

MM no. 92 concernente una variante al Piano regolatore del Comune di Locarno, territorio sul Piano di Magadino, relativamente ai mappali no. 4104, 4105 e 4109 RFD di proprietà del Consorzio distruzione rifiuti (CIR)

Locarno, 20 maggio 2003

Consiglio Comunale

LOCARNO

Signori Presidente e Consiglieri,

1. Introduzione

Il Piano regolatore attualmente in vigore per quanto attiene al territorio comunale ubicato sul Piano di Magadino (PR.PdM), è stato adottato dal vostro consesso nella seduta del 15 dicembre 1986, ed è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 3491 del 16 maggio 1990, decisione quest'ultima che ha comportato una serie di modifiche rispetto al documento originale, ed il cui seguito dinanzi alle varie istanze ricorsuali ne ha definitivamente sancito l'entrata in vigore, rendendone necessario l'adattamento.

Nell'ambito della pianificazione direttrice, nel corso degli anni '90 sono inoltre state affrontate da parte dell'Autorità cantonale diverse fasi di studio aventi quale riferimento territoriale l'intero Piano di Magadino, nell'ottica di codificare il concetto di sviluppo del fondovalle del PdM in una scheda comprensoriale del Piano Direttore (PD). In questo senso, nel corso del 1995, è stato reso pubblico il primo rapporto sul *Concetto di sviluppo del PdM*, volto al conseguimento di un riordino dell'organizzazione territoriale unitamente ad un miglioramento della qualità ambientale, il cui approfondimento è sfociato nel 1998 nella pubblicazione del *Piano di coordinamento territoriale (PCT)*. Dopo una terza fase di consultazione, effettuata nel corso del 2000, il CdS ha adottato la *Scheda di coordinamento A "Piano di Magadino"* del PD che è appena stata votata dal Gran Consiglio.

Il Municipio, considerata l'esigenza di dover aggiornare il PR.PdM ed intravedendo nel contesto testé descritto l'occasione di intraprendere una procedura parallela di analisi dei progetti di valenza comunale e regionale che toccano il territorio di Locarno, ha quindi affrontato la revisione del documento pianificatorio, sottoponendo al Dipartimento del territorio un Piano d'indirizzo all'inizio del 2000, che, valutato nell'esame preliminare rilasciato dallo stesso nel 2002, è ora in fase di focalizzazione per l'elaborazione della versione definitiva.

2. Il terreno CIR

Nel PR.PdM attualmente in vigore, i fondi no. 4104, 4105 e 4109 RFD Locarno, di proprietà del Consorzio distruzione rifiuti di Riazzino, sono inseriti in *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico*, con vincolo particolare quale *Impianto di incenerimento*.

Il Piano d'indirizzo della revisione precedentemente descritta, ha proposto lo stralcio del vincolo pubblico divenuto ormai obsoleto e la sua sostituzione con una nuova destinazione che, alla luce della particolare ubicazione dei fondi e della presenza delle vicine zone industriali di interesse comunale e cantonale, è stata definita come *Polo di riferimento della zona industriale e di servizio*. In vista della fase di approvazione, andava quindi affrontato il discorso relativo alla definizione di dettaglio di tale destinazione.

Per quanto riguarda il Consorzio stesso, che lo si ricorda verrà sostituito dall'Azienda rifiuti cantonale, la situazione pianificatoria attuale, pur considerata la prospettiva futura di stralcio del vincolo pubblico, costituisce comunque una limitazione che di fatto rende inutilizzabile i fondi, e ciò proprio in relazione alla nuova situazione gestionale del CIR che, fronte agli attuali costi di smaltimento dei rifiuti, attinge al capitale proprio per non aumentare oltre misura gli oneri a carico dei Comuni. Ciò posto, i fondi in questione devono poter disporre di una situazione giuridico-pianificatoria che permetta al CIR di operare con un concreto margine di manovra entro termini più brevi rispetto alla prospettata approvazione definitiva di tutta la revisione del PR.PdM per non vedere il capitale proprio estinguersi prima di tale data. Vi è infatti la concreta intenzione della Delegazione consortile di alienare le proprietà per aumentare il capitale.

Visto quanto precede, si è resa necessaria una variante ad hoc al PR.PdM che, a seguito della proposta contenuta nel Piano d'indirizzo, concretizzi la nuova destinazione dei fondi in oggetto mediante un discorso di valutazione ed approfondimento che consideri pure le zone circostanti, e ciò nell'ottica di anticipare i tempi di approvazione della procedura relativa all'intero comprensorio giurisdizionale.

3. La variante

La variante parte dall'analisi della situazione attuale dell'intera zona edificabile ubicata a ridosso della strada cantonale e della ferrovia, dal confine con il Comune di Gordola fino a Riazzino, e si inserisce in un concetto di ridefinizione di tali aree, nelle quali, a fianco delle tradizionali forme di industria ed artigianato si sono viepiù sviluppate attività legate al commercio ed ai servizi.

