

MM no. 55 concernente una variante al Piano regolatore del Comune di Locarno / territorio sul Piano di Magadino relativamente alla Zona d'attività e servizi speciale ai mappali no. 4297 e 4298 RFD Locarno

Locarno, 12 dicembre 2006

Consiglio comunale

Locarno

Signori Presidente e Consiglieri

1. Premessa

Il Piano regolatore del Comune di Locarno / territorio sul Piano di Magadino (PR.PdM) attualmente in vigore, è stato adottato dal vostro consesso il 15 dicembre 1986 ed è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3491 del 16 maggio 1990, e successive modifiche.

Le varie modifiche e richieste di adattamento scaturite dalla fase di approvazione e dall'esame del documento pianificatorio da parte delle istanze ricorsuali, nonché lo sviluppo degli studi concernenti la pianificazione direttrice dell'intero comparto del fondovalle del Piano di Magadino – che poi si sono tradotti nella codificazione del relativo concetto di sviluppo nella scheda comprensoriale di Piano Direttore A: *Piano di Magadino* – hanno portato il Municipio ad intraprendere i lavori di revisione del PR.PdM verso la fine degli anni '90. Ottenuto l'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio in merito al Piano d'indirizzo della revisione nel 2002, tenuto conto del fatto che nel frattempo è stata portata a termine la procedura di approvazione della scheda comprensoriale A: *Piano di Magadino* (settembre 2005), dopo i necessari approfondimenti – alcune tematiche di fondamentale importanza, quali i compensi agricoli ai sensi della LTAgr, sono in procinto di essere chiariti – , il Municipio vi sottoporrà nei prossimi mesi l'adozione della revisione dell'intero PR.PdM.

In questo contesto, contraddistinto da una procedura assai complessa i cui tempi di approvazione saranno verosimilmente ancora rilevanti, viene ad inserirsi la presente variante che interessa i mappali no. 4297 (proprietà Polivideo Studios SA) e 4298 (proprietà Turbomach SA) e che si riferisce al progetto di "Centro Multimediale Polivideo", struttura prevista a complemento dell'attuale attività di produzione televisiva della Polivideo SA. In precedenza, ultima in ordine di tempo delle modifiche apportate in questi anni al PR.PdM, il Municipio vi aveva proposto con MM no. 92 del 20 maggio 2003 il nuovo assetto pianificatorio delle particelle no. 4104, 4105 e 4109 di proprietà del Consorzio distruzione rifiuti (CIR), variante poi approvata dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 5654 del 14 dicembre 2004 e no. 2016 del 26 aprile 2005 ed alla quale verrà ulteriormente fatto riferimento nel seguito del presente MM.

2. Il contesto territoriale di riferimento

Gli approfondimenti effettuati nell'ambito della revisione del PR.PdM si sono pure basati su una verifica dell'utilizzazione effettiva dei terreni situati nella zona industriale, in particolare nella fascia situata fra la strada cantonale Gordola – Cugnasco e la linea ferroviaria, verifica dalla quale emerge chiaramente come la destinazione industriale-artigianale tradizionale sia ormai soppiantata da altre forme di attività, legate al commercio, al divertimento ed ai servizi, fenomeno questo sostanzialmente legato all'alto grado di accessibilità e visibilità dell'intera zona

rispetto alla strada cantonale (diversamente da quanto invece riscontrato per i terreni industriali ubicati a sud della ferrovia). In questo contesto, il comparto della Polivideo, unitamente all'area CIR si pongono come opportunità di ridisegnare funzionalmente e spazialmente l'intero comparto, rafforzando le tendenze in atto con una più chiara e netta differenziazione delle zone. Il concetto per le zone a carattere industriale, artigianale, commerciale e di servizio che troverà la sua codificazione nella revisione generale del PR.PdM, si basa quindi sulla definizione di una fascia a vocazione commerciale e di servizi lungo la strada cantonale, sulla conferma della zona industriale tradizionale ubicata a sud della ferrovia e ad ovest dell'area CIR così come della zona industriale di interesse cantonale, e sulla definizione delle due zone speciali del CIR (già approvata ed in vigore) e della Polivideo, le quali vengono ad inserirsi spazialmente nella fascia a carattere industriale a sud della ferrovia, ma per quanto riguarda la destinazione si riallacciano alla fascia lungo la strada cantonale Gordola – Cugnasco, e ciò in virtù della particolare posizione a ridosso delle Stradonino e della futura fermata ferroviaria di Riazzino in corrispondenza dell'attuale soprapasso ferroviario (con un P+R sul mappale no. 4297 di proprietà della stessa Polivideo Studios SA).

