

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 12 ottobre 2020 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Locarno – Settore 4**

**concernente la zona quartiere ex-Gas/Macello**

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

#### 1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse.

Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE**

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

- a) Rapporto di pianificazione (settembre 2020);
- b) Scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino
- c) Estratto Norme di attuazione Settore 4 (settembre 2020).

### **2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE**

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio dei beni culturali ..... 28.10.2021
- Divisione delle costruzioni ..... 24.11.2020
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 01.02.2021
- Ufficio per lo sviluppo economico ..... 08.02.2021
- Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ..... 01.02.2021
- Sezione della logistica ..... 19.11.2020
- Sezione della mobilità ..... 07.02.2022
- Ufficio di sanità ..... 04.03.2022

## **3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE**

La variante deve confrontarsi il tema del corretto dimensionamento delle zone edificabili così come esatto dalla pianificazione direttrice (scheda R6 – Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili), per quel che riguarda l'aumento delle potenzialità edificatorie proposte.

## **4. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

### **4.1. PREMESSA**

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 7 luglio 1978 con risoluzione n. 6244 e successive modifiche. Il settore 4 è stato poi oggetto di revisione approvato parzialmente con decisione governativa n. 3076 del 26 giugno 2001 e successiva decisione n. 2715 del 22 giugno 2004.

In data 18 ottobre 2017, il DT si è espresso con esame preliminare sulle varianti concernenti il Settore 4 e il Piano del traffico. Tra queste modifiche vi era anche quella relativa alla Scheda grafica N. 2 oggetto del presente esame.

Il Municipio, a seguito di un Mandato di studio in parallelo (MSP) conclusosi il 28 novembre 2018, ha elaborato una nuova proposta pianificatoria per la Scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino del Settore 4 del PR di Locarno.

La variante fa riferimento alla parte concettuale del progetto urbanistico raccomandato dal collegio di esperti integrata con gli studi di sistemazione viaria e urbanistici del Programma di agglomerato (PALoc 3).

### **4.2. CONCETTO URBANISTICO**

Il progetto urbanistico 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.

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

Lo spazio stradale, ha una funzione che non si limita a quella del transito, ma diventa spazio pubblico attrattivo e multifunzionale, assumendo il ruolo di componente urbanistica strutturante: l'asse urbano di Via Balestra si delinea 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 linea con il concetto elaborato in fase di MSP, si prevede un'alberatura continua lungo via Balestra quale qualificante componente d'arredo urbano in sinergia con misure funzionali al traffico veicolare e alla mobilità lenta, nonché ai servizi che attiveranno e caratterizzeranno il piano terreno del Quartiere.

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

### 4.3. MODIFICA PROPOSTA

#### 4.3.1. In generale

Il Municipio propone la separazione della scheda grafica N. 2 in due schede:

- una dedicata alla zona del nuovo quartiere e ai relativi spazi pubblici connessi, (Scheda grafica N 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello);
- una dedicata alle strutture pubbliche turistico-ricreative e di svago - Bosco Isolino, Parco Giardini Arp, Porto e Stadio con campi sportivi - (Scheda grafica N 2b Zona delle strutture turistico-sportivo-ricreative dell'Isolino).

Un'altra modifica sostanziale proposta è l'abolizione del vincolo di piano di quartiere obbligatorio unico per tutto il perimetro della zona. Nella proposta l'obbligo di piano di quartiere è previsto unicamente per la nuova edificazione della Scheda grafica N 2a Zona del quartiere ex- Gas/Macello. Anche in questo caso si prevede comunque la possibilità di suddividere i piani di quartiere per settori, così da tenere conto delle diverse tempistiche attuative dei progetti tra pubblico e privato.

#### 4.3.2. Scheda grafica N. 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello

La Scheda grafica N. 2a comprende le aree ad ovest dello Stadio e copre una superficie di circa mq 52'750.

Tale scheda suddivide la superficie in 4 comparti:

- Comparti A1 e A2 – corrispondono sostanzialmente a quelle del comparto B3 del PR vigente – con contenuti abitativi (con superficie utile lorda limitata) e di attività di produzione di beni e servizi. Si propone tuttavia un aumento della componente abitativa alla luce del fatto che nel comparto B (area ex-Macello) non sono più ammesse abitazioni e che a questo comparto è attribuita anche parte dell'area ex-Gas. Le nuove percentuali di componente abitativa sono atte a garantire l'uso commerciale e di servizio dei PT, nei quali le abitazioni non sono ammesse. Si propone anche una quota di residenza secondaria massima del 25%.