Concretamente, alla luce di tali contenuti nonché della particolare ubicazione dell'area, accessibile in maniera ottimale dalla rete stradale e dalla prevista nuova fermata ferroviaria all'altezza dello Stradonino, si propone l'assegnazione dei fondi in questione ad una nuova *Zona d'attività e servizi speciale (ASs)*. La specificazione di attività e servizi si riferisce, per quanto riguarda i contenuti, alla fascia edificabile situata fra la ferrovia e la strada cantonale, mentre il carattere speciale della zona è da ricondurre al concetto di multifunzionalità, all'interesse regionale che riveste un insediamento in tali condizioni e ubicazione, nonché all'obbligo di edificazione secondo un progetto unitario per tutta la nuova zona. Dal profilo spaziale, la nuova zona si connette con la fascia industriale comunale a sud della ferrovia e, affacciandosi sullo Stradonino, richiama la testata della *Zona industriale di interesse cantonale* presente sul lato opposto della strada.

In definitiva quindi, la *zona ASs* è prevista per un complesso multifunzionale (sottoposto ad una progettazione unitaria sull'intera zona) d'interesse regionale ed ammette principalmente attività commerciali, di servizio, di formazione – ricerca – cultura, del tempo libero, della ristorazione e dell'albergheria. Compatibilmente con i limiti massimi di emissione fonica previsti dal grado di sensibilità II, sono pure ammesse attività produttive.

I parametri edilizi corrispondono a quelli della *Zona industriale comunale*, ritenuta un'altezza massima degli edifici paragonabile a quella ammessa per la *Zona industriale di interesse cantonale*. Sono inoltre previste delle linee di arretramento dallo Stradonino e dal corso

d'acqua presente sul confine nord dei fondi. Il rapporto di pianificazione spiega nel dettaglio questi elementi.

4. Procedura

Come evidenziato in precedenza, la presente variante anticipa la seconda fase della revisione del PR.PdM limitatamente ai mappali no. 4104, 4105 e 4109 di proprietà del CIR. Dopo un primo esame preliminare di tutto il comprensorio del PdM, è infatti stata avviata una procedura particolare per queste aree che è sfociata, dopo i contatti intrapresi con i preposti Servizi dell'Autorità cantonale in merito alla fattibilità di quanto prospettato, in un ulteriore esame preliminare per la variante puntuale. In base alle osservazioni del Dipartimento del territorio è poi stata elaborata la versione definitiva del documento pianificatorio, che ne riprende una parte.

Parallelamente, il quadro normativo fornito dall'oggetto qui discusso è di supporto alle intenzioni del Consorzio, il quale indirà un concorso di idee per la realizzazione di una struttura multifunzionale sui sedimi di sua proprietà.

5. Conclusioni

In conclusione, il Municipio, nell'ambito della revisione in atto del PR.PdM, considerata la necessità di coordinamento con il CIR per quanto attiene alla situazione giuridico-pianificatoria dei mappali no. 4104, 4105 e 4109 nell'ottica di permettere allo stesso di far fronte alla nuova situazione gestionale dovuta all'aumento dei costi di smaltimento dei rifiuti, propone di anticipare l'approvazione definitiva dello stralcio del vincolo a favore di un impianto di incenerimento, così come già stabilito nel Piano d'indirizzo.

Alla luce delle susposte considerazioni, vi invitiamo a voler adottare il seguente dispositivo:

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

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
dott. Marco Balerna

Il Segretario:
lic. rer. oec. Piero Marazza

Allegati: - Allegato normativo
- Allegato grafico

Allegato normativo:

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LOCARNO / TERRITORIO SUL PIANO DI MAGADINO

Modifiche:

aggiunte

Art. 38bis Zona d'attività e di servizi speciale (ASs)

¹La zona ASs è destinata ad un complesso multifunzionale d'interesse regionale che favorisca le sinergie fra le seguenti possibili attività ammesse:

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

Sono pure ammesse attività produttive compatibili con i limiti massimi di emissione fonica previsti dal grado di sensibilità II.

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

Le abitazioni di servizio sono concesse limitatamente alle esigenze strettamente necessarie alle specifiche attività.

²L'edificazione della zona deve avvenire mediante un progetto unitario, realizzabile anche a tappe.

³Volumetria massima fuori terra per le costruzioni destinate ad attività artigianali e industriali = IE 5.0 mc/mq.

Indice di sfruttamento massimo per edifici a carattere amministrativo-commerciale = IS 1.2.

Nel caso di costruzioni miste l'IE e l'IS non sono cumulabili e vengono calcolati proporzionalmente.

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.

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

⁵Grado di sensibilità al rumore: II.

Allegato grafico:

COMUNE DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE - TERRITORIO DEL PIANO DI MAGADINO

VARIANTE AREA CIR
ZONA D'ATTIVITÀ E DI SERVIZI SPECIALE (ASs)
MAPPALI 4104, 4105, 4109

PIANO DI VARIANTE - PIANO DELLE ZONE/PIANO DEL TRAFFICO