3. La variante

L'iniziativa manifestata dalla Polivideo SA di affiancare all'attività esistente di produzioni televisive un complesso cinematografico "multiplex", nonché la modifica della struttura e dell'estensione del posteggio P+R a servizio della futura fermata ferroviaria TILO a Riazzino, come da convenzione fra il Cantone e le ditte Polivideo SA e Polivideo Studios SA del 2004, offrono l'opportunità di concretizzare la simmetria con quanto proposto in occasione della precedente variante di PR riguardante il comparto CIR. Queste due aree, rispondono infatti ai requisiti delle localizzazioni nelle quali la pianificazione non può che auspicare la concentrazione di una molteplicità di contenuti, così da promuovere un centro d'attività qualificato adeguatamente servito con gli accessi stradali e con i trasporti pubblici. L'unitarietà e complementarità dei due comparti è marcata dal loro allineamento verso lo Stradonino e la linea ferroviaria e da una fascia di arretramento indentica per ambedue i lati della strada. Si crea in sostanza una sorta di porta d'entrata verso la zona edificabile di Riazzino, in contrapposizione con la vasta zona agricola situata a sud di questi due terreni. L'adeguamento della rotonda realizzata 6 anni or sono e i lavori al sottopasso ferroviario previsti prossimamente dal Cantone, serviranno ad evidenziare maggiormente questa funzione.

Concretamente, si propone quindi di assegnare l'area in questione alla *Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)* definita all'art. 38bis delle norme di attuazione del PR.PdM (NAPR.PdM).

All'area Polivideo – attualmente inserita in *Zona industriale di interesse cantonale* – vengono quindi attribuite le stesse potenzialità edificatorie di quelle esistenti sulla corrispettiva area CIR, per cui la variante comporta una lieve modifica formale dell'articolo normativo ed una modifica del Piano delle zone / Piano del traffico, come si evince dal rapporto di pianificazione.

4. Procedura

Come evidenziato alla premessa, la presente variante anticipa i tempi della procedura di approvazione della versione definitiva della revisione del PR.PdM. Essa è quindi stata oggetto di uno specifico esame preliminare ai sensi della LALPT, il quale ha sostanzialmente rilevato come non vi fossero motivi contrari allo scorporamento dei due fondi dalla *Zona industriale di interesse cantonale* ed al loro inserimento nella *Zona ASs*, ma ha chiesto nel contempo un'analisi di impatto ambientale a livello pianificatorio che consideri i due settori in cui si suddivide la *Zona ASs*. Questa verifica è successivamente stata effettuata da uno studio d'ingegneria per le componenti riguardanti il traffico e l'inquinamento fonico, che concretamente sono in questo caso gli impatti ambientali più rilevanti dal profilo pianificatorio. Il rapporto di pianificazione ha tenuto conto di questi aspetti ed il documento è già stato messo a disposizione dei competenti servizi cantonali per le valutazioni del caso.

In sintesi, a livello pianificatorio, gli impatti previsti dalla nuova zona sono assai contenuti rispetto alla situazione attuale, a maggior ragione poi se si pone mente al fatto che i flussi di traffico relativi all'insediamento prospettato nell'area Polivideo non coincidono temporalmente con quelli del consueto traffico di punta registrato sulle strade adiacenti.

Se la variante in oggetto dovesse trovare il necessario consenso in seno al Legislativo, la successiva pubblicazione conterrà pure la relazione tecnica summenzionata, quale complemento al rapporto di pianificazione e ai piani d'utilizzazione.