I parametri edificatori vengono per lo più mantenuti e viene aumentata la superficie libera (dal 40% al 60%). La quota del terreno sistemato è fissata a m.s.m  $197.60 \pm 0.25$ , in modo da avere un PT relazionato alla stessa quota degli spazi stradali limitrofi. Il Municipio propone anche un'altezza minima degli edifici di m 19.00 e l'introduzione della distanza minima tra edifici di m 12.00.

- Comparto B – corrisponde al comparto B4 della pianificazione vigente – si ammettono destinazioni legate ad un polo tecnologico formativo, che risponde ad uno degli obiettivi principali alla base del MSP e della variante di PR, come pure quelle sociali ed educative, così da avere uno spettro ampio di opzioni di contenuti, tutti di interesse pubblico. In questo comparto non si prevede più la destinazione abitativa.

I parametri edificatori proposti consentono di caratterizzare questo isolato 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. L'altezza massima di m 11.00 è stabilita nell'ottica di avere 2 piani posti sopra un PT a carattere pubblico con un'altezza luce libera di almeno m 4.00. La superficie utile lorda (SUL) massima assoluta di mq 12'000 è stata calcolata in base ai volumi definiti nello studio urbanistico di riferimento; così pure la superficie libera da costruzioni

del 50%. Anche per questo comparto si propone l'inserimento della distanza minima tra edifici stabilita in m 8.00.

- Comparto C – corrisponde al comparto B2 della pianificazione vigente – si ammettono destinazioni per attività di produzione di servizi, alberghiero e abitativo; è ammesso anche l'inserimento di attività socio-sanitarie (casa per anziani per ca. 70 posti); la residenza, comprese le abitazioni secondarie, non può superare la quota del 35% della SUL.
- Comparto D – corrisponde al comparto B2 della pianificazione vigente – è costituito da uno spazio libero da destinarsi alle diverse funzioni di piazza con superfici prettamente pedonali, con una circolazione veicolare limitata ai confinanti autorizzati e al trasporto pubblico e con consistenti superfici di verde pubblico.

Il Comune prevede anche un posteggio pubblico (P13) con una capienza di 140 posti auto. Il Municipio sostiene che lo stesso sia necessario per coprire il fabbisogno determinato dai contenuti dell'edificazione del quartiere e ridurre il numero degli stalli e quindi la dimensione dei posteggi privati coperti all'interno dei diversi comparti.

Lo strumento principale previsto per promuovere l'attuazione di un concetto urbanistico di qualità è lo strumento del piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ai sensi degli artt. 54-55 LST. Esso può essere elaborato per l'insieme del comparto o, in considerazione delle tempistiche e interessi diversi fra pubblico e privato e fra i vari progetti pubblici, anche per ogni singolo comparto.

#### 4.3.3. Scheda grafica N. 2b Zona Isolino

La Scheda grafica N. 2b Zona Isolino concerne gli impianti di interesse pubblico sportivi e turistico-ricreativi che vengono separati dalle aree del nuovo quartiere e codificati con uno strumento pianificatorio distinto. La nuova Scheda grafica non modifica i contenuti di quella previgente, ad eccezione della possibilità di inserire nell'area dello Stadio una centrale termica di quartiere, integrata negli edifici e impianti della struttura sportiva.

Il Municipio rinuncia ad imporre l'elaborazione di uno o diversi piani di quartiere obbligatori per gli interventi sugli impianti.

#### 4.3.4. Modifiche alle NAPR Settore 4 e alle NAPR generali del PR di Locarno

##### a NAPR Settore 4

L'art. 16 NAPR Settore 4, cui fa riferimento la Scheda grafica N. 2 Zona dell'Isolino è rivista a seguito della separazione in due schede distinte e per la modifica dei comparti soggetti a piani di quartiere obbligatorio.

Nella pianificazione previgente l'obbligo di piano di quartiere è accompagnato dall'art. 23 NAPR Settore 4 che riassume i comparti soggetti a piano di quartiere obbligatorio e definisce in modo molto stringato i requisiti che devono presiedere all'elaborazione di questo strumento, facendo riferimento alla LALPT. L'art. 23 è sostituito con una nuova disposizione che si propone di inserire nelle NAPR generali.

