi, anche oltre alla riduzione già imposta dal RLST. Per favorire questa riduzione volontaria, si introduce la regola che per la stessa e fino al limite indicato non sono previsti i prelievi do contributi sostitutivi.

Il quartiere ecosostenibile dell'Ex Macello punta sulla mobilità alternativa. Accanto all'auspicio di contenere e ridurre il numero di posteggi per autoveicoli quindi, si ritiene doveroso prevedere un numero sufficiente di parcheggi per biciclette sicuri, funzionali e pratici, destinati sia alle abitazioni, sia agli altri contenuti (spazi socio-culturali, albergo, casa per anziani, commerci e servizi).

Nel quartiere sarà messa in funzione una postazione di veicoli Mobility CarSharing, come pure una postazione di biciclette della rete di Bike Sharing del Locarnese (velospot).

Le brevi distanze tra il centro cittadino e il quartiere dell'Ex Macello Ex Gas (ca. 800 m, percorso pianeggiante) incitano sia gli spostamenti a piedi sia in bicicletta (a piedi ca. 10-15 minuti, in bicicletta ca. 4 minuti).

Anche la stazione FFS di Locarno-Muralto è raggiungibile a piedi o in bicicletta (ca. 1'200 m, percorso con un leggero dislivello verso la stazione): a piedi ci si impiega ca. 18-20 minuti, in bicicletta ca. 6 minuti).

La riqualifica a medio-lungo termine di Via Serafino Balestra (Misura PALoc), come pure l'eventuale sistemazione di un asse a priorità pedonale lungo Via della Posta, favoriscono ulteriormente le relazioni "lente" tra il futuro quartiere e il cuore di Locarno.



Il comparto dell'ex Macello, integrando l'edificio del Tecnopolo e quello storico del Macello, si delinea come un elemento "finale" del Quartiere Nuovo, del quale riprende il rigore dell'impostazione planimetrica e le geometrie ben definite; le differenti volumetrie determinano un'unità formale che crea un elemento distintivo nel tessuto cittadino che, per conformazione e scala urbana, si distingue quale comparto a vocazione pubblica;



Il comparto residenziale, i cui volumi verso Via Balestra si allineano con essa, asse portante della mobilità del trasporto pubblico, propone delle volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente andando a creare uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo", evitando così macro-elementi che non parlano il linguaggio della Città di Locarno;



Il comparto adiacente allo Stadio si conferma come spazio pubblico per l'intero quartiere e parimenti spazio libero e verde di collegamento tra il Parco Isolino e la Lanca degli Stornazzi. Un "vuoto" urbano sul quale si affacciano elementi di riferimento quali la casa anziani e la torre d'uso misto (residenziale, uffici, alberghiera) landmark del quartiere e punto focale degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi al nuovo sviluppo urbanistico proposto.



Lo sguardo verso il Quartiere Nuovo da Largo Zorzi con la torre sullo sfondo, punto focale dell'asse pedonale di Via della Pace.

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

APPROFONDIMENTO TEMATICO

l'elemento verticale



Verticalità a Locarno, tra preesistenze e visioni future

"In seguito alla revisione della legge sulla pianificazione del territorio e al mandato legale di utilizzare il terreno in modo economico, molti nuovi progetti abitativi si orientano a tipologie più dense e compatte"

Eveline Althaus, Dr sc. ETH, sociologa, ETH Wohnforum.

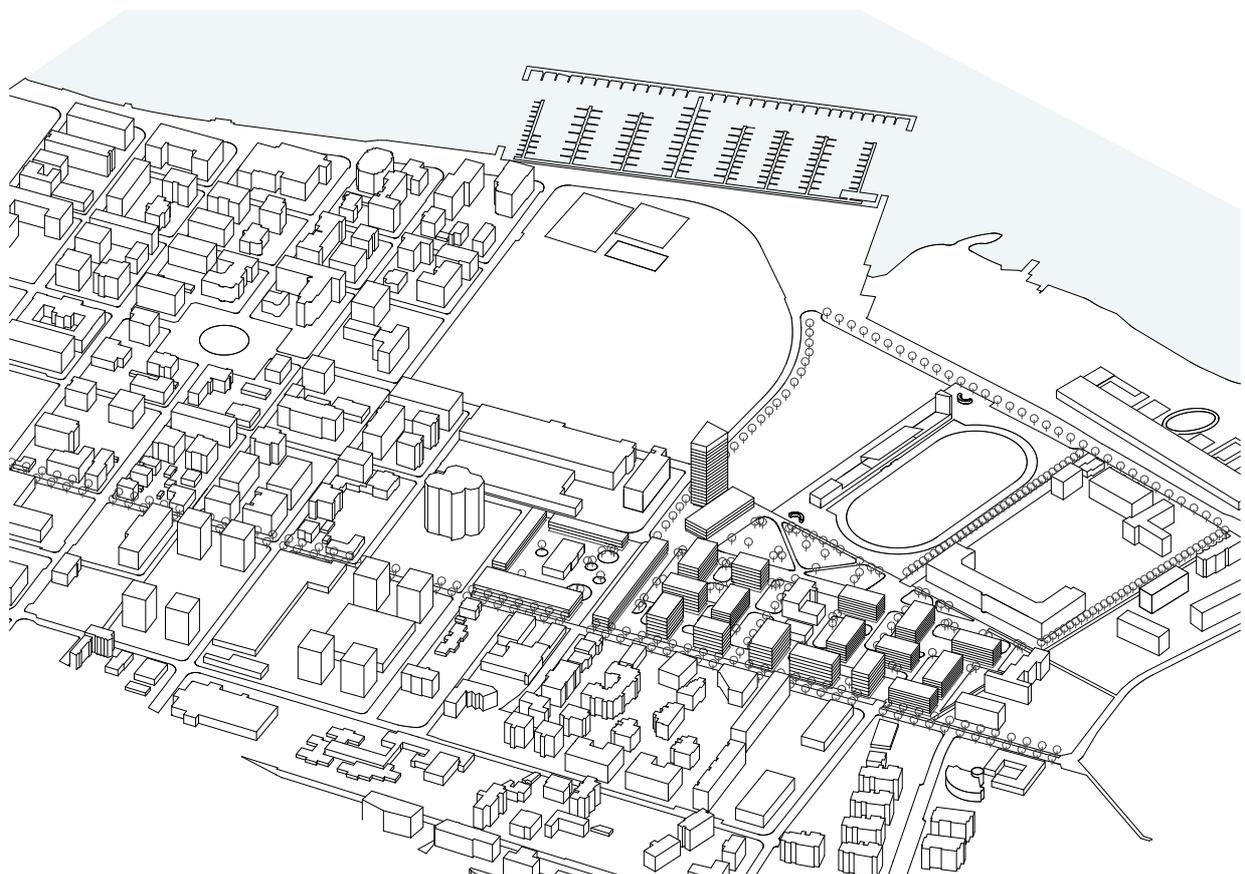
"Abitare in verticale ieri e oggi", Archi online 24.06.2020.

Tra gli obiettivi del mandato di studio in parallelo (MSP) determinante la visione urbanistica proposta vi è la creazione di una nuova centralità urbana dall'identità chiara e precisa, nella quale il cittadino possa identificarsi, anche tramite il suo carattere pubblico, che favorisca una mescolanza sociale e funzionale nella forma e negli usi. Vi è inoltre la conformazione di un "Quartiere eco-sostenibile" che si connota, oltre ad aspetti di qualità architettonica, abitativa ed energetica, per spazi liberi ed aperti, principalmente verdi, che possano essere a beneficio della popolazione.

L'elemento verticale concepito nella proposta urbanistica, e suo elemento imprescindibile, permette il raggiungimento di questi obiettivi.

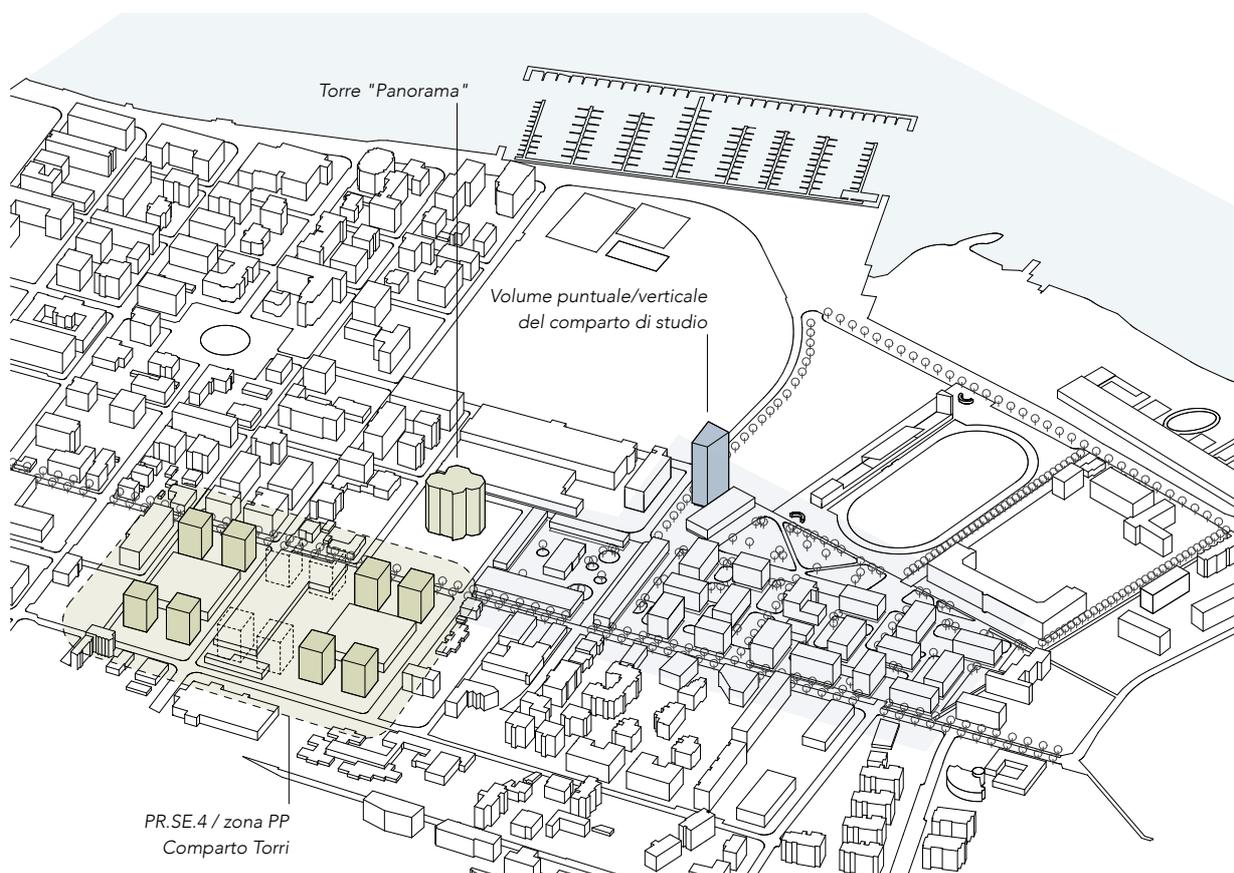
Per salvaguardare la creazione di spazi liberi al piano terreno, fruibili e aperti alla popolazione, non privatizzati, si concentrano puntualmente una buona parte del programma e dei contenuti richiesti nel MSP, seguendo la vocazione e gli indirizzi pianificatori degli isolati adiacenti in cui importanti volumetrie si sviluppano in verticale.

L'elemento "Torre", emergenza verticale del comparto di studio, si connota quindi, come indicato nei paragrafi precedenti della *Relazione tecnica*, quale punto di riferimento urbanistico e soluzione volta a preservare spazi liberi e verdi per la popolazione.