5. Conclusioni

La revisione totale del Piano regolatore per il nostro territorio al Piano di Magadino resta per il Municipio una delle priorità assolute, considerate le potenzialità di sviluppo futuro di quest'area e visti gli importanti progetti in corso dal punto di vista dei trasporti. Ribadiamo però il fatto che le tematiche in gioco sono assai complesse e richiederanno ancora un certo grado di maturazione. In conclusione, alla luce delle suesposte considerazioni, rilevata l'analisi effettuata sulle zone industriali attuali, ritenuta la particolare ubicazione dell'area Polivideo – che funge da “pendant” all'area CIR – e il suo posizionamento all'interno del concetto che regge il nuovo assetto pianificatorio dell'intero comparto nella revisione del PR.PdM attualmente in atto, considerato inoltre il progetto di “Centro Multimediale Polivideo” (peraltro già preavvisato positivamente a livello preliminare da parte dell'Autorità cantonale), il Municipio vi invita a voler adottare il seguente dispositivo:

1. è modificato l'art. 38bis NAPR.PdM come all'allegato normativo;
2. il Piano delle zone e il Piano del traffico sono modificati come all'allegato grafico.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

dott. avv. Carla Speciali

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Allegati: 1 Allegato normativo
 2 Allegato grafico

VARIANTE NAPR

Art. 38bis

Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)

(modifiche rispetto all'articolo approvato dal CdS il 14.12.2004 e rettifica del 26.4.2005)

¹La zona ASs é destinata a complessi multifunzionali d'interesse regionale che favoriscano le sinergie fra le seguenti possibili attività ammesse:

- commercio
- servizi del terziario
- formazione, ricerca e cultura
- tempo libero, divertimenti e intrattenimenti
- ristorazione.

Sono esclusi depositi e magazzini non direttamente al servizio delle attività esistenti sull'area.

Le destinazioni formazione, ricerca e cultura, tempo libero, divertimenti e intrattenimento devono risultare al minimo 35% della SUL totale.

²L'edificazione di ognuno dei settori deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe. Esso dovrà in ogni modo essere accompagnato da una valutazione che dimostri la sua fattibilità dal punto di vista ambientale e che permetta all'autorità decisionale, nel caso in cui il progetto sia soggetto all'OIEA, di eseguire l'EIA. Nel caso in cui risultasse che l'IS non fosse completamente sfruttabile con destinazioni incisive dal punto di vista ambientale, la rimanente sua parte potrà essere utilizzata con destinazioni le cui ripercussioni sono compatibili con l'ambiente. Il progetto unitario dovrà pure essere valutato nel rispetto degli articoli 71 e 71a della LALPT e dell'art. 52 della LStr.

³Indice di sfruttamento massimo: 1.2

Indice di occupazione massimo: 60%

Altezza massima degli edifici alla gronda: m 16.00;

Distanza dal confine: minimo m 5.00

Area verde minima: 10% della superficie edificabile;

L'orientamento degli edifici, limitatamente sul fronte dello "Stradonino", deve essere ortogonale alla linea FFS.

⁴Per un miglior inserimento ambientale sono obbligatorie superfici alberate, privilegiando le fasce lungo le strade principali e di raccolta, le cui dimensioni e ubicazione sono da concordare con il Municipio.

⁵Grado di sensibilità al rumore: II.

Risoluzione municipale:

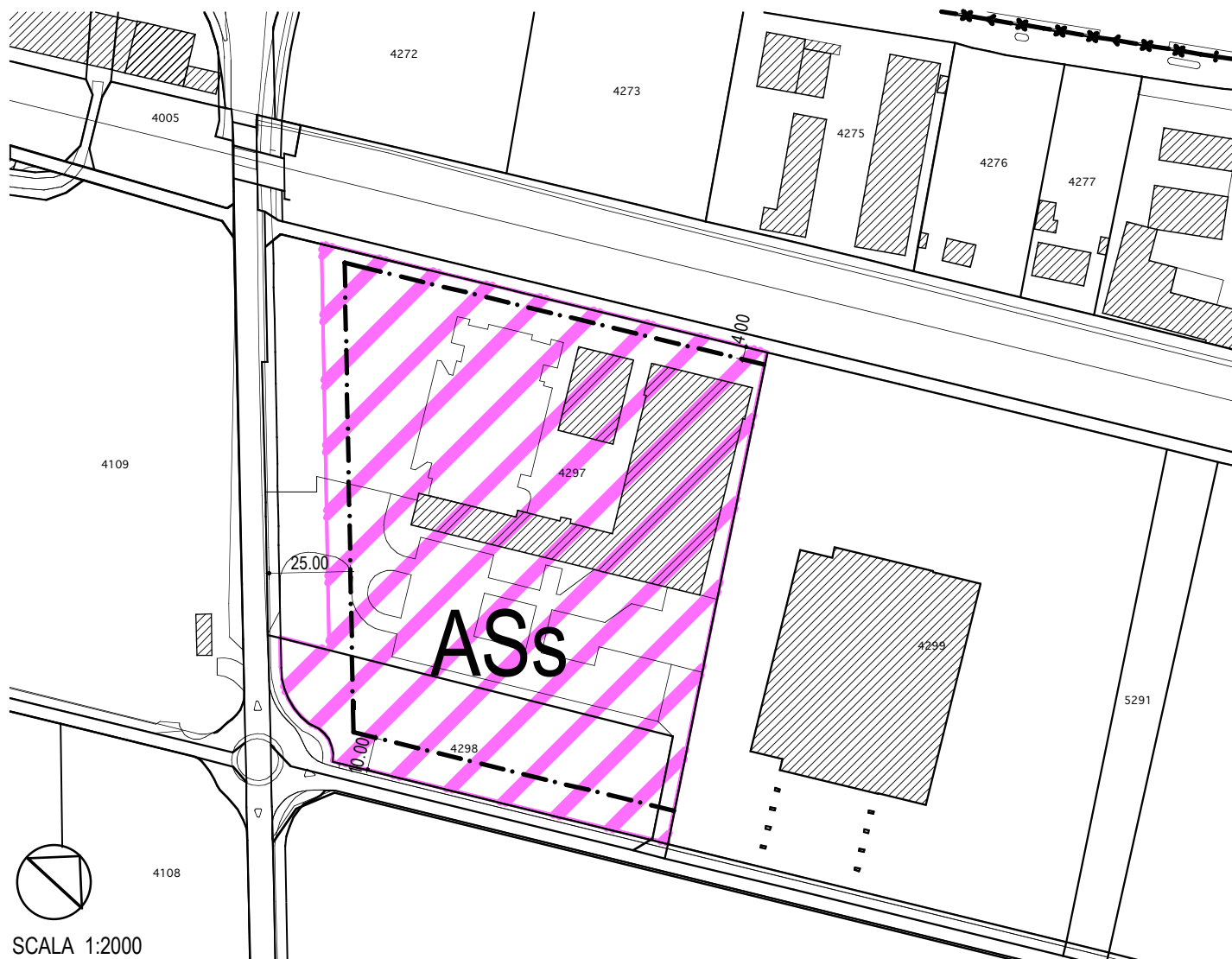
Adottato dal Consiglio Comunale:

Pubblicazione dal al

Approvato dal Consiglio di Stato:

VARIANTE COMPARTO POLIVIDEO ZONA D'ATTIVITÀ E DI SERVIZI SPECIALE (ASs-b) MAPPALI 4297, 4298

PIANO DI VARIANTE - PIANO DELLE ZONE/PIANO DEL TRAFFICO



ZONA D'ATTIVITÀ E DI SERVIZI SPECIALE (ASs)



LINEA D'ARRETRAMENTO

Risoluzione municipale:

Adottato dal Consiglio comunale:

Pubblicazione dal al

Approvato dal Consiglio di Stato:

urbanisti associati

6601 Locarno 1 - CP 435 - Via B. Luini 7
Tel 091 751 90 08 / 751 30 63 - Fax 091 751 42 03
E-mail: info@urbass.ch