M.M. no. 80 concernente l'adozione del completamento della pianificazione del Settore 4 cittadino e delle correlate varianti Marina e Centro Balneare Regionale SA e Quartiere ex-Gas/Macello

Locarno, 15 marzo 2024

Al Consiglio Comunale di

L o c a r n o

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale, vi sottoponiamo per adozione il completamento della pianificazione del Settore 4 cittadino e le varianti Marina e Centro Balneare Regionale SA e Quartiere ex-Gas/Macello, che insistono nello stesso settore.

Come annunciato nel recente MM n. 69 del 22 settembre 2023 concernente l'adeguamento della pianificazione comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), operazione di natura prevalentemente formale, su quelle basi possono ora essere portate a termine procedure che coinvolgono modifiche di merito (modifiche che hanno già seguito il loro abituale iter, anche a livello di informazione pubblica).

In tal senso, quale prima modifica materiale del diritto pianificatorio in vigore, il Municipio è giunto al convincimento che l'ultimazione della pianificazione della parte di territorio comunale ancora retta dal Piano Regolatore generale del Comune di Locarno del 1978 (parte rimasta esclusa dalle decisioni di approvazione parziale riguardanti il Settore 4 cittadino) e le due altre varianti che riguardano pure il Settore 4 (nella sua parte già approvata), la Marina e Centro Balneare Regionale SA e il Quartiere ex-Gas/Macello, per unitarietà di base territoriale sulla quale esse si fondano e per garantire un adeguato coordinamento di tematiche correlate fra di loro, andassero riunite in modo da permettere una loro corretta visione d'insieme in vista della loro adozione.

1. Stato attuale della pianificazione

Per quanto di attinenza in questa sede, ricordiamo in primo luogo brevemente ciò che è stato ampiamente descritto nel già citato MM n. 69 riguardante l'adeguamento della pianificazione comunale alla LST.

Il Piano Regolatore del Comune di Locarno, originariamente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzioni n. 6244 del 7 luglio 1978 e n. 7675 del 23 dicembre 1980, è stato da allora oggetto di una quasi completa revisione eseguita a tappe e iniziata con il Settore 1, composto dai Piani Regolatori Particolareggiati del centro cittadino, approvati dal Consiglio di Stato con ris. n. 5867 del 13 luglio 1993, proseguita in seguito con i Settori 2 e 3 (Campagna – Solduno – Monti della Trinità e Ponte Brolla – Monte Brè – Cardada/Colmanicchio) approvati dal Consiglio di Stato con ris. n. 143 del 16 gennaio 1996 e conclusa con il Settore 4 (Quartiere Nuovo – Peschiera – Saleggi – Area del Delta) approvato dal Consiglio di Stato con ris. n. 3073 del 26 giugno 2001 e n. 2715 del 22 giugno 2004, dal quale però è stato escluso il comparto sud del Delta e la parte preponderante del territorio sulla sponda destra del fiume Maggia.

È proprio il completamento della pianificazione di questa parte di territorio (v. capitolo 2) che, a fianco di due varianti riguardanti la parte di Settore 4 già approvata (v. capitoli 3 e 4), andrà finalmente a sostituire interamente il contenuto dello strumento pianificatorio di allora.

È bene precisare che la pianificazione in vigore (e quindi anche quella della parte di territorio ancora retta dal PR del 1978) è stata integralmente trasposta ed adeguata alla LST secondo quanto descritto e proposto con MM n. 69.

A questo proposito, alfine di facilitare la lettura del presente MM, si utilizzeranno ancora le terminologie legate all'impostazione del PR sopra descritta, fornendo nel contempo il riferimento alle nuove definizioni risultanti dall'adeguamento alla LST (che ha, fra le altre cose, anche abbandonato la suddivisione in Settori e la regolamentazione di determinati comparti con l'ausilio di Schede grafiche).