1. Lo sviluppo del nuovo quartiere all'interno del tessuto cittadino

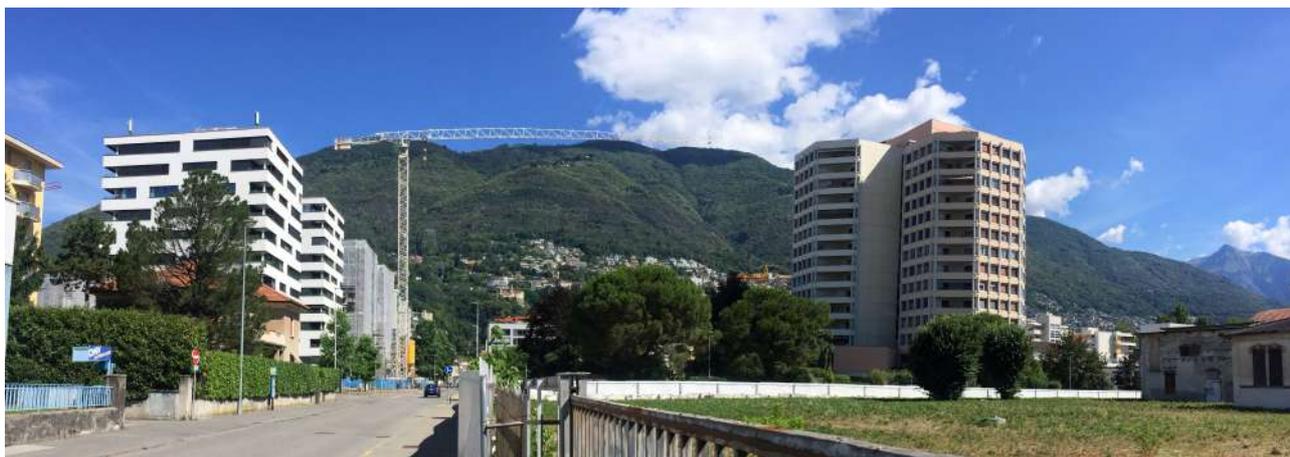
La volumetria proposta si giustifica non solo con riflessioni e valutazioni legati al comparto di studio in sé, bensì si radica nell'analisi a grande scala della Città. Infatti, mentre la geometria e gli allineamenti rigorosi del sedime del "microcosmo culturale" dell'Ex Macello lo distinguono quale elemento finale del Quartiere Nuovo, la Torre antistante lo spazio pubblico di riferimento del quartiere si connota quale volume finale di una orziona di Città già contraddistinta da emergenze a più piani e di marcato sviluppo verticale.



2 . La nuova torre quale elemento conclusivo di un comparto già caratterizzato da preesistenze con marcato sviluppo verticale

L'elemento verticale del comparto ex Macello-ex Gas si situa infatti ai margini del "quartiere delle Torri" e nelle immediate vicinanze della Torre Panorama, di circa quindici piani. (v. immagine 3 sottostante).

Non si tratta quindi di uno sporadico gesto architettonico decontestualizzato, bensì di un chiaro segno conclusivo di un comparto caratterizzato da eterogenee torri di oltre dieci piani d'altezza.



3 . Le preesistenze

Case Studies in Svizzera

Il Canton Ticino è caratterizzato da un fondovalle edificato con volumetrie sostanzialmente basse e degli agglomerati poco densi, determinanti un paesaggio antropico diffuso. I centri urbani sono chiamati a ricercare una maggiore densità per contrastare il fenomeno della periurbanizzazione e dell'uso poco razionale del suolo.

La volontà di perseguire uno sviluppo centripeto di qualità, in cui la concentrazione razionale di servizi e popolazione attorno a punti urbani strategici del territorio va a beneficio della creazione di spazi liberi nel tessuto cittadino, ha portato in Svizzera all'incremento di modelli edificatori di "case-torri", e non solo in grandi città.

Nel caso specifico della Torre al comparto di studio, oltre ai motivi elencati al paragrafo precedente che ne giustificano coerentemente la concezione, va ricordato un altro aspetto, di diversa natura: essendo il comparto C nelle vicinanze del lago, una costruzione in verticale che consente una vista a 360° sul paesaggio circostante, costituisce un fattore di attrattiva fondamentale in vista della promozione di un investimento con contenuti alberghieri e di abitazioni di vacanza.

Di seguito, tralasciando i celebri e monumentali casi urbani della *Prime Tower* di Zurigo (Gigon Guyer Architekten) e della *Roche Tower* di Basilea (Herzog de Meuron Architekten) di, rispettivamente, 126m e 170m di altezza, vengono riportati alcuni esempi di costruzioni verticali in Svizzera, in contesti vari: da casi ubicati in contesti prettamente urbani ad esempi di volumetrie in situazione meno dense ma con potenziale di sviluppo centripeto, come Locarno.

Limmat Tower, Dietikon

huggenbergerfries Architekten AG Architekten

Realizzazione: 2015

Piani: 25

Numero di unità abitative: 136

Superficie del mappale: -

Superficie totale di piano: 23'766 m²

Volumetria: 79'150 m³



Garden Tower, Wabern
Buchner Bründler Architekten

Realizzazione: 2016
Piani: 16
Numero di unità abitative: -

Superficie del mappale: 4'500 m²
Superficie totale di piano: 8'200 m²
Volumetria: 26'900 m³



Ceres Tower, Pratteln
atelier ww Architekten

Realizzazione: 2018
Piani: 23
Numero di unità abitative: 90

Superficie del mappale: 5'521 m²
Superficie totale di piano: 28'500 m²
Volumetria: 98'500 m³