Si propone anche la modifica della norma transitoria art. 37 a) "Disciplinamento della residenza secondaria" in ragione della possibilità di destinare il 25% della superficie abitativa ad abitazioni secondarie.

### **b NAPR generali**

Per la definizione dei criteri qualitativi generali, che potranno valere anche per altri comparti del PR di Locarno vincolati a piano di quartiere obbligatorio oltre a quelli del Settore 4, si propone di inserire nelle NAPR generali un nuovo articolo 38ter "Piani di quartiere PQ", che riprende la formulazione contenuta nella Linea Guida cantonale "Regolamento edilizio –Supporto per l'allestimento" del dicembre 2014. Lo stesso potrà poi essere debitamente integrato nel nuovo Regolamento edilizio del PR di Locarno in elaborazione.

Inoltre, 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". Con riferimento all'art. 38 cpv. 4, l'oggetto è inserito nell'allegato B delle NAPR generali "Beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali" nella sezione "Edifici di servizio" con la nomenclatura BCL 1.11.

## **5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE**

### **5.1. ASPETTI GENERALI**

Le modifiche proposte non incidono in maniera significativa sulle quantità edificatorie e quindi sulla contenibilità del PR in vigore. In base a quanto riportato a pag. 22 del Rapporto di pianificazione si tratterebbe di un aumento di poco meno di 500 mq di SUL (circa +1%). Questo significa che la variante può proseguire il suo iter senza dover essere preceduta dalla verifica complessiva del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" del PD. Detta scheda prevede, infatti, che solo le varianti che incidono in modo significativo sulla contenibilità del PR devono essere precedute dal calcolo del dimensionamento del PR e dall'elaborazione del PAC.

Il dato che però richiede di essere verificato è quello legato all'incidenza che la modifica all'esame comporta sulla quota complessiva delle residenze secondarie. La variante, infatti, prevede la possibilità di insediare ca. 9'700 mq di SUL per abitazioni secondarie. Si chiede al Municipio di confrontare e implementare tale dato ai quantitativi di abitazioni secondarie già esistenti, verificando il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie.

### **5.2. SCHEDA GRAFICA N. 2A ZONA DEL QUARTIERE EX-GAS/MACELLO**

In generale, la proposta pianificatoria risponde in modo adeguato all'esigenza di uno sviluppo controllato e di qualità del comparto.

Nella documentazione si sviluppano in modo approfondito i criteri specifici necessari per l'elaborazione dei piani di quartiere.

#### **5.2.1. Comparti**

Per quanto riguarda i *comparti A1 e A2* si prende atto della volontà del Municipio di adibire gli stessi quasi esclusivamente a contenuti residenziali a discapito di quelli lavorativi.

Per quanto riguarda il *comparto B* le destinazioni d'uso ammesse sono, per contro, molteplici e proprie di una zona mista. Queste spaziano, infatti, dalle attività culturali, sociali, educative ricreative a quelle di servizio al polo tecnologico. Sotto il termine di Polo tecnologico non sono però fornite indicazioni specifiche su quali tipi di attività risulterebbero conformi a questa funzione. Si chiede al Municipio di chiarire questo aspetto in norma o nel Rapporto di pianificazione.

La volontà di tutelare quale bene culturale locale l'edificio dell'ex-Macello (fmn 40) è condivisa. La storia del manufatto in questione risale ai primi decenni del XX secolo quando a Lugano, Locarno, Mendrisio e Chiasso furono costruiti da parte dei rispettivi comuni dei macelli pubblici. A partire dagli anni '80 del XX sec., a causa della necessità di operare delle importanti ristrutturazioni, del calo delle macellazioni e della loro ubicazione in contesti cittadini residenziali, tutte queste strutture pubbliche cessarono la loro attività (Chiasso 1987, Lugano 1993, Mendrisio 1995, Locarno solo nel 2001). Contemporaneamente alle prime chiusure, sorsero in Ticino diverse iniziative per la costruzione di nuovi macelli regionali oppure di un unico macello cantonale. Nel 2005 fu costituita la Macello Ticino SA (MATI), che fece edificare un nuovo macello cantonale a Cresciano.