2. Il completamento della pianificazione del Settore 4

2.1. In generale

Le superfici rimaste escluse dalle decisioni governative di approvazione parziale del Settore 4 del 26 giugno 2001 (v. Raccolta sistematica legislazione comunale n. 700.230, piano a pag. 14, sul sito www.locarno.ch) e del 22 giugno 2004 (Scheda grafica n. 4A della Zona turistico/alberghiera "Albergo Delta"), secondo quanto adottato dal Consiglio comunale nel 1997, erano sostanzialmente composte da:

- Scheda grafica n. 1 Zona della Peschiera
- Scheda grafica n. 3 Zona del canale dei Saleggi e della zona speciale a lago
- Scheda grafica n. 4B Zona turistico-alberghiera Albergo Castello del Sole
    - La nuova pianificazione, coordinata con quella del Comune di Ascona (MM n. 136 del 30 marzo 2021), è già stata adottata da parte del Consiglio comunale nella sua seduta dell'8 novembre 2021
- Scheda grafica n. 4C Zona turistico-alberghiera Albergo Campeggio Delta
- Zone dei Saleggi e del Quartiere Nuovo (parzialmente)
- Riva lago (parzialmente)
- Zona per attività sportive
- Zona APEP (Impianto di depurazione delle acque)
- Zona dei Saleggi di Ascona
- Territorio fuori dalle zone edificabili

La nuova proposta che vi sottoponiamo, considerando l'esito delle procedure ricorsuali che avevano portato all'approvazione solamente parziale del Piano Regolatore adottato dal Consiglio comunale nel 1997, costituisce un'attualizzazione della visione pianificatoria per queste rilevanti superfici e si basa pure sugli approfondimenti eseguiti nel frattempo per alcuni comparti di importanza strategica ed interconnessi con il resto del territorio comunale (in particolare il comparto scolastico-amministrativo Peschiera - Morettina e la fascia lago).

2.2. Il comparto scolastico-amministrativo Peschiera - Morettina

Le superfici della Scheda grafica n. 1 Zona della Peschiera originariamente adottata dal Consiglio comunale ma a tutt'oggi ancora soggette alle disposizioni del PR 1978, ed in tal senso sostanzialmente indicate in modo generico quali zone APEP e come tali riprese nella procedura di adeguamento alla LST, sono prevalentemente di proprietà pubblica, comunale e cantonale.

Questa importante area, che si estende tra la rotonda di Piazza Castello ed il fiume Maggia su una superficie di quasi 15 ettari, ha vieppiù assunto nel corso degli anni un ruolo fondamentale e centrale dal profilo dei contenuti pubblici e costituisce oggi un asse urbano sovracomunale di riferimento per i contenuti scolastici, amministrativi e di parco pubblico.

L'allestimento e l'adozione del Piano Regolatore sono in questo senso il momento privilegiato per predisporre visioni coordinate di sviluppo territoriale che, partendo dalla premessa pianificatoria descritta poc'anzi, implementino adeguate basi per codificare un concetto di sviluppo generale che consideri nella giusta misura le varie esigenze (cantonali, comunali, Locarno Film Festival), i percorsi interni e gli spazi pubblici.

In sostanza, si è proceduto all'identificazione dei vari comparti funzionali (*Infrastrutture scolastiche cantonali; Scuola professionale cantonale; Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale; Attività amministrative/scolastiche cantonali; Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento*

di competenza comunale; Scuola dell'infanzia; Centro FEVI; Parco Robinson; Area di svago), assegnando ad ognuno di essi il relativo potenziale edificatorio, in un concetto che codifica l'ordinamento ortogonale dell'edificazione esistente affermatosi grazie all'intavolazione pubblica delle proprietà, individua la fascia a ridosso di via alla Morettina per le costruzioni di dimensioni più importanti, rivede la viabilità, migliora la connettività e valorizza l'asse verde pedonale che collega la rotonda di Piazza Castello alla golena del fiume Maggia.

2.2.1. Insediamenti

2.2.1.1. Proprietà comunali

L'impostazione contenuta nella Scheda grafica n. 1 Zona della Peschiera per le proprietà comunali non ha subito sostanziali modifiche ed è confermata in questa versione attualizzata della pianificazione.

Si pensi in primo luogo che da allora sono stati edificati il Centro di Pronto Intervento e la sede di SALVA, prima e seconda tappa della prevista tripla edificazione sul fronte nord dell'attuale posteggio antistante il Palexpo Locarno, che potenzialmente prevede la sua conclusione con la costruzione di un terzo edificio di volumetria analoga, a contenuti amministrativi e di servizi di pronto intervento / interesse pubblico, secondo quanto già previsto a quel momento.