Jabee Tower, Dübendorf
sattlerpartner architekten + planer AG

Realizzazione: 2019

Piani: 30

Numero di unità abitative: 218

Superficie del mappale: 10'000 m²

Superficie totale di piano: 17'200 m²

Volumetria: 95'000 m³



Hard Turm, Zurigo
Gmür & Gschwentner Architekten + Stadtplaner AG

Realizzazione: 2013

Piani: 25

Numero di unità abitative: 121

Superficie del mappale: -

Superficie totale di piano: 38'000 m²

Volumetria: 145'000 m³



The Metropolitans, Zurigo
Baumschlager Eberle AG

Realizzazione: 2016

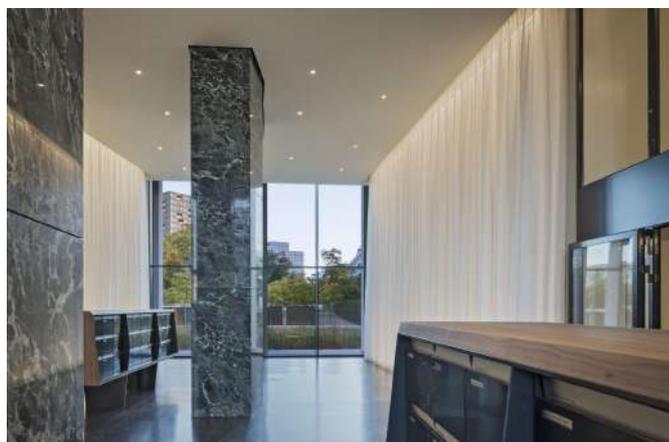
Piani: 21

Numero di unità abitative: 212

Superficie del mappale: 10'732 m²

Superficie totale di piano: 39'414 m²

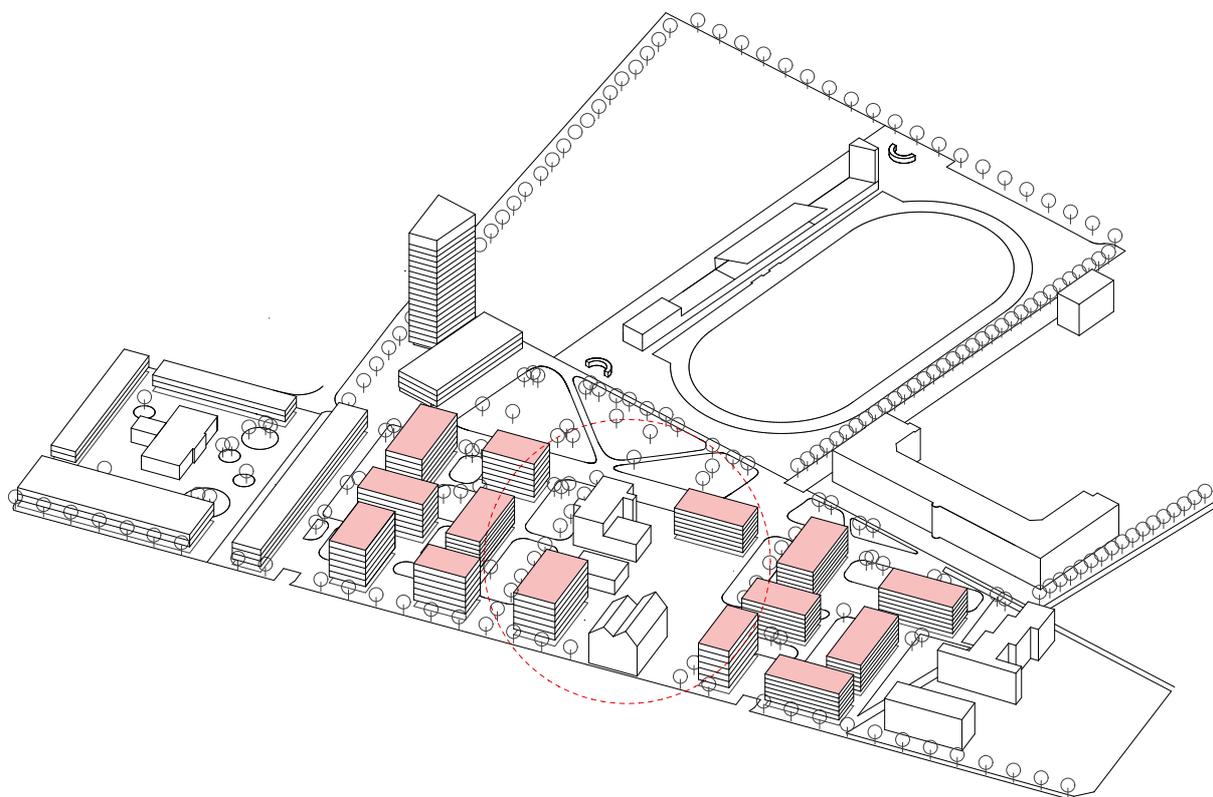
Volumetria: 123'733 m³



Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

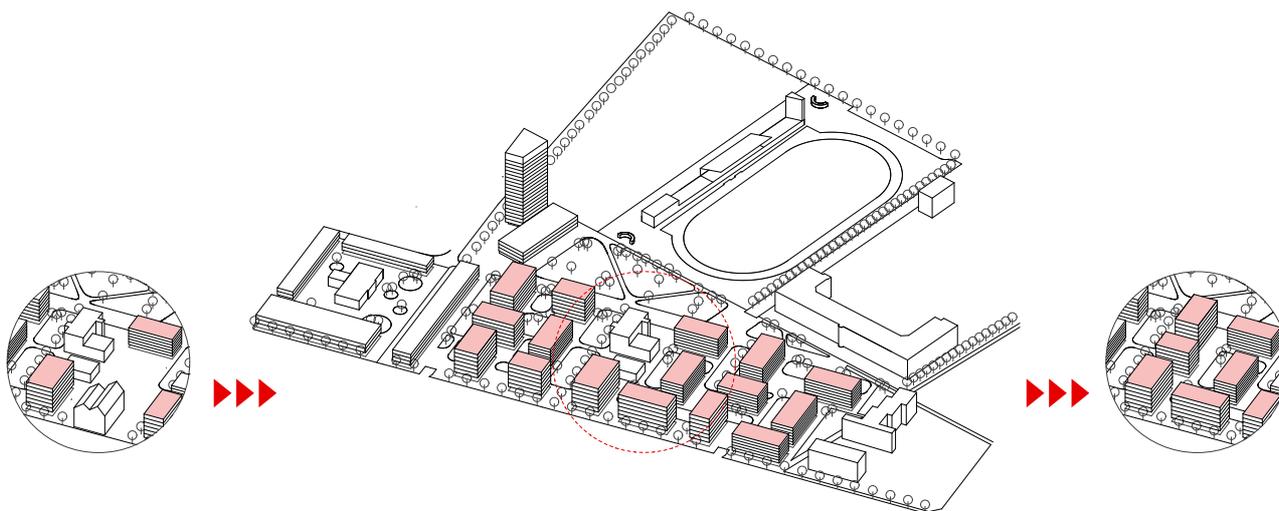
APPROFONDIMENTO TEMATICO

Esecuzione a tappe, comparto A1/A2

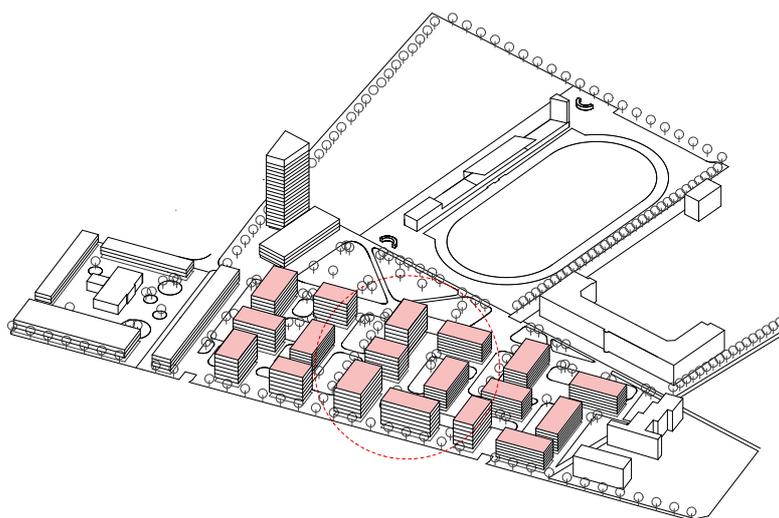


Ipotesi e scenari di sviluppo

Il comparto A1/A2 si presenta come una virtuosa composizione urbanistica di volumi, disposti secondo criteri di qualità spaziale, concretizzabile secondo fasi temporali diverse e nel rispetto delle destinazioni d'uso attuali su sedime privato. La proposta urbanistica difatti permette di concepire un'edificazione graduale che non inficia il regolare mantenimento delle attività presenti in situ della *Novartis Pharmedica*. Ciononostante, anche ipotizzando diverse tappe edificatorie, si può ben intuire come il disegno globale del nuovo "Ecoquartiere" ha il potenziale di giungere ad un'organicità e un'armoniosità complessiva.



1 . Comparto A1/A2: ipotesi di graduale integrazione delle volumetrie future nel disegno urbanistico generale



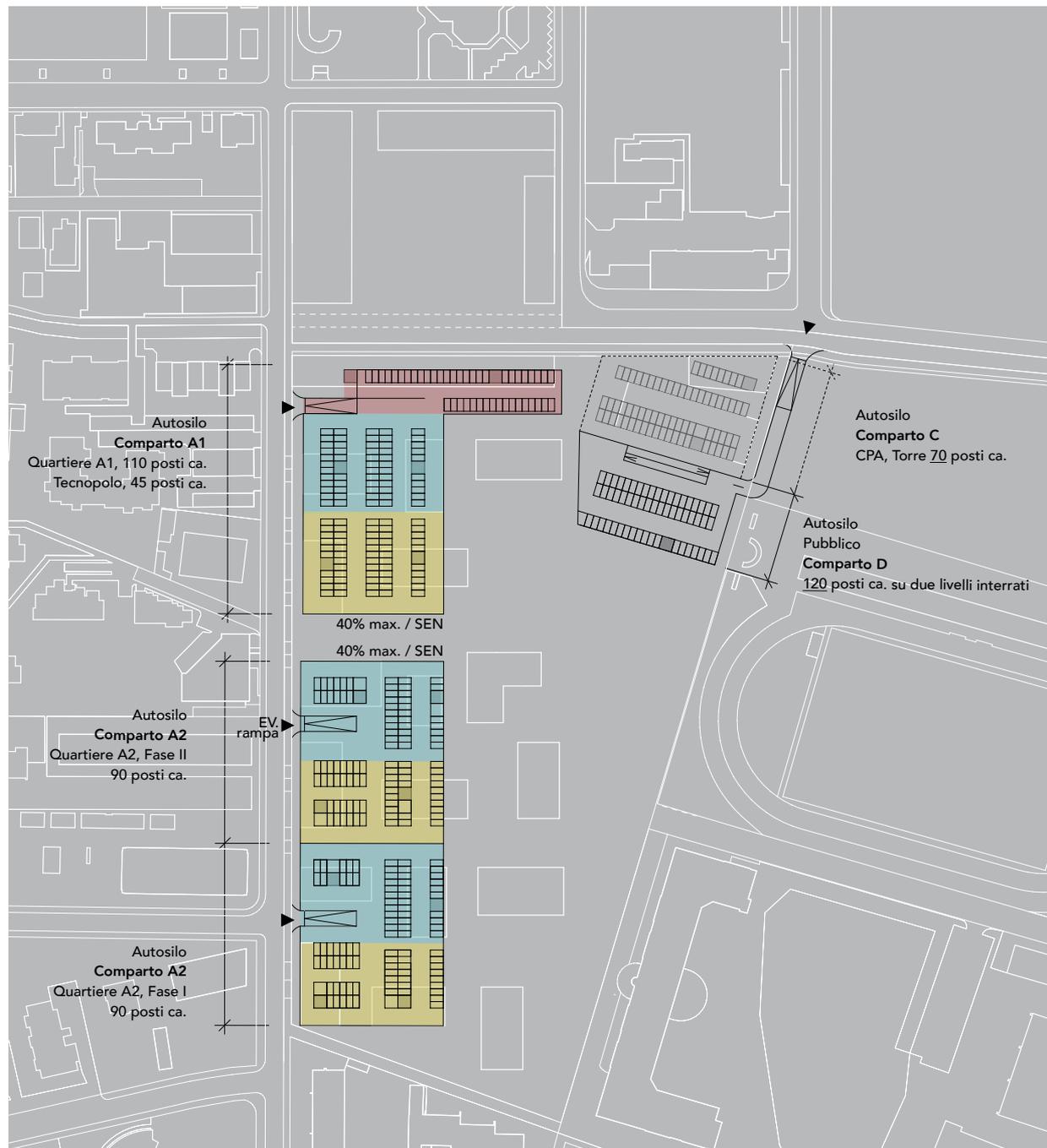
2 . Comparto A1/A2: sviluppo finale e organico del complesso

L'idea di una composizione urbanistica con volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente, perseguendo uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo" tra i volumi, permette altresì di concepire lo sviluppo a tappe del comparto A1/A2 secondo differenti visioni. In questo senso, vengono ipotizzati diversi scenari per la realizzazione del livello interrato d'autorimessa, al fine di illustrare le variegata possibilità d'intervento, secondo tappe temporali distinte.

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno
Studio pianificatorio - Adeguamento Settore 4

Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 1
Piano interrato

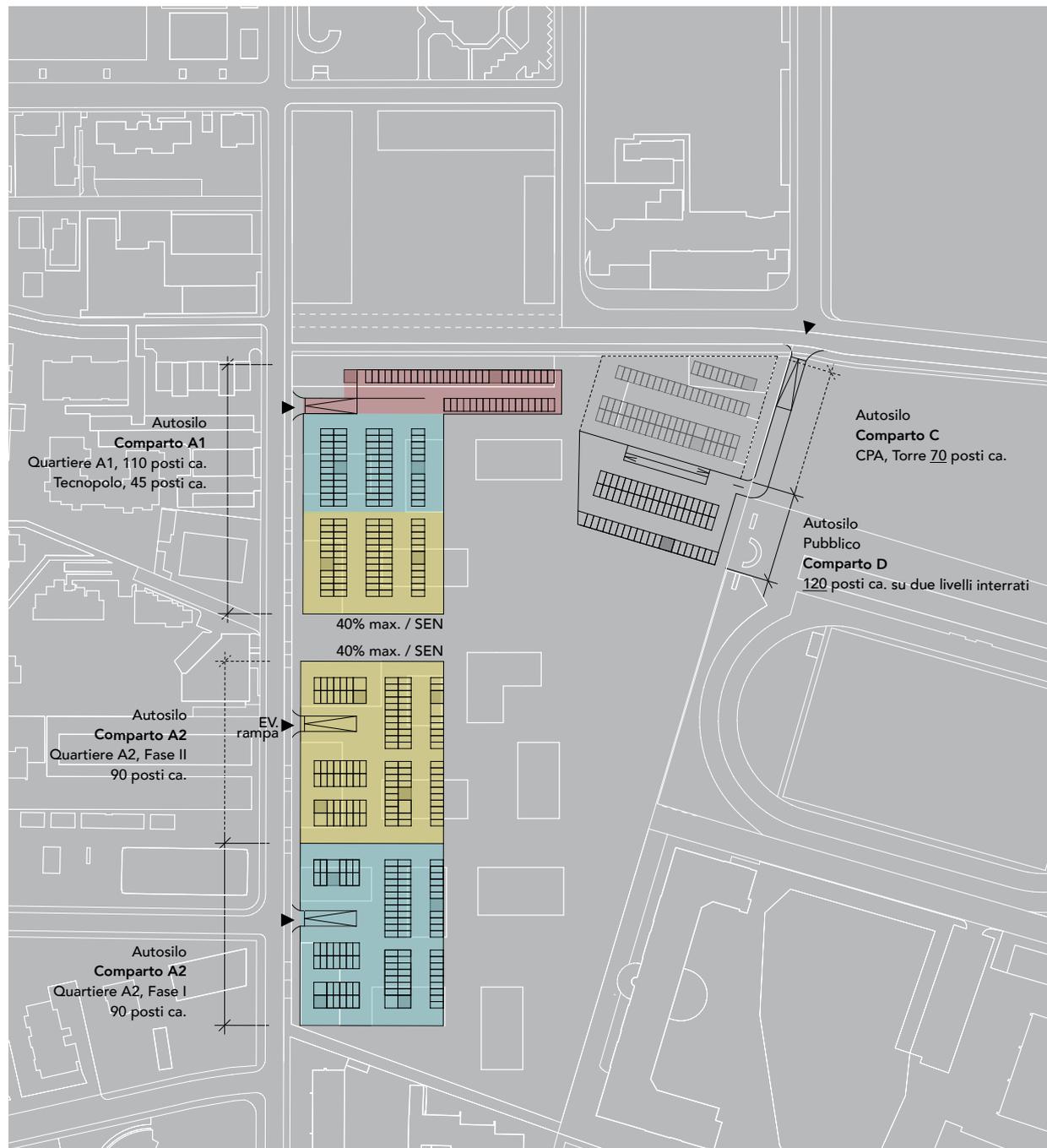
- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente



Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno
Studio pianificatorio - Adeguamento Settore 4