A Locarno il vasto complesso industriale di concezione architettonica unitaria era costituito dal macello pubblico, dall'officina comunale e da una casa d'abitazione e fu eretto negli anni 1910-11 su progetto dell'architetto Eugenio Cavadini. Un primo progetto del 1908 di Ferdinando Bernasconi sen., allora consigliere municipale, fu scartato a causa di aspre polemiche sorte con Cavadini stesso, all'epoca capotecnico comunale. A seguito della parziale demolizione del complesso, avvenuta nel 2019, rimane oggi unicamente l'edificio centrale dell'ex complesso, caratterizzato da un grande spazio coperto da capriate in acciaio e con ampie vetrate frontali.

Si chiede 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.

Si ricorda inoltre al Municipio la possibilità di ricorrere ai sussidi previsti dal decreto legislativo per la rivitalizzazione di edifici dismessi (Messaggio 7634 "Introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi").

Per quanto riguarda il *comparto C* la scheda prevede un mix di destinazioni (servizi, alberghiero, abitativo) nonché la possibilità di realizzare una torre (h min 60 m, h max 70m). I contenuti alberghieri in questo comparto richiedono di essere verificati e posti in relazione con quanto previsto con le varianti preavvisate dal Dipartimento nel 2017 in cui la destinazione alberghiera era proposta nel comparto a riva lago.

La proposta di insediare una Casa anziani non è al momento integrata nella pianificazione cantonale 2021/2030 per le case per anziani. L'Ufficio preposto non è stato, infatti, coinvolto su questa ipotesi di lavoro. È quindi necessario giustificare i contenuti proposti in termini quantitativi e quindi di fabbisogno – nel Rapporto di pianificazione viene semplicemente indicato il numero di posti letto pari a 70 – ma anche rispetto all'ubicazione scelta, confrontandola tra varie possibilità ed assicurarsi che la stessa possa poi essere infine integrata nella pianificazione cantonale.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, l'ubicazione della torre è spiegata e motivata nella Relazione urbanistica e architettonica (allegato B). La torre è stata posta a nord del comparto, in prossimità delle torri esistenti. Il comparto C, inoltre, è sul

punto finale di Via della Posta, che costituisce l'asse privilegiato di collegamento pedonale tra il nuovo quartiere e Piazza Grande, passando per il quartiere; l'edificio si pone inoltre in relazione con il "vuoto" del comparto D (piazza a traffico veicolare limitato, giardini pubblici).

Tuttavia, il parametro di altezza (min e max) deve essere ulteriormente motivato, mancando nei documenti di variante gli elementi che supportano questa scelta. A fronte dei dibattiti che questi edifici suscitano, si ricorda che una torre di massimo 70 m sarebbe l'edificio più alto del Cantone, la Città deve essere in grado di giustificare in modo solido tale emergenza paesaggistica.

L'edificio, inoltre, dovrebbe costituire la tappa finale della realizzazione del nuovo quartiere ed essere in ogni caso costruita 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 tengano conto di questa esigenza.

Il cambiamento di destinazione predisposto con la presente variante è tale da ritenere che siano date le condizioni poste dalla Legge per considerare lo stesso tra quelli che possono ingenerare un plusvalore importante. Per questi motivi si dovrà dar seguito ai compiti prescritti dagli art. 92 e seguenti LST.

### 5.2.2. Disposizioni normative

Le norme contenute nella scheda grafica 2A sono molto articolate, definiscono le destinazioni ammesse ed i relativi parametri e propongono un'estesa serie di condizioni particolari, vincolanti e non.

Con questa disciplina si intende garantire la qualità promossa tramite lo studio urbanistico. Vi si trovano quindi il divieto di recinzione, i portici al piano terra che si affacciano su Via Balestra, la menzione esplicita del concetto di permeabilità riferita ai comparti A1 e A2, le norme riferite al verde (vedi anche punto precedente) e all'arredo delle aree libere, ecc. Queste condizioni dovranno quindi confluire nei piani di quartiere obbligatori per i comparti A1, A2, B e C.