Vanno inoltre ricordate la realizzazione attualmente in corso delle nuove sezioni di Scuola dell'infanzia ai Saleggi nel comparto destinato alla Scuola materna e le ipotesi delineate a proposito del futuro del Palexpo Locarno, per il quale viene codificata una destinazione ed un potenziale in grado di accogliere le varie funzioni che questa struttura, di importanza strategica, deve essere in grado di ricoprire, dai contenuti espositivi, a quelli congressuali, all'organizzazione di eventi.

Infine, il Municipio attribuisce una grande importanza alla creazione della nuova "piazza pubblica" pianificata dinanzi al Palexpo Locarno, in luogo dell'attuale posteggio, che verrà predisposto in sotterraneo.

Assieme all'interruzione funzionale del collegamento fra via alla Morettina e via Nessi ed alla creazione e valorizzazione di un asse di collegamento verde nord-sud dell'intero comparto, questo spazio pubblico, sul quale si affacciano parte delle costruzioni che conferiscono al comparto il suo carattere ad ordinamento ortogonale, andrà a sottolineare la centralità di quest'area.

Per l'area del Parco Robinson, pure oggetto di approfondimenti che hanno portato ad individuare una specifica soluzione in questa variante pianificatoria, si rinvia al capitolo che gli è espressamente dedicato (v. cap. 2.2.1.3).

La pianificazione di questi importanti contenuti pubblici è stata debitamente coordinata con quella relativa alle proprietà cantonali che verranno descritte al punto successivo, in modo da garantire una corretta impostazione funzionale e insediativa, che tuteli gli aspetti urbanistici e di fruizione pubblica.

2.2.1.2. Proprietà cantonali

Il comparto scolastico della Morettina (Scuola media e Liceo cantonale, con relative palestre e aula magna) e quello della Peschiera (Centro professionale tecnico e relativa palestra), di fronte alla necessità ravvisata dal Cantone di rivederne l'organizzazione, sono stati oggetto di uno studio che ha affrontato gli aspetti architettonici, urbanistici, paesaggistici e di mobilità

legati alle ipotesi di sostituzione delle strutture esistenti e di nuovo insediamento alfine di rispondere alle esigenze scolastiche, permettendo nel contempo di recepire quelle comunali e sportive, così come quelle del Locarno Film Festival.

Ne è scaturito un concetto cantonale (masterplan) che il Municipio ha esaminato sia in qualità di ente pianificante, sia dal profilo del coordinamento con le scelte descritte al capitolo precedente, ed ha in conclusione integrato nella presente procedura pianificatoria, quale elemento di giustificazione e quantificazione delle varie componenti pubbliche codificate nel Piano Regolatore.

La visione urbanistica per queste aree considera la riorganizzazione del campus scolastico coordinata con gli altri contenuti del comparto e le modifiche alla viabilità, nell'ambito di un concetto paesaggistico, di spazi pubblici e di mobilità lenta che valorizzi la fascia verde che lo attraversa in direzione nord-sud.

In sintesi, lo sviluppo delle strutture cantonali prevede a breve termine un nuovo fronte urbano su via alla Morettina, dove troveranno posto i nuovi edifici sportivi e aggregativi (almeno 6 palestre – una in più di quelle presenti oggi – e aula magna), in sostituzione degli edifici vetusti e obsolescenti, destinati alla demolizione, quali l'aula magna e la palestra tripla nel comparto Morettina e la palestra doppia nel comparto Peschiera, mentre su quest'ultimo fondo è previsto a medio termine un nuovo edificio scolastico-amministrativo per far fronte ai futuri fabbisogni derivanti dalle prospettive di sviluppo immobiliare e demografico della regione.

Sulla proprietà cantonale che confina a sud con il comparto comunale destinato ai servizi di pronto intervento / interesse pubblico è poi prevista una nuova edificazione che lo completa, con analoghi contenuti di competenza cantonale.

2.2.1.3. Il Parco Robinson

Stante la situazione sopra descritta, merita di essere approfondito in maniera specifica nel presente MM il ruolo attuale e futuro del Parco Robinson, realtà, a contenuti sociali e ricreativi destinati alla fascia giovanile della popolazione, consolidata da oltre 30 anni.

Attualmente, l'area prevalentemente boschiva di svago ospita un importante edificio parascolastico per il dopo scuola, un parco giochi pubblico e le varie capanne per il campo estivo del Parco Robinson, strutture piuttosto vetuste e bisognose di continue opere di manutenzione, che la Città intende riordinare e potenziare in modo da garantire continuità a questa offerta di fondamentale importanza.