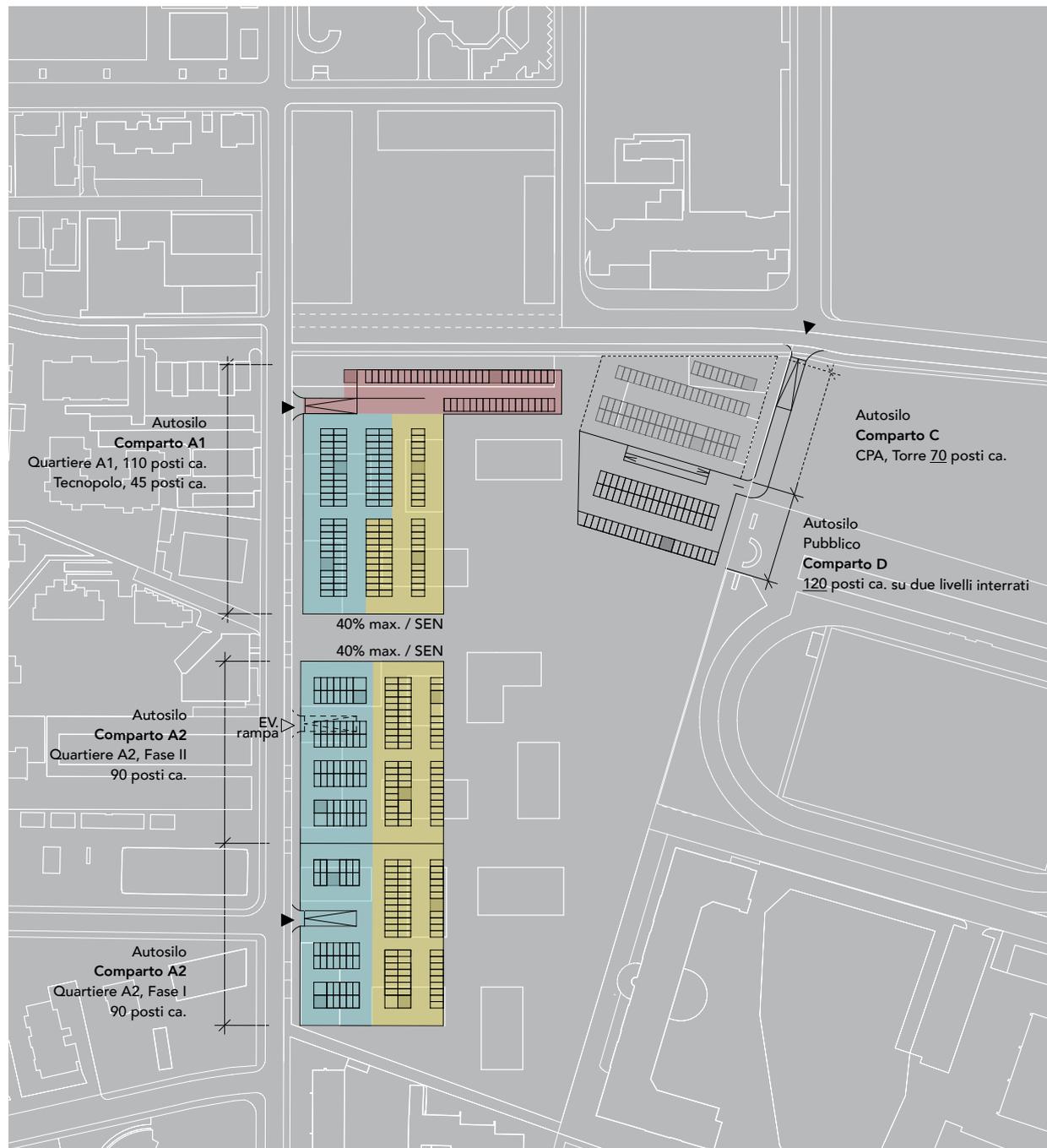
Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 2
Piano interrato

- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente



Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 3
Piano interrato

- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente



Allegato E

Analisi e studio per la nuova Casa Anziani Saleggi, per
l'ubicazione di un Nido dell'infanzia e per gli sviluppi futuri
dell'Istituto S.Carlo

Inches
Geleta

urbass fgm
Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

c/o Inches Geleta
Architetti Sagl
CH-6600 Locarno
Via della Pace 1b
tel +41 76 615 49 00
info@inchesgeleta.ch



Analisi e studio per la nuova Casa Anziani Saleggi, per l'ubicazione di un Nido dell'infanzia e per gli sviluppi futuri dell'Istituto S.Carlo.

24 Gennaio 2022

1. Organizzazione dello studio

Committente:

Municipio della Città di Locarno
Piazza Grande 8
6600 Locarno

Mandatari:

Inches Geleta Architetti Sagl
Via della Pace 1b
6600 Locarno
+
Urbass fgm
Via Vedeggio 1
6928 Manno

Gruppo lavoro:

On. Sig. Davide Giovannacci, Municipio Locarno
Ing. Roberto Tulipani, UTC Locarno
Arch. Simone Ferrari, UTC Locarno
Dir. Mauro Pirlo, Direttore Istituto per anziani San Carlo
Dir. Daniela Manfredi, Direttrice Asilo Nido Comunale
Arch. Matteo Inches, Inches Geleta Architetti Sagl
Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, Urbass fgm

2. Obiettivi del mandato

A seguito degli incontri con i rappresentanti del lodevole Municipio, avvenuti in data 21 Maggio 2021 e 13 Luglio 2021 ci è stato conferito mandato per l'elaborazione di un'analisi strategica in merito alla possibile ubicazione di una nuova casa anziani (qui denominata "Casa Anziani Saleggi") nel comparto di studio Ex-Gas/Macello, per la valutazione delle potenzialità e modalità di integrazione di un asilo Nido nel nuovo complesso o nello stabile S. Carlo, nonché per la ponderazione di possibili utilizzi futuri di quest'ultimo, senza considerarne una demolizione e ricostruzione.

Le valutazioni finali presentate tengono conto dei dati di base consolidati, quali l'impostazione urbanistica e pianificatoria sviluppata dal Gruppo di lavoro (urbass fgm, Inches Geleta, LAND, Studio Allievi) per il comparto Ex-Gas/Macello, dei dati in nostro possesso ("Criteri costruttivi minimi per una casa anziani medicalizzata" - DSS, ed. 2013; "Risanamento Istituto S. Carlo_Programma degli spazi" - versione 26.05.2021- studio Gellera SA architetti consulenti) nonché in grande misura degli indirizzi auspicati in seno al Gruppo di lavoro a seguito della discussione intermedia (cfr. paragrafo 4.) del 7 Ottobre 2021.

3. Premesse: analisi del problema e delle esigenze

3.1 Inquadramento urbanistico-pianificatorio

La nuova Casa Anziani denominata "Saleggi" è ubicata nel comparto disciplinato dalla Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino" del Settore 4, in cui vige l'indirizzo di edificazione di contenuti privati di servizio, produttivi e residenziali e contenuti pubblici sportivi, turistico-ricreativi e culturali. Il settore di riferimento in cui si inserisce il nuovo volume è quello del "Comparto C", come indicato nel rapporto di pianificazione redatto nell'Ottobre 2020 dal Gruppo di lavoro incaricato di affinare la visione urbanistico-architettonica illustrata in sede di procedura di Mandato di studio in parallelo. Questo comparto include le parcelle nr.1958 e 5540 (parziale) RFD di Locarno, in una posizione di cerniera funzionale e spaziale fra il Quartiere Nuovo, il comparto a carattere misto residenziale e di servizi di Via S. Balestra, lo Stadio e il Bosco Isolino.

3.2 Quadro normativo

Secondo il documento di variante trasmesso alle autorità, il quadro in divenire presenta per la nuova scheda grafica N.2°, Zona del quartiere Ex-Gas/Macello, le disposizioni che seguono, con specifico riferimento al "Comparto C" (SEN mq 3'580) in cui si inserirebbe la nuova Casa Anziani Saleggi.

3.2.1 Disposizioni vincolanti

Destinazioni ammesse

Uso misto per attività di produzione di servizi, alberghiero e abitativo; la quota d'abitazioni non può superare il 35% della SUL; ammesso anche l'inserimento di attività socio-sanitarie (casa per anziani per ca. 70 posti).

Parametri edificatori generali

Altezza delle costruzioni:

- edificio torre singolo: massima m 70.00 / minima m 60.00
- altri edifici: massima m 14.00

Quota terreno sistemato: m.s.m 197.60 ± 25 cm

Superficie utile lorda: SUL massima = mq 13'000

Superficie libera da costruzioni: minimo 40%

Distanza tra edifici: minimo m 12.00

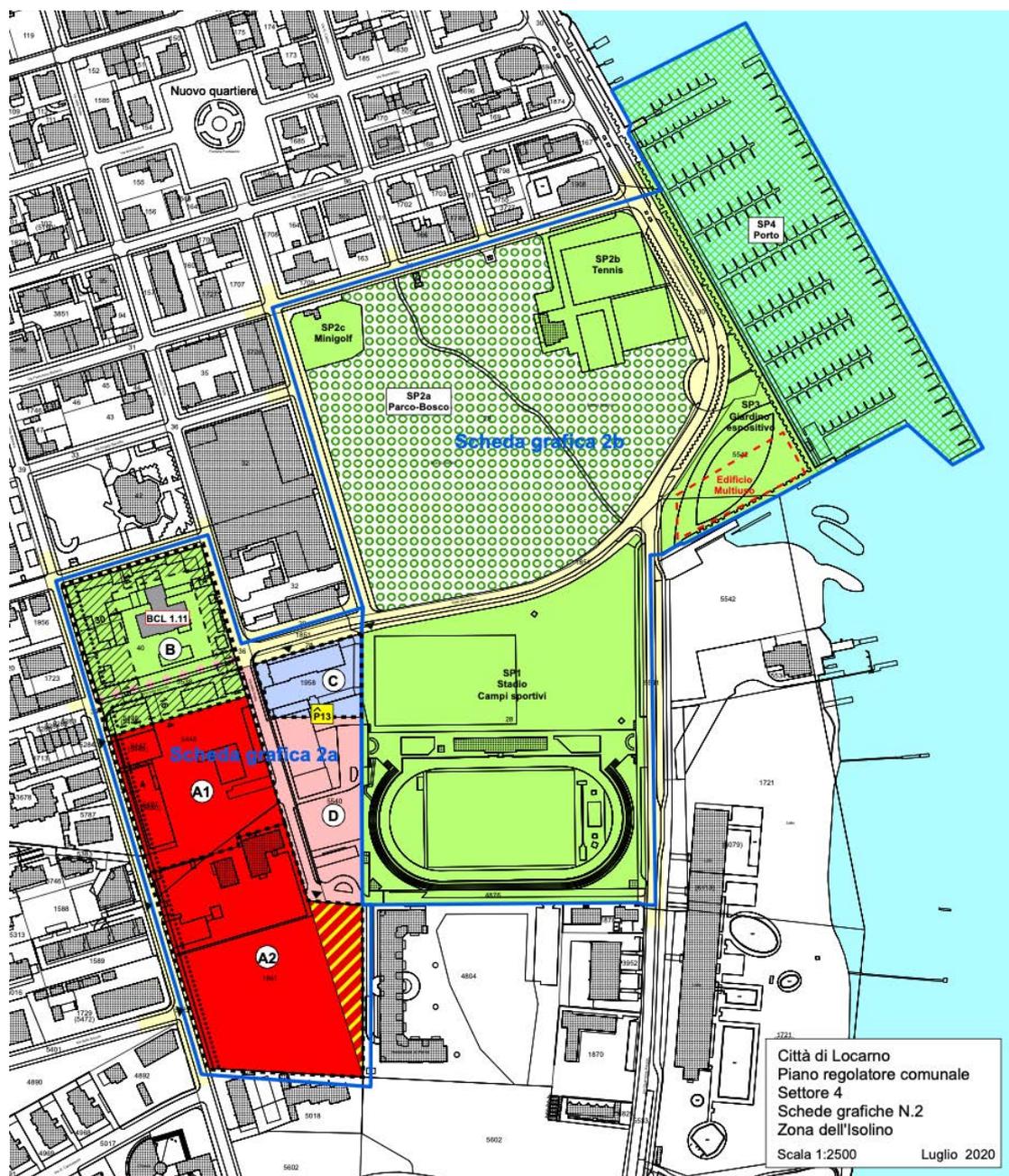
3.2. Condizioni particolari

Generali (estratti)

- Edifici caratterizzati da espressione architettonica di elevata qualità in cui siano riconoscibili i principi tettonici, di relazione tra idea costruita e strutturale, del legame forma e struttura, nonché il concetto di utilizzazione dei materiali e dei linguaggi compositivi di facciata.
- Caratterizzazione di qualità urbana degli affacci sulle vie e sugli spazi pubblici limitrofi.
- Possibilità di concedere deroghe sulla distanza minima tra edifici se con il piano di quartiere è garantita la qualità degli spazi liberi in base ai criteri sopra esposti.