Le disposizioni riferite al verde propongono un approccio moderno, con un occhio di riguardo alla biodiversità ed al tema delle temperature in ambito urbano. Per tutti i settori edificabili sono previste disposizioni particolari per pianificare il verde. Il DT condivide e sostiene questo approccio, in linea con le tendenze attuali di gestione del verde urbano. Tuttavia, per le "Condizioni particolari" relative alle aree verdi presenti nella scheda grafica, il DT suggerisce la seguente modifica per rendere la disposizione più completa:

*"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."*

La formulazione è proposta anche per le condizioni particolari del comparto D.

Inoltre la scheda menziona, tra le condizioni non vincolanti, la scelta del progetto di edificazione dei singoli comparti mediante concorsi di architettura secondo Norma

SIA 142. Considerato il carattere pubblico dei comparti B, C e D, si ritiene opportuno che tale condizione sia resa vincolante.

### **5.3. SCHEDA GRAFICA N. 2B ZONA ISOLINO**

#### **5.3.1. Destinazioni d'uso**

La scheda riprende e codifica alcune utilizzazioni già presenti da tempo (campo sportivo, mini-golf, tennis e porto regionale), sulle quali non vi sono osservazioni particolari.

Per il comparto SP1 stadio e campi sportivi sono previste nuove utilizzazioni, in particolare una centrale termica e magazzini a supporto delle attività sportive. Queste nuove utilizzazioni sono ritenute coerenti con il carattere del comparto (stadio, campi sportivi).

Nel comparto SP3 giardino espositivo la scheda riprende nuovamente l'ingombro per un edificio multiuso. Come già scritto 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 comprometterne la funzione.

### **5.4. RETE VIARIA E MOBILITÀ LENTA**

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 PA-Loc4: IN 7.1 "Riqualifica dei fronti lungo l'asse urbano secondario a Locarno (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.

Secondo quanto auspicato dal Rapporto di pianificazione, via della Posta sarà convertita in strada a traffico limitato secondo le modalità della zona d'incontro (20 km/h). La circolazione di pedoni e biciclette dovrà essere prioritaria per favorire il traffico misto.

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). La pianificazione multimodale di via S. Balestra resta subordinata al progetto di riqualifica TIM 21.1.2 del PALoc4.

### **5.5. POSTEGGI AUTOVEICOLI**

#### **5.5.1. In generale**

La modifica della scheda grafica si prefigge di facilitare la creazione di un comparto eco-sostenibile attraverso uno sviluppo centripeto di qualità in cui la densità edificatoria si contraddistingue per un mix funzionale di attività a lato dei contenuti residenziali. Il concetto mira in particolar modo a privilegiare, in un contesto già favore-

vole, la mobilità dolce e il trasporto pubblico quali valide alternative al veicolo individuale motorizzato. Il DT condivide la volontà del Municipio di adeguare l'offerta di posteggi per conformarsi a tali esigenze.

Si ritiene comunque doveroso precisare che in generale dove si verifica una densificazione edificatoria, segnatamente nelle zone centrali degli agglomerati caratterizzate da una buona accessibilità ai contenuti con il trasporto pubblico e la mobilità lenta, la crescita delle residenze e delle attività non deve comportare un aumento significativo del traffico individuale motorizzato (TIM) indotto sulla rete stradale. Dal punto di vista della mobilità, l'impatto della maggiore densità edilizia, tradotto in aumento di abitanti e di addetti, deve tendere ad essere neutro. Come esposto in ingresso, nel caso di specie non è predisposto un incremento dello sfruttamento del comparto nel suo complesso, ma piuttosto un cambiamento di destinazione importante ed una traslazione della quantità edilizie tra i diversi comparti considerati. Ciò nonostante sono date le condizioni per incentivare una riduzione dei posteggi necessari, rispettivamente richiesti

Il calcolo presentato nel rapporto di pianificazione definisce in totale la necessità di 661 stalli, senza riduzione volontari.a, con la seguente suddivisione:

- 426 stalli destinati all'abitazione (secondo NAPR);
- 235 stalli per le altre funzioni (secondo Rcpp).

Tramite riduzione volontaria si arriverebbe a un minimo complessivo di 494 stalli.

#### 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). Nel caso specifico è prevista una riduzione obbligatoria del 30%, considerando un livello di qualità del servizio del trasporto pubblico B, a cui si aggiunge la possibilità di limitare volontariamente il numero di posti-auto di un ulteriore 25%. Il numero minimo di posteggi necessari potrebbe dunque attestarsi al 52.5% del fabbisogno massimo di riferimento secondo Rcpp.