Nel contempo, si presenta l'opportunità di unire a questo fabbisogno anche quello dell'attività svolta dalla Brigata Scout di Locarno, la cui sede esistente ad ovest dei campi sportivi della Morettina, oltre che pure non più rispondente alle esigenze odierne, presenta una situazione critica per rapporto alla protezione dei pozzi di captazione dell'acqua potabile ubicati nelle immediate vicinanze.

La pianificazione prevede quindi un nuovo stabile parascolastico e del tempo libero, composto da locali per il dopo scuola e per le esigenze della Brigata Scout Locarno, quale elemento fondamentale di supporto al Parco Robinson, struttura nella quale verranno concentrati tutti i servizi che attualmente sono distribuiti nelle numerose costruzioni provvisorie presenti ai margini o nel bosco di svago.

L'ubicazione del nuovo edificio, sostanzialmente immutata rispetto alla struttura principale oggi esistente ma di dimensioni maggiori per rispondere agli obiettivi del riordino, che tiene

conto della decisione del vostro Legislativo sul MM n. 49 del 28 maggio 2010 per quanto attiene all'utilizzo dell'area posta direttamente a nord di via Francesco Chiesa, favorisce nel contempo la ridefinizione di una porta d'entrata al campus scolastico e una migliore connessione ai percorsi lungo l'asse verde che attraversa l'intero comparto in direzione nord-sud.

2.2.2. Mobilità e asse verde

Le scelte pianificatorie descritte vanno di pari passo con il ripensamento della gestione attuale della mobilità interna al comparto Peschiera – Morettina e la sua fruibilità, nell'intento di permettere di riqualificare l'intera area, favorendo la mobilità lenta.

In questo senso, si prevede di codificare una rete strutturata della mobilità, nella quale via alla Morettina funga da asse principale di accesso veicolare di interesse pubblico e via Angelo Nessi garantisca invece l'accesso veicolare di interesse privato, favorendo la conversione e la riqualifica degli altri assi oggi anche utilizzati indistintamente dal traffico veicolare.

In questa direzione sono peraltro già confluiti gli interventi operati negli scorsi anni, nell'ambito dei Programmi d'agglomerato, a livello di riorganizzazione del trasporto pubblico con la costruzione della nuova passerella ciclopedonale sul fiume Maggia ed il passaggio della linea urbana che collega le due sponde del fiume, il cui corollario è attualmente in fase di esecuzione attraverso le opere di sistemazione di via alla Morettina.

Via Francesco Chiesa viene integrata nello spazio pubblico del campus scolastico, con funzione di asse dedicato all'accesso di servizio e alla mobilità lenta, allo stesso modo in cui via alla Peschiera diventerà una strada di servizio locale a fondo cieco, andando in questo modo a contribuire alla valorizzazione dello spazio pubblico ora utilizzato quale parcheggio, che la pianificazione codifica quale nuova piazza pubblica.

Internamente al comparto, oltre all'interramento dei posteggi antistanti il Palexpo Locarno di cui già si è detto, si prevede una rete strutturata di percorsi che ne rafforzi la permeabilità e la fruizione pedonale, in relazione ai vari contenuti presenti ed ai quartieri direttamente limitrofi.

In questo senso, la valorizzazione degli assi verdi e ciclopedonali avviene attraverso il declassamento di via Francesco Chiesa ed il miglioramento della connettività e la valorizzazione dell'asse verde tracciato dalle presenze boschive in zona Peschiera e Parco Robinson, così da collegare idealmente la rotonda di Piazza Castello alla golena del fiume Maggia.

2.2.3. Dissodamento - rimboschimento

Le scelte pianificatorie legate alla nuova costruzione scolastico – amministrativa cantonale che a medio termine sostituirà l'attuale doppia palestra della Peschiera (v. cap. 2.2.1.2) ed alla prevista nuova costruzione comunale para scolastica e del tempo libero nel Parco Robinson (v. cap. 2.2.1.3), sono state oggetto di valutazione dal profilo della legislazione forestale in vista di una ricomposizione del bosco per una migliore gestione dei contenuti pubblici del comparto.

Le aree individuate come idonee a ricevere una nuova edificazione multifunzionale capace di rispondere ai fabbisogni di riordino e sviluppo dei contenuti pubblici, comportano in ambedue i casi una correzione dei limiti dell'area boschiva in rapporto al rispetto della distanza minima dal bosco che le stesse dovranno garantire.