Specifiche per il "Comparto C"

- Caratterizzazione dell'edificazione del comparto mediante articolazione di un volume a torre e un volume orizzontale affacciato sulla Piazza comparto D; i due volumi possono essere fra loro collegati.
- Formazione di uno spazio qualificato d'accesso da Viale Isolino/Via della Posta comune per i diversi contenuti.
- Autorimessa di servizio ai contenuti del comparto e relativo accesso da integrare con l'autorimessa pubblica P13.
- Possibilità di inserimento di un parcheggio con ca. 12 stalli di servizio ai contenuti del comparto.
- Accessi veicolari esclusivamente da Viale Isolino



Estratto Scheda grafica N.2 / Zona dell'Isolino / Settore 4

3.3 Situazione attuale

3.3.1 Casa Anziani Saleggi

Il comparto di studio per la Casa Anziani Saleggi si trova a partire dall'intersezione tra via delle Aziende e Via della Posta, laddove è ubicato attualmente lo stabile "Ex-Posta" e compreso tra le infrastrutture dello Stadio, il Centro giovani e il complesso della Schindler Elettronica. Si tratta di un'area dall'alto potenziale di riqualifica, come mostrato in seno al lavoro di studio dei MSP, e interessata da alcuni cenni di rinnovamento; ne è esempio la recente realizzazione del progetto di messa in sicurezza di Viale Isolino (misura PaLoc2 TL 1.5, Priorità A). Le peculiarità del contesto, con la vicinanza ad elementi di pregio paesaggistico, quali il bosco Isolino, il Delta della Maggia e lo stesso Verbano, e la prossimità con strutture di cura esistenti (Tertianum) nonché il potenziale di instaurare dinamiche intergenerazionali alla luce delle infrastrutture sportive-ricreative adiacenti, delineano un quadro ideale per l'inserimento di una struttura per anziani.

3.3.1 Istituto San Carlo

L'Istituto San Carlo si pone in un'area strategica opposta rispetto alla nuova Casa: ubicato lungo via Vallemaggia e caratterizzato da un attrattivo parco con piante secolari, si delinea già da decenni quale punto di riferimento per l'accoglienza e la cura di residenti anziani, impossibilitati a rimanere al proprio domicilio. In questo senso si può definire il San Carlo, che attualmente lavora in sinergia col Centro Diurno, quale elemento riconosciuto dalla cittadinanza e che pertanto merita, in nuove vesti o secondo nuove visioni plano-volumetriche, di essere consolidato nel comparto esistente, a beneficio diretto del quartiere Campagna nonché di Solduno, lavorando in sinergia con la nuova Casa Anziani Saleggi.

3.3.2 Nido comunale

Ubicato nel quartiere Campagna, è un centro apprezzato e molto richiesto dalla popolazione. Nella posizione attuale, si inserisce in una zona prettamente residenziale e densa, con limitata vicinanza a contesti più attrattivi, specialmente in ottica di attività extra-muros. In questo senso una riflessione su eventuali altre collocazioni per questo servizio, alla luce anche della vetustà dello stabile attuale, è senz'altro necessaria o perlomeno auspicabile.



Vista incrocio Via delle Aziende – Via della Posta

3.3 Esigenze e requisiti

La nuova Casa Anziani Saleggi dovrà rispondere *in primis* alle esigenze dettate dai principi per la realizzazione di una casa di cura medicalizzata, così come quelle indicate dalla direzione del Centro in occasione degli incontri. In questo senso il totale di posti letto per la Città dovrà poter rispondere alle necessità attuali così come delineare strategie per il futuro incremento della richiesta di posti letto.

In secondo luogo, l'edificio dovrà rispettare i parametri normativi di PR, che fanno riferimento anche a criteri qualitativi e di inserimento paesaggistico. Infine, l'edificio dovrà essere architettonicamente funzionale, efficiente ed energeticamente sostenibile, con la possibilità di inserirsi armoniosamente nel sito andando così ad incentivare relazioni intergenerazionali con i contenuti adiacenti (residenziali, nido ecc.).

Una sinergia con il S. Carlo è reputata dal Gruppo di lavoro quale ipotesi valida. Per la struttura esistente tuttavia non vengono richieste riflessioni in merito ad una possibile demolizione e ricostruzione bensì ipotesi di eventuali nuove destinazioni d'uso. Allo stesso modo per il Centro diurno si chiede di riflettere sull'opportunità o meno di mantenere l'utilizzo attuale di cura.



© Inches Geleta Architetti Sagl, Locarno + Baumschlager Eberle Architekten AG, St.Gallen
Proposta progettuale per la nuova Casa Anziani Corba a Canobbio, concorso su prequalifica.

4. Presentazioni preliminari

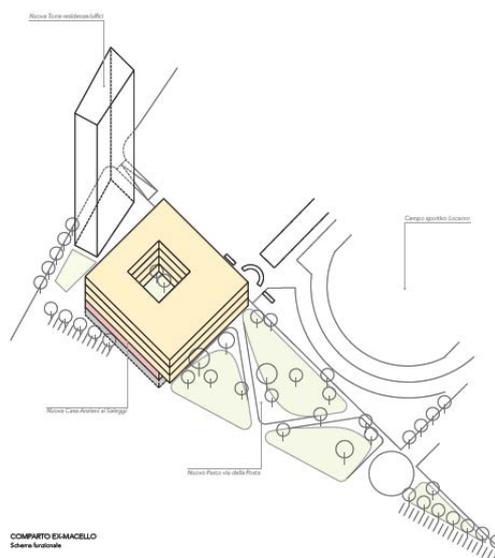
Le proposte presentate in sede di discussione intermedia sono state elaborate visualizzando scenari tra loro differenti e ipotizzando proposte disparate, per alimentare il dibattito e stimolare riflessioni all'interno del Gruppo di lavoro.

Si sottolinea come il *focus* principale sia stato lo studio all'interno del "Comparto C" della macro-area "ex Gas-ex Macello", con particolare riferimento al nuovo volume della casa anziani e ai suoi possibili sviluppi, limitando le ponderazioni relative al San Carlo e considerandone un mero mantenimento, consapevoli che analisi dettagliate, sulla possibilità o meno di una demolizione e ricostruzione dello stesso, sono al vaglio del Municipio sulla base dei documenti redatti dallo studio Gellera architetti consulenti SA.

4.1 Variante 1

Si prevede una nuova Casa anziani con 132 posti letto che possa beneficiare di attrattivi spazi esterni protetti al suo interno e al contempo dell'utilizzo del parco antistante. La soluzione non contempla la creazione di un reparto Alzheimer che rimarrebbe all'Istituto S. Carlo, insieme ad attività amministrative e nuovi spazi e camere a misura d'anziano.

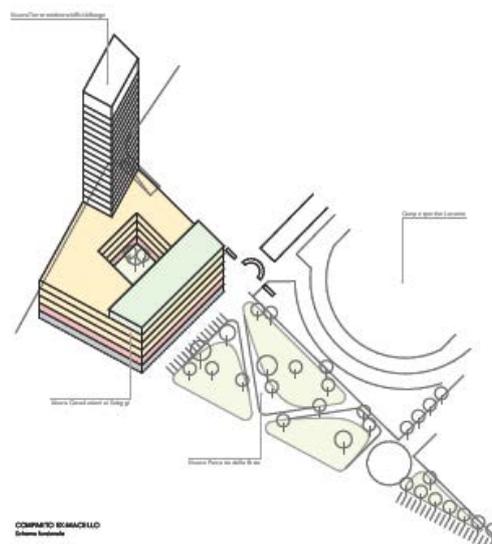
Si propone la riconversione del Centro Diurno in spazio culturale e per eventi, a favore di un'intergenerazionalità ed utilizzo pubblico del parco.



4.2 Variante 2

Si valuta uno scenario che possa soddisfare le esigenze attuali e future della Città, andando a visualizzare le implicazioni architettonico-urbanistiche di un Centro anziani di ca. 140 posti letto incluso un reparto protetto Alzheimer.

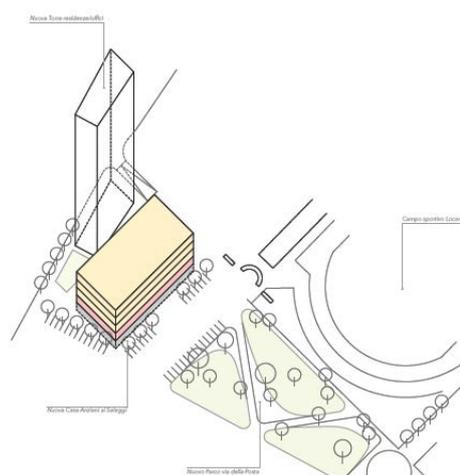
Nella proposta oltre a ribadire i contenuti della variante A per l'Istituto S. Carlo, si valuta un'integrazione dell'elemento verticale nel complesso, che possa interagire dal profilo funzionale (centro medico) con la nuova Casa anziani Saleggi.



4.3 Variante 3

La proposta segue le impostazioni volumetriche previste dal MSP e si avvicina ai contenuti spaziali previsti dallo stesso: si delinea una Casa Anziani più compatta che ospita ca. 90 posti letto.

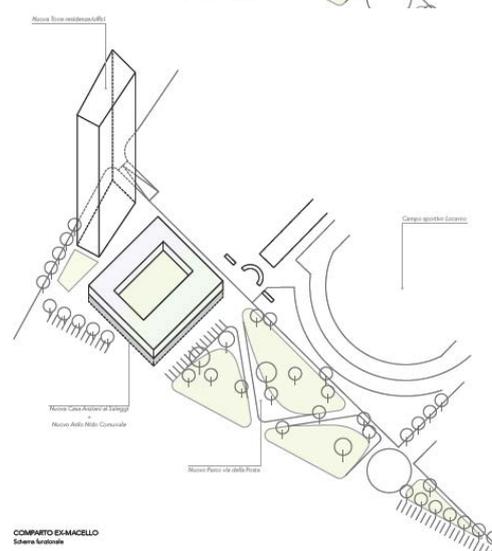
La soluzione non contempla la creazione di un reparto Alzheimer che rimarrebbe all'Istituto S. Carlo, insieme ad attività amministrative e nuovi spazi e camere a misura d'anziano.



4.4 Variante 4

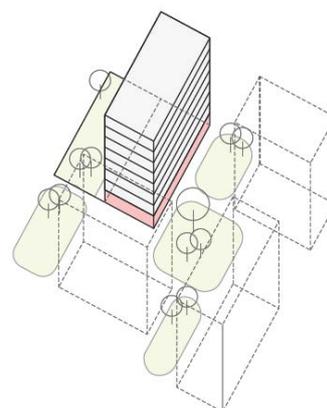
Si tratta di un'ipotesi, volutamente agli antipodi rispetto ad altre, che cerca di limitare l'impatto volumetrico del corpo "piastra", in relazione con l'elemento verticale della "torre", nonché di porre in relazione gli utenti che necessitano di spazi esterni dedicati: Nido e reparto Alzheimer si congiungono così in un corpo unitario, ad un solo piano, dotato di un'ampia corte interna.

Il San Carlo rimane il polo principale; non si entra nel merito di un rifacimento o di un risanamento dell'edificio, bensì si convalida la sua valenza quale centro di cura dell'anziano.



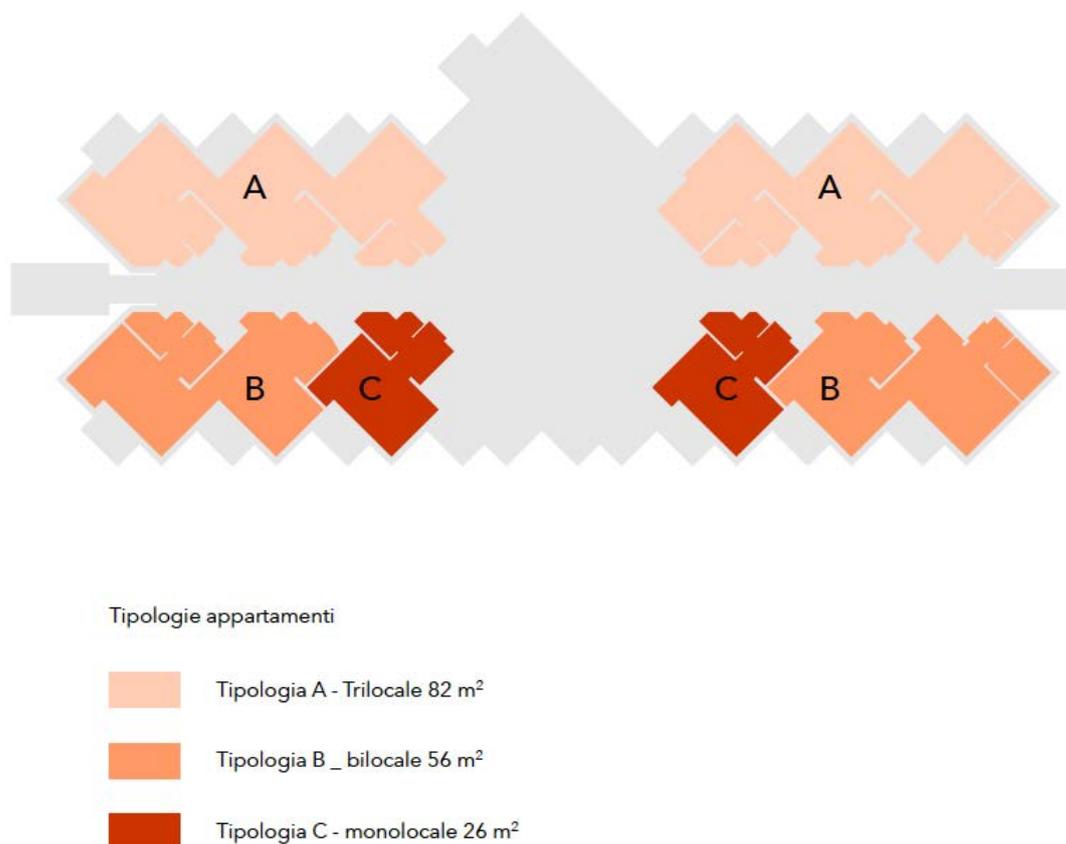
4.5 Nido

Ad eccezione della Variante 4, lo studio prevede, per ogni scenario, che l'integrazione di un nuovo Nido Comunale nel comparto Ex Gas-Ex Macello sia possibile avvalendosi dell'usufrutto di un piano terreno d'un volume residenziale, adiacente alla nuova Casa Anziani Saleggi. Si creerebbero le giuste sinergie tra le diverse realtà e un connubio all'insegna dell'intergenerazionalità, col parco pubblico del comparto quale anello di congiunzione.



4.6 Ipotesi S. Carlo

In relazione ad un possibile mantenimento della struttura del S. Carlo e ad un suo riutilizzo nell'ambito sanitario / accoglienza di persone anziane, si è reputata valida la possibilità di inserire appartamenti protetti all'interno della struttura (da P+2 a successivi). Data la modularità del complesso si possono delinare tagli d'appartamento facilmente adeguabili alle più disparate esigenze di vita: dal monocale per la persona sola, al bilocale per la coppia, ad un tre locali per più ospiti o per coppie con camere separate (maggiori dettagli si trovano negli allegati A3 a fine documento).



Per quanto concerne il Centro diurno non si reputa opportuno mantenerne la destinazione d'uso attuale, legata all'ambito sanitario e di cura: troppe le problematiche dal profilo energetico e impiantistico. Si reputa invece valida la possibilità di adibirlo ad attività collettive pubbliche (asilo nido, spazi di lavoro o di socializzazione e studio), come illustrato nelle varianti sopraelencate.

4.6 Esito intermedio

Il Gruppo di lavoro, riunitosi in data 7 Ottobre 2021, ha reputato fosse opportuno approfondire la Variante 1 considerando le osservazioni emerse durante l'incontro per quanto concerne il tema "Casa Anziani" e di considerare valida la strategia, nonché i necessari approfondimenti e le modifiche segnalati per il tema "Asilo Nido Comunale" (cfr. verbale del 12 Ottobre 2021); quali specifiche richieste giunte dalla direzione dell'Istituto S. Carlo si osservano in particolare:

- Inserimento unità abitativa protetta (Alzheimer) nella Nuova Casa Anziani Saleggi.
- Numero ospiti nella Nuova Casa Anziani Saleggi: 120 (incl. unità protetta).
- Possibilità di aumentare di un piano l'altezza massima prevista del comparto per la Nuova Casa Anziani Saleggi.
- Mantenimento di 40/50 posti letto di lungodegenza presso la struttura in Via in Selva (2 reparti) e di alcuni servizi di appoggio (es. bar, soggiorno, amministrazione).



Si reputa valida l'ipotesi di considerare, sia per il Nido comunale sia per la Casa anziani e l'ambito socio-sanitario ad essa correlato, lo sviluppo di due poli che possano lavorare in sinergia a beneficio di una maggiore offerta per la popolazione e copertura sul territorio.

5. La nuova Casa Anziani Saleggi

Le proposte presentate in sede di discussione intermedia sono state elaborate visualizzando due possibili scenari simili, che si connotano per due impostazioni plano-volumetriche differenti. Le diverse opzioni vogliono indagare la possibile sintonia tra requisiti funzionali espressi dal committente e l'inserimento armonioso del nuovo volume dal profilo urbanistico e paesaggistico, nonché l'adeguatezza della proposta con gli attuali parametri edificatori in proposta di variante di PR.

In entrambi i casi sono stati considerati quali validi e di riferimento i dati e i requisiti di partenza menzionati al punto 2; le superfici richieste sono state tuttavia calibrate in base alle esigenze specifiche e sono state fatte ponderazioni inerenti l'inserimento di spazi aggiuntivi (es. spazi soggiorno più raccolti ad ogni piano), che si basano sulle nostre esperienze accumulate nell'elaborazione di progetti simili (es. Centro anziani Balerna, progetto di massima corrente, 2021).

5.1 Soluzioni proposte

5.1.1 Aspetti generali comuni alle proposte

L'accesso principale avviene da Viale dell'Isolino, sfruttando lo spazio libero generato dall'interazione del volume analizzato e quello della torre. Il fronte del nuovo edificio, verso la strada, delinea un ingresso funzionalmente sicuro e attrattivo dal profilo della qualità degli spazi, lasciando l'accesso veicolare dei fornitori più discosto e legato al P-1.

L'organizzazione interna degli spazi e delle funzioni segue una chiara definizione a ogni livello e garantisce un facile orientamento interno per gli utenti.

Il piano d'ingresso accoglie gli spazi comunitari, all'interno dei quali il soggiorno e il bar si delineano come spazi attrattivi, luminosi e invitanti, beneficiando di una relazione privilegiata con l'esterno e in costante relazione con il parco pubblico del "Comparto D". Il piano terreno è un infatti un grande spazio multifunzionale dove la relazione interno - esterno è ricca ed offre grande attrattività per gli utenti della casa e, potenzialmente, per quelli esterni. In stretto contatto con i vani comunitari si trovano gli spazi amministrativi.

Ai piani superiori si sviluppano, con impostazione identica tra loro, i piani delle camere degli ospiti. All'ultimo piano si trova l'unità abitativa protetta dell'Alzheimer, con ampi spazi per il soggiorno e dotata di un'ampia terrazza giardino che si connota per la possibilità di una circolarità dei percorsi.

La circolazione interna si contraddistingue per una chiara organizzazione e degli assi ben definiti: si delineano percorsi circolari, che permettono un'efficace connettività e una conseguente efficienza dell'ambiente di lavoro. Non da ultimo lo spazio di circolazione viene reso attrattivo grazie alle ampie superfici vetrate e prese di luce che contraddistinguono la vita interna della Casa.

Gli spazi interni sono quindi concepiti per garantire un ambiente di lavoro qualitativo e stimolante attraverso la garanzia di un costante rapporto visivo interno-esterno e l'apporto controllato di illuminazione naturale per gli spazi di circolazione. Le buone condizioni di lavoro, incentivate dalle qualità spaziali, possono influenzare positivamente l'attrattività della struttura per personale dal profilo qualificato.

La modularità degli spazi permetterebbe di prevedere facilmente la creazione di reparti "ad hoc", dedicati alla gestione di eventi straordinari e/o pandemici.

5.1.2 Ipotesi 1

Si propone un volume che si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno interrato. L'impostazione planimetrica ipotizzata prevede un complesso che beneficia di importanti apporti luminosi e qualità spaziali marcate: la nuova Casa Anziani Saleggi è un microcosmo che ruota attorno ad una corte centrale, che si connota quale spazio pregiato e fonte di luce attorno al quale sono disposti gli spazi principali del complesso. La corte, ha dimensioni tali da garantire sia la qualità spaziale interna auspicata sia da permettere di delinearsi quale "vuoto" alla scala più ampia del paesaggio, delineandosi come edificio pubblico di riferimento. La proposta considera un adeguamento di superficie del "Comparto C".

Numero camere: 108 (camere ospiti) + 16 (unità abitativa protetta)

Superficie totale spazi (esclusi spazi esterni e di circolazione): 7'298 mq ca.

Superficie utile lorda: 9'346 mq ca.

Volumetria fuori terra: 33'000 mc ca.

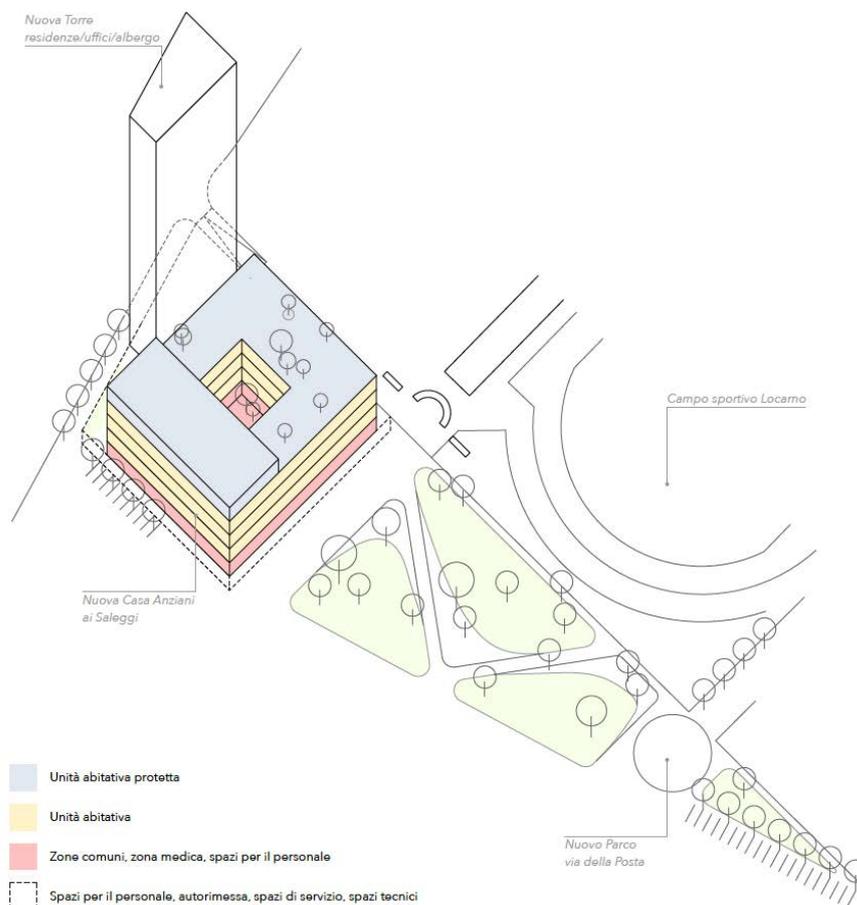
Volumetria interrato: 11'000 mc ca.

Totale investimento edificio CCC2 (+/-20%): 39 Mio ca.

33 Mio. (fuori terra, a 1'000 chf/mc) + 6 Mio ca. (interrato, a 550 chf/mc)

(Escl. costi procedure e trasitori/secondari, sistemazioni esterne)

STRATEGIA - Variante 1



Per maggiori dettagli sulle suddivisioni spaziali, sulle superfici ecc. si rimanda agli allegati A3.

5.1.3 Ipotesi 2

Si tratta di una proposta più pragmatica e compatta, con un volume che si sviluppa su sei livelli fuori terra ed uno interrato. L'impostazione planimetrica ipotizzata prevede un corpo a pianta trapezoidale ed allungata, che va a riprendere nelle geometrie gli allineamenti del mappale in cui si situa. Sebbene la logica della proposta si caratterizzi per maggiore compattezza, gli spazi interni sono stati organizzati garantendo un'alta qualità spaziale, sia attraverso prese di luce sui diversi fronti sia tramite spazi in doppia/tripla altezza che metterebbero in relazione visiva i vari piani. La proposta, ad ogni modo, potrebbe prevedere ulteriori misure di ottimizzazione degli spazi. Quanto illustrato rispetta il perimetro del "Comparto C".

Numero camere: 104 (camere ospiti) + 16 (unità abitativa protetta)

Superficie totale spazi (esclusi spazi esterni e di circolazione): 6'591 mq ca.

Superficie utile lorda: 9'029 mq ca.

Volumetria fuori terra: 31'000 mc ca.

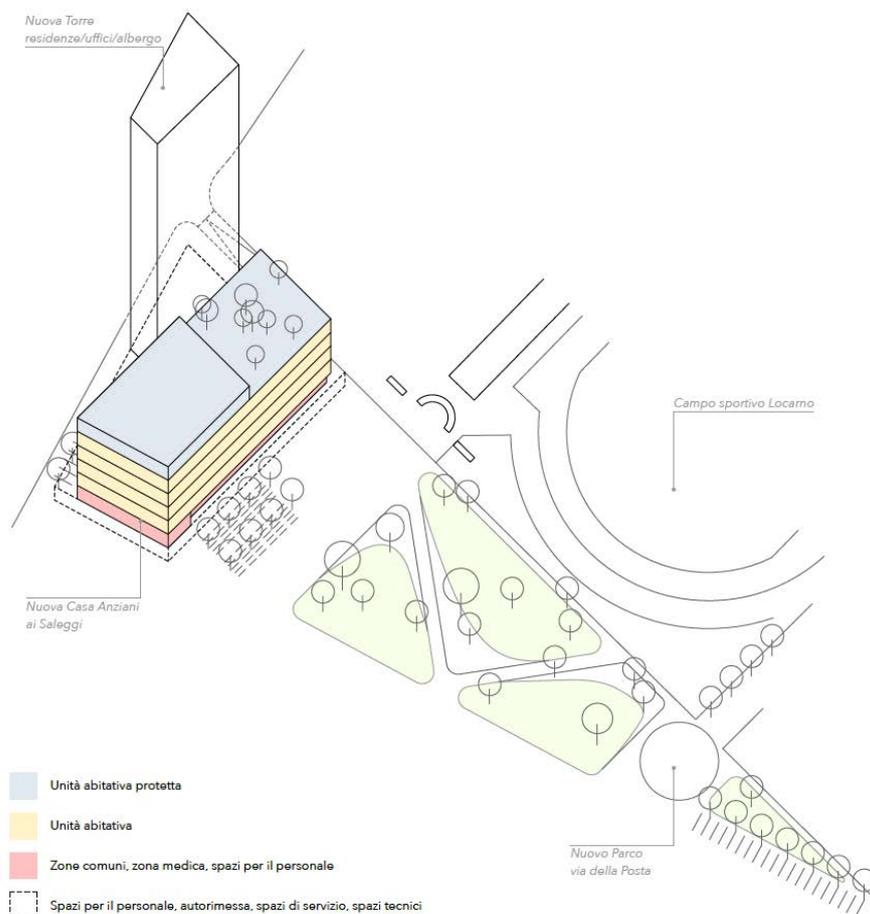
Volumetria interrato: 9'000 mc ca.

Totale investimento edificio CCC2 (+/-20%): 36 Mio ca.

31 Mio. (fuori terra, a 1'000 chf/mc) + 5 Mio ca. (interrato, a 550 chf/mc)

(Escl. costi procedure e trasitori/secondari, sistemazioni esterne)

STRATEGIA - Variante 2



Per maggiori dettagli sulle suddivisioni spaziali, sulle superfici ecc. si rimanda agli allegati A3.

5.2 Revisione quadro normativo

Lo studio di fattibilità presenta soluzioni urbanistico-architettoniche che convalidano in grandi linee quanto già previsto dalla variante di PR ripresa al punto 3.2 per il "Comparto C".

Si considerano verificati e tutt'ora coerenti i seguenti principi:

Quota terreno sistemato: m.s.m 197.60 ± 25 cm

Superficie libera da costruzioni: minimo 40%

Alla luce dei nuovi sviluppi plano-volumetrici, si denota tuttavia la necessità di una calibrazione puntuale per quanto concerne:

- Disposizioni vincolanti

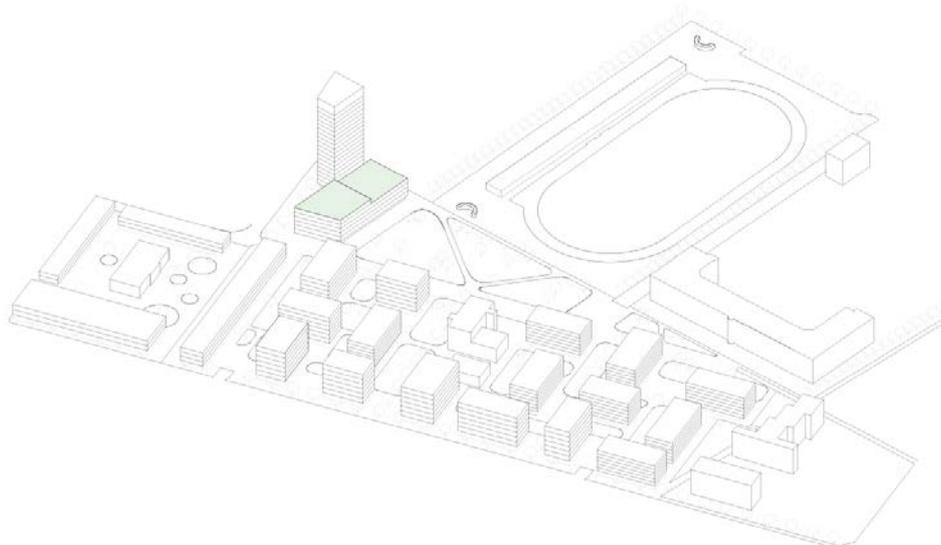
Quali "destinazioni ammesse" è necessario adeguare i quantitativi previsti per le attività socio-sanitarie, con riferimento alla casa anziani: da un totale di ca. 70 posti ora indicati a un totale di ca. 120 posti letto, come illustrato nelle ipotesi mostrate ai punti precedenti.

Nei "parametri edificatori generali" è da considerare un'altezza massima per edifici (esclusa torre) di m 21.00 invece di m 14.00 e di modificare la distanza tra edifici nello stesso fondo da 12m a 8m.

- Perimetro del "Comparto C"

Sebbene lo studio di soluzioni delinei quale possibile l'eventualità di un rispetto del perimetro attuale del comparto (cfr. cap. 5.1.2 ipotesi 2) con una volumetria di casa anziani di 120 posti letto, si raccomanda di estenderlo verso Sud di ca. 1'000 mq, ricalcando quindi le necessità illustrate nell'ipotesi 1 (cfr. cap. 5.1.1). Si adeguerebbero quindi le dimensioni del mappale a beneficio di una maggiore varietà di soluzioni urbanistiche ed architettoniche, potenzialmente virtuose, in fase di concorso d'architettura.

Dal profilo della superficie utile lorda si potrebbe ponderare un mantenimento della SUL massima di 13'000 mq, ipotizzando soluzioni progettuali per l'elemento torre più contenute (dal profilo della superficie di piano) o che connotino i piani dello stesso di ampi spazi terrazzati e quindi non computabili negli indici di sfruttamento. Per contro, in considerazione delle importanti modifiche apportate alla volumetria del corpo della casa anziani, si potrebbe valutare un aumento della SUL massima fino a 15'000 mq.



6. Nuovo Nido Comunale

Conformemente a quanto rilevato a seguito dell'incontro intermedio (cfr. cap.4.6) sono stati fatti adeguati approfondimenti e valutati scenari che delineano un rafforzamento dell'offerta di questo importante servizio alla cittadinanza.

La strategia di delineare due poli sinergici, uno ai Saleggi e uno in zona Campagna, genera lo sviluppo di due approcci che seguono in parte quanto già illustrato nella precedente seduta. Si propone un Nido comunale scomposto in due unità, entrambe dotate di un rapporto diretto e funzionale con la vicina struttura socio-sanitaria (cucina a servizio del Nido, possibili utilizzi comuni di spazi esterni pubblici ecc.).



Nella zona Saleggi il Nido sfrutta unicamente il piano terreno (e relativo spazio esterno) di un blocco residenziale, auspicabilmente adiacente alla nuova Casa Anziani Saleggi; all'Istituto San Carlo si reputa possibile l'utilizzo di due piani del centro Diurno (PT e P+1, con richiesta deroga); si creano presupposti validi per un vero e concreto scambio intergenerazionale tra i vari utenti e alla luce delle grandi superfici aperte in prossimità dei poli del Nido (parco S. Carlo e nuovo parco pubblico dell'Ex-Gas-Ex Macello).

Dal profilo delle superfici e degli spazi si reputa di aver dato una risposta adeguata alle richieste, considerando che quanto proposto garantirebbe ca. 1'345mq di spazi disponibili a fronte di un attuale dimensionamento del Nido comunale di ca. 1'050mq. Per maggiori dettagli sulle suddivisioni spaziali, sulle superfici ecc. si rimanda agli allegati A3. Un progetto di massima affinerrebbe e svilupperebbe maggiormente le ipotesi qui presentate.

7. Conclusioni e prossimi passi

Gli obiettivi della Città, di offrire alla cittadinanza un'offerta socio-sanitaria e di cura adeguata e al passo coi tempi, beneficiando di un nuovo complesso contemporaneo ed efficiente è perseguibile con la realizzazione di una nuova casa anziani nel comparto Ex Gas-Ex Macello. Lo studio presentato illustra la fattibilità di un complesso di ca. 120 posti letto che soddisfa sia i requisiti funzionali e tecnici richiesti sia un inserimento armonioso nel contesto.

Per questo ambizioso progetto le tempistiche indicative sono le seguenti:

Entro fine 2021: Studio di fattibilità

Entro fine 2024: Approvazione definitiva modifica PR comparto Ex Gas- Ex Macello

Entro fine 2024: Affinamento Studio fattibilità e definizione del programma

Inizio 2025: Bando concorso (su prequalifica per 12 gruppi ca.)

Fine 2025: Verdetto e attribuzione del mandato

Le modalità di integrazione del Nido nel comparto Ex Gas- Ex Macello così come gli interventi al Centro Diurno seguiranno la pianificazione strategica prevista dalla Città. In merito al S.Carlo e ad una possibile demolizione e ricostruzione della struttura con gli intrinseci vantaggi che ciò comporta, si rimanda alle valutazioni dell'arch. Gellera e non si entra in merito. Come richiesto dal mandante si è valutata tuttavia possibile una riconversione parziale dello stabile a beneficio di un utilizzo flessibile a misura d'anziano, con la possibilità di mantenimento operativo in misura contenuta e con le limitazioni conosciute, delle funzioni attuali.

Allegato F

Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per automobili

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI AUTOMOBILI

CONTENUTI ABITATIVI

ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base RE 100%	Calcolo fabbisogno base -30%
Abitazioni (1 posteggio / appartamento) + 10% visitatori	12'774	141	1	141	98
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base RE 100%	Calcolo fabbisogno base -30%
Abitazioni (1 posteggio / appartamento) + 10% visitatori	21'693	239	1	239	167
ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base RE 100%	Calcolo fabbisogno base -30%
Abitazioni (1 posteggio / appartamento) + 10% visitatori	4'490	49	1	49	35
TOTALE	38'957			429	300

CONTENUTI NON ABITATIVI

ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	SUL	N° posti sedere	N° posteggi	Calcolo fabbisogno RLst -30%	Calcolo fabbisogno base -30%	Posteggi lunga durata	Posteggi corta durata
Caffè - bar - ristorante (1 posteggio / 5 posti seduti interni o esterni)	200	50	-	7	5	2	3
Negozi - commerci (4 posteggio / 100mq SUL)	100	-	4	3	2	1	0
Studi medici - dentisti (3 posteggi / 100mq SUL)	300	-	9	6	4	2	2
Uffici (2.5 posteggi / 100mq SUL)	500	-	13	9	6	4	3
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	2'093	-	-	-	-	-	-
TOTALE	3'193			25	17	9	8
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	SUL	N° posti sedere	N° posteggi	Calcolo fabbisogno RLst -30%	Calcolo fabbisogno base -30%	Posteggi lunga durata	Posteggi corta durata
Caffè - bar - ristorante (1 posteggio / 5 posti seduti interni o esterni)	200	50	-	7	5	2	2
Negozi - commerci (4 posteggio / 100mq SUL)	300	-	12	8	6	4	3
Studi medici - dentisti (3 posteggi / 100mq SUL)	500	-	15	11	7	4	3
Uffici (2.5 posteggi / 100mq SUL)	1'000	-	25	18	12	8	4
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	7'297	-	-	-	-	-	-
TOTALE	9'297			43	30	18	12
ZONA MISTA EX MACELLO - ZM-EM	SUL	N° posti sedere / aule	N° posteggi/100mq SUL	Calcolo fabbisogno RLst -30%	Calcolo fabbisogno base -30%	Posteggi lunga durata	Posteggi corta durata
Sala multiuso (1 posteggio / 5 posti seduti)	3'500	1'000	-	140	98	0	0
Spazio espositivo (1 posteggio / 100mq SUL)	1'000	-	10	-	-	0	0
Uffici (2.5 posteggi / 100mq SUL)	1'000	-	25	-	-	0	0
Aule (1.2 posteggi / aula)	2'000	40	-	-	-	0	0
Centro giovani (1 posteggio / 5 posti seduti)	1'000	100	-	14	10	0	0
Centro culturale ex-Macello (fabbisogno cumulativo dei contenuti)	8'500	-	-	154	108	0	0
Ponderazione del fabbisogno: dovuto all'uso di parcheggi in orari differenti, per esigenze diverse. L'operatore ritiene che il fabbisogno generato dal polo tecnologico sia sufficiente a coprire il fabbisogno del Centro culturale ex - Macello	8'500	-	-	-	-	0	0
Polo tecnologico (2.5 posteggio / 100mq SUL)	3'500		88	61	43	13	30
TOTALE	12'000			62	43	13	30
ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	SUL	N° camere	N° posti letto	Calcolo fabbisogno RLst -30%	Calcolo fabbisogno base -30%	Posteggi lunga durata	Posteggi corta durata
Albergo (0.5 posteggio / posto letto)	3'200	-	90	32	22	-	-
Casa per anziani (0.8 posteggi / posto letto)	5'310	-	120	67	47	30	17
TOTALE	8'510			99	69	30	17
TOTALE	33'000			230	160	70	67

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI AUTOMOBILI

Disposizioni vigenti	Contenuti abitativi: art. 71 Regolamento edilizio (RE), senza riduzioni (100%)
	Contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLst, con ponderazione al 70% (riduzione del 30%) in base al livello di qualità del trasporto pubblico (livello B)

Con riduzione ulteriore obbligatoria	Contenuti abitativi: art. 71 Regolamento edilizio (RE), con riduzione volontaria del 30%
	Contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLst, con ponderazione al 70% (riduzione del 30%) in base al livello di qualità del trasporto pubblico (livello B) + riduzione obbligatoria del 30%

FABBISOGNO POSTEGGIO PER COMPARTI

		SUL	Disposizioni vigenti	Con riduzione ulteriore obbligatoria
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	Contenuti abitativi	12'774	141	98
	Contenuti non abitativi	3'193	25	17
	TOTALE	15'967	166	116
			Disposizioni vigenti	Con riduzione ulteriore obbligatoria
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	Contenuti abitativi	21'693	239	167
	Contenuti non abitativi	9'297	43	30
	TOTALE	30'990	282	197
			Disposizioni vigenti	Con riduzione ulteriore obbligatoria
ZONA MISTA EX MACELLO - ZM-EM	Contenuti non abitativi	12'000	62	43
	TOTALE	12'000	62	43
			Disposizioni vigenti	Con riduzione ulteriore obbligatoria
ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	Contenuti abitativi	4'490	49	35
	Contenuti non abitativi	8'510	99	69
	TOTALE	13'000	148	104
TOTALE COMPARTI		71'957	658	460

Allegato G

Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per cicli

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI PER CICLI**CONTENUTI ABITATIVI**

ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Abitazioni (1 posteggio cicli / appartamento)	12'774	128	-	128	255	179
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Abitazioni (1 posteggio cicli / appartamento)	21'693	217	-	217	434	304
ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	SUL appartamenti	N° appartamenti (teorico)	N° posteggi / appartamento	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Abitazioni (1 posteggio cicli / appartamento)	4'490	45	-	45	90	63
TOTALE	38'957			390	780	546

CONTENUTI NON ABITATIVI

ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	SUL	N° posti sedere	N° posteggi	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Caffè - bar - ristorante	200	50	-	8	3	2
Negozi - commerci	100	-	-	3	2	1
Studi medici - dentisti	300	-	-	15	6	4
Uffici	500	-	-	13	10	7
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	2'093	-	-	-	-	-
TOTALE	3'193			38	21	15

ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	SUL	N° posti sedere	N° posteggi	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Caffè - bar - ristorante	200	50	-	8	3	2
Negozi - commerci	300	-	-	8	6	4
Studi medici - dentisti	500	-	-	25	10	7
Uffici	1'000	-	-	25	20	14
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	7'297	-	-	-	-	-
TOTALE	9'297			66	39	27

ZONA MISTA EX MACELLO - ZM-EM	SUL	N° posti sedere / aule	N° posteggi/100mq SUL	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Sala multiuso	3'500	1'000	-	88	105	74
Spazio espositivo (fabbisogno coperto dagli altri contenuti del comparto B)	1'000	-	10	0	0	0
Uffici (fabbisogno coperto dagli altri contenuti del comparto B)	1'000	-	25	0	0	0
Aule (fabbisogno coperto dagli altri contenuti del comparto B)	2'000	40	-	0	0	0
Centro giovani	1'000	100	-	25	30	21
Centro culturale ex-Macello (fabbisogno cumulativo dei contenuti)	8'500	-	-	113	135	95
Ponderazione del fabbisogno: dovuto all'uso di parcheggi in orari differenti, per esigenze diverse. L'operatore ritiene che il fabbisogno generato dal numero di aule di studio sia sufficiente a coprire il fabbisogno del Centro culturale ex - Macello	8'500	-	-	0	0	0
Polo tecnologico	3'500	-	88	88	18	12
TOTALE	12'000			88	18	12

ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	SUL	N° camere	N° posti letto	Calcolo fabbisogno base VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Albergo	3'200	-	90	27	48	34
Casa per anziani	5'310	-	120	48	80	56
TOTALE	8'510			75	128	89

TOTALE	33'000			267	205	144
---------------	---------------	--	--	------------	------------	------------

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI PER CICLI

Funzione contenuto	VSS 40 065	Parametri regolamento LE, RLE	Con riduzione ulteriore obbligatoria
Abitazioni	1 pc / locale	2 pc / appartamento	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Caffè - bar - ristorante	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 2 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Negozi - commerci	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Studi medici - dentisti	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 3 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Uffici	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	2 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Sala multiuso	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	3 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Centro giovani	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	3 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Polo tecnologico	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	0.5 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Albergo	2 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%
Casa per anziani	2 pc / 10 posti di lavoro + 2pc / 10 posti letto (visitatori)	1.5 pc / 100mq SUL	Sulla base del regolamento LE, RLE viene applicata una riduzione del 30%

FABBISOGNO POSTEGGIO PER CICLI

		SUL	Calcolo secondo VSS 40 065	Calcolo secondo Disegno LE, RLE	Calcolo secondo Disegno LE, RLE con riduzione 30%
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO A - ZR-IA	Contenuti abitativi	12'774	128	255	179
	Contenuti non abitativi	3'193	38	21	15
	TOTALE	15'967	166	276	194

		SUL	Calcolo secondo VSS 40 065	Calcolo secondo Disegno LE, RLE	Calcolo secondo Disegno LE, RLE con riduzione 30%
ZONA RESIDENZIALE ISOLINO B - ZR-IB	Contenuti abitativi	21'693	217	434	304
	Contenuti non abitativi	9'297	66	39	27
	TOTALE	30'990	283	473	331

		SUL	Calcolo secondo VSS 40 065	Calcolo secondo Disegno LE, RLE	Calcolo secondo Disegno LE, RLE con riduzione 30%
ZONA MISTA EX MACELLO - ZM-EM	Contenuti non abitativi	12'000	88	18	12
	TOTALE	12'000	88	18	12

		SUL	Calcolo secondo VSS 40 065	Calcolo secondo Disegno LE, RLE	Calcolo secondo Disegno LE, RLE con riduzione 30%
ZONA MISTA ISOLINO - ZM-I	Contenuti abitativi	4'490	45	90	63
	Contenuti non abitativi	8'510	75	128	89
	TOTALE	13'000	120	217	152

TOTALE COMPARTI**71'957****657****984****689**