Per determinare il numero di posteggi necessari secondo Rcpp, considerando un livello di qualità del servizio del trasporto pubblico B, al fabbisogno massimo teorico è da applicare un fattore tra il 50% ed il 70% (ossia una riduzione tra il 30% ed il 50%). Per posteggi destinati a contenuti industriali o artigianali, amministrativi e a scuole sono da applicare i valori più restrittivi (art. 60). Vista la presenza di contenuti amministrativi, il numero di posti auto necessari calcolato nella variante (riduzione del 30%), senza riduzioni volontarie, sarebbe addirittura superiore a quanto consentito dal Rcpp. La riduzione volontaria del 25% andrebbe dunque applicata al numero di posteggi necessari definiti secondo Rcpp (50%-70%). Potrebbe in questo modo essere realizzato fino al 37.5% - 52.5% del fabbisogno massimo teorico secondo Rcpp.

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).

### 5.5.3. Posteggi per contenuti abitativi

Per quanto riguarda i posteggi per contenuti abitativi, che sottostanno a normative comunali, la scheda prevede la possibilità di limitare volontariamente il numero di posti-auto del 25%, ossia potrebbe essere realizzato anche solo il 75% del fabbisogno calcolato secondo normativa.

A tal proposito 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 e necessita di una verifica approfondita.

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 Rcpc (70% di posteggi necessari rispetto al fabbisogno massimo di riferimento).

Si precisa che quanto indicato sopra per le due categorie di posteggi, sono delle ipotesi riprese da pianificazioni attualmente in corso in altri comuni. Spetta al Municipio definire misure, attuabili e controllabili, specifiche per il caso in questione

### 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 quest'ottica, si chiede al Municipio di individuare le aree di posteggio interessate nel Settore 4, delineando un perimetro più ampio che tenga conto della reale offerta di stalli pubblici per un nuovo calcolo che, anche in base alle osservazioni precedenti, dimostri il bilancio di posteggi per la zona.

È quindi necessario dapprima fare chiarezza sulla destinazione e sul numero (devono essere conteggiati e giustificati), nonché sull'accessibilità (considerando specialmente la volontà di introdurre una zona d'incontro su via della Posta) dei posteggi all'aperto citati e previsti nei comparti A2 e D.

## 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. Correlando i dati del microcensimento

mobilità e trasporti (MCMT, 2015) sulle economie domestiche che posseggono almeno una bicicletta e le vendite nel settore degli ultimi anni (Velosuisse, 2021), si denota infatti un trend in forte crescita.

A differenza di quanto espresso nel Rapporto, proprio in ragione delle condizioni favorevoli 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. In particolare, per quest'ultimo andrebbero previsti come minimo:

- a) edifici abitativi con più di quattro appartamenti: 2 posteggi per appartamento;
- b) stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 posteggi per 100 mq di superficie utile lorda;
- c) stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 posteggi per 100 mq di superficie utile lorda;
- d) stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 posteggi per 100 mq di superficie utile lorda;
- e) stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 posteggi per 100 mq di superficie utile lorda;
- f) edifici pubblici: 1 posteggio per 100 mq di superficie utile lorda;
- g) scuole: 10 posteggi per 100 mq di superficie utile lorda.

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.

Si assume che la pianificazione degli spazi dedicati ai motoveicoli, al car-sharing e al bike-sharing verrà approfondita con uno studio ad hoc per identificarne ubicazione e fabbisogno.

## 5.7. ASPETTI AMBIENTALI

### 5.7.1. Protezione delle acque

Il comparto oggetto di variante interessa il settore di protezione delle acque sotterranee Au (limitatamente il settore di protezione delle acque per la protezione delle acque superficiali Ao). In tali settori valgono le disposizioni in materia di protezione delle acque (legge sulla protezione delle acque LPAC e relativa ordinanza OPAC e Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAFP 2004). In particolare, per quanto attiene alle sottostrutture, si ricorda che nel settore Au costruzioni e impianti devono essere realizzati sopra il livello piezometrico medio della falda freatica. Questi aspetti saranno valutati nel dettaglio nell'ambito delle procedure edilizie.

Per quanto riguarda la realizzazione di una centrale termica di quartiere (comparto SP1 delle nuove scheda grafica N. 2b zona dell'Isolino), si segnala che dal profilo formale l'autorizzazione per lo sfruttamento termico del lago è di competenza dell'Ufficio dell'energia del DFE.

In merito alla valutazione dello stato dell'urbanizzazione del comparto con riferimento ai nuovi contenuti previsti, si osserva che gli atti in esame non trattano i temi

di protezione delle acque e del loro smaltimento. Si richiede di completare l'incarto su questi aspetti, in collaborazione con il progettista del Piano generale di smaltimento delle acque (PGS), per permettere una corretta valutazione nell'ambito della procedura di approvazione.

### 5.7.2. *Gestione dei rifiuti e siti inquinati*

All'interno del perimetro di variante sono presenti: il sito contaminato n. 423a60 e i siti inquinati n. 423a76 e 423g60013 (cfr. [www.ti.ch/oasi](http://www.ti.ch/oasi)).

Si ricorda che per il sito contaminato, ubicato sui fondi n. 5445, 5446, 5447, 5496, 5497 RFD Locarno, valgono le seguenti prescrizioni:

- è da risanare obbligatoriamente (art. 2 cpv. 3 dell'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati OSiti).
- potrà essere trasformato/modificato attraverso la costruzione/trasformazione di edifici/impianti solo nella misura in cui viene contemporaneamente risanato (art. 3 OSiti).
- l'alienazione di principio non è autorizzata; potrebbe esserlo solo tramite la garanzia della copertura dei costi dei provvedimenti di risanamento previsti (art. 32dbis cpv. 3 della legge sulla protezione dell'ambiente LPAmb).

### 5.7.3. *Aspetti energetici*

La proposta del Municipio volta a realizzare un quartiere sostenibile, promuovendo ed attuando provvedimenti a sostegno della politica cantonale e federale volta a diminuire il consumo di energia, soprattutto derivante da fonti fossili è condivisa.

Anche la volontà di promuovere le aree verdi, in particolar modo con piante ad alto fusto, specie vegetali locali nel rispetto della biodiversità è ritenuta una giusta misura. Anche il mantenimento di spazi verdi in un contesto costruito rappresenta un contributo positivo in senso paesaggistico e quindi di preservazione dell'ambiente in generale. Si richiamano a questo proposito anche le misure che consentono di perseguire uno sviluppo insediativo di qualità perseguito dalla LPT, quali il potenziamento della rete degli spazi liberi e delle aree verdi. Gli stessi principi sono pure insiti negli obiettivi del programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), misura della nuova scheda R6 del Piano direttore che richiama esplicitamente il tema delle aree verdi. Inoltre, considerato che con i cambiamenti climatici in corso la densificazione degli spazi edificati, l'elevata percentuale di superfici impermeabilizzate e la mancanza di zone verdi trasformano i siti costruiti in isole di calore, tale provvedimento rappresenta una misura di mitigazione delle ondate di calore che diventeranno viepiù frequenti. L'area verde non pavimentata (prato, giardino, ecc.), se resta effettivamente realizzata a livello del suolo, favorisce infine l'infiltrazione delle acque conformemente ai principi di smaltimento delle acque non inquinate.

Su queste basi si invita il Municipio a non limitarsi a stabilire il parametro di superficie libera da costruzioni (scheda grafica N. 2a zona del quartiere ex-Gas/Macello) ma anche una congrua percentuale minima riservata espressamente alle aree verdi. Ciò contribuirebbe fattivamente alla gestione del fenomeno delle "isole di calore", tematica affrontata negli atti con principi che sosteniamo così come il concetto di raffrescamento naturale nella progettazione del comparto e degli edifici.

Nonostante i virtuosi obiettivi del Municipio, il DT ricorda che a livello cantonale la politica energetica è definita dalla Legge cantonale sull'energia dell'8 febbraio 1994

(LEn), in applicazione della quale il Consiglio di Stato ha emanato il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008 (RUEn). Quest'ultimo contiene le prescrizioni minime da rispettare in ambito di utilizzazione di energia negli edifici. La LEn attribuisce all'autorità cantonale la competenza generale dell'attuazione della stessa (art. 16 LEn) mentre ai comuni sono assegnati compiti d'esecuzione puntuali e ben definiti come l'allestimento del catasto degli impianti, la designazione delle persone autorizzate a controllarli e la determinazione delle relative tasse (art.17 lett. a, b LEn). Benché i comuni possano elaborare indirizzi in tema di approvvigionamento energetico, tali indirizzi non possono assurgere al ruolo di norme generali, vincolanti per i privati. Ne consegue che attualmente non è possibile desumere né dalla LEn né dal RUEn un conferimento di competenze normative e di autonomia ai Comuni in ambito di politica energetica. Pertanto, per tutti gli aspetti legati a questioni di risparmio energetico e approvvigionamento energetico (come l'obbligo di costruire con standard edilizi efficienti quali Minergie, l'obbligo di allacciamento ad una rete di teleriscaldamento o di scegliere un determinato vettore energetico, così come l'introduzione di vincoli sulla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile) va fatto riferimento alla LEn e non sussiste, pertanto, la possibilità per i comuni di emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn, se non per edifici comunali. Nell'ambito dei requisiti delle Schede N. 2a e 2b e dell'art. 30ter NAPR Piano di quartiere (in particolare lettera h), invitiamo dunque il Comune a prestare attenzione a non rendere le proprie normative più restrittive del RUEn, riformulando eventualmente i requisiti che fanno riferimento ad aspetti energetici, in particolar modo l'obbligo all'allacciamento al teleriscaldamento.

Tuttavia, rendiamo attento il Municipio riguardo ad una proposta di modifica della LEn, sottoposta al Gran Consiglio tramite il messaggio governativo n. 7896 del 1° ottobre 2020. Il CdS propone di inserire una norma per creare la base legale per poter obbligare i proprietari di edifici ad allacciarsi a una determinata rete di teleriscaldamento se tale opzione è sostenibile dal profilo tecnico ed economico. Il costo dell'energia fornita dalle reti di teleriscaldamento deve perciò essere concorrenziale per rapporto ai sistemi convenzionali di riscaldamento, al fine di garantire la proporzionalità della norma. Ritenuto che in molti casi è il Comune a farsi promotore di reti di teleriscaldamento o indirettamente tramite un sostegno alle iniziative di privati o comunque con l'autorizzazione edilizia, si propone di assegnare la competenza in materia al Municipio. Invitiamo pertanto il Comune a seguire l'evoluzione della proposta di modifica della LEn ed eventualmente inserire a PR l'obbligo di allacciamento al teleriscaldamento solo (se e) quando entrerà in vigore.

Nel caso in oggetto va comunque precisato che il Comune è già proprietario dei 2/3 dei fondi compresi nella Scheda 2A ed è l'unico proprietario dei fondi compresi nella Scheda 2B e ha quindi già la possibilità di attuare i propri obiettivi sul proprio suolo. Allo stato attuale per quanto riguarda il restante terreno di proprietà privata si invita il Municipio a trovare delle strategie alternative, piuttosto legate all'aspetto dell'incentivazione e sensibilizzazione, per poter raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica prefissi.

Nel quadro della strategia energetica cantonale e conformemente alle indicazioni del PD e dell'art. 21 lett. c) LSt, sono inoltre da inserire nel Piano dell'urbanizzazione del PR i tracciati di reti di teleriscaldamento, oltre ai tracciati relativi alla distribuzione di energia elettrica.

## 5.8. MODIFICA NAPR SETTORE 4 E NAPR GENERALI

Per quanto riguarda le modifiche agli art. 16 e 23 delle NAPR del Settore 4 non si hanno particolari osservazioni.

La modifica dell'art. 37 dovrà essere verificata in base alla conformità alla Legge federale sulle residenze secondarie.

Per quanto riguarda la modifica alle Norme generali del PR, ovvero l'art. 30<sup>ter</sup> non si hanno osservazioni e si ritiene l'articolo completo.

La modifica all'art. 38 che disciplina i beni culturali è condivisa.

## 6. CONCLUSIONI

In generale la proposta pianificatoria è preavvisata favorevolmente.

Restano riservati gli approfondimenti e le precisazioni richieste che dovranno trovare riscontro nella documentazione da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello

sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

## 7. COMUNICAZIONE

### Invio normale:

Municipio di Locarno, Piazza Grande 18, 6600 Locarno

### Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);

Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch);

Ufficio di sanità (dss-us@ti.ch).