Per la componente cantonale sono state individuate all'interno del comparto delle aree ove compensare il previsto dissodamento, andando a completare il bosco già esistente.

Per la componente d'interesse comunale, che, come visto in precedenza è pure relazionata alla parallela risoluzione di una situazione problematica per la protezione dei pozzi di captazione dell'acqua potabile, la proposta di rimboschimento porta proprio sul completamento e sulla rivalorizzazione dell'intera fascia boschiva nella scarpata che costeggia i campi sportivi, che la demolizione dell'attuale sede della brigata Scout Locarno permetterà di conseguire.

Nell'ambito della pianificazione dell'intero comparto scolastico – amministrativo Peschiera Morettina, il puntuale adeguamento del margine boschivo va pure correlato agli obiettivi di una forte presenza di area verde e alberata e dell'asse verde, punto nodale della visione oggetto della presente codifica.

Alfine di garantire l'adeguato coordinamento procedurale, la variante pianificatoria è quindi accompagnata dalla necessaria istanza di dissodamento – rimboschimento.

2.3. Il territorio sulle due sponde del fiume Maggia

Nella pianificazione adottata dal Consiglio comunale nel 1997 e rimasta esclusa dall'approvazione governativa, parte delle superfici era assegnata alle zone dei Saleggi e del Quartiere Nuovo, la delimitazione dell'edificazione di quest'ultimo verso il fiume Maggia era stata stabilita partendo dalle aree edificabili contenute nel Piano Regolatore del 1978 ed era confluita nella Scheda grafica n. 3 Zona del canale dei Saleggi e della zona speciale a lago e dalla Zona per attività sportive, mentre le rimanenti aree erano sostanzialmente attribuite al territorio fuori dalla zona edificabile.

In maniera coordinata con il Messaggio municipale n. 69 relativo all'adeguamento della pianificazione comunale alla LST, viene completata l'assegnazione del limite sud della zona edificabile alla Zona del Quartiere Nuovo, viene confermato il contenuto pubblico dell'Impianto di depurazione delle acque e vengono codificate le aree agricole come da Piano direttore cantonale, sia in sponda sinistra, sia in sponda destra del fiume Maggia.

2.4. La riva lago

La fascia di territorio compresa fra il viale Respini ed il lago, a contenuti prevalentemente pubblici ed approvata solamente in maniera parziale fino al limite sud del Centro Balneare Regionale (v. cap. 2.1), è stata riesaminata ponendo quale elemento centrale la fruibilità della riva e definendo, compatibilmente con quest'ultima, i vari contenuti da codificare nel documento pianificatorio.

2.4.1. La passeggiata a lago

Conformemente a quanto previsto dalla Scheda P7 del Piano direttore cantonale "Laghi e rive lacustri", per la riva lago è dapprima stato allestito il relativo Piano comprensoriale, quale documento d'indirizzo concernente i vari contenuti e gli scenari di sviluppo di queste aree (v. a questo proposito anche il cap. 3), per poi entrare più nel dettaglio della fruibilità della riva, attraverso uno studio di fattibilità per una passeggiata a lago dal Porto Regionale di Locarno alla foce del fiume Maggia.

Parte della riva, come detto, è già stata approvata con il Settore 4 cittadino, ma la visione d'insieme che questo studio di fattibilità consente di avere ne fa astrazione e permette nel contempo di garantire un adeguato coordinamento con le altre scelte pianificatorie di cui il presente MM si occupa.

Concretamente, la variante pianificatoria riprende quindi il tracciato di un sentiero a lago a favore della fruizione e della libera accessibilità delle rive lacustri.

2.4.2. Le strutture nautiche

Uno dei punti problematici con i quali l'ipotesi di una passeggiata a lago ha dovuto confrontarsi è quello dell'attuale contenuto di cantiere nautico esistente in corrispondenza dei servizi di rifornimento carburante e gru presenti sul demanio cantonale a sud del Bagno pubblico, utilizzo questo consolidato da una specifica concessione d'uso dell'area demaniale.

Il Municipio, alfine di garantire continuità alla passeggiata a lago è quindi giunto alla conclusione che fosse necessario porre le basi affinché questa proprietà comunale venga riordinata secondo criteri ben definiti, così da eliminare i conflitti con la stessa, riconoscendo comunque l'importanza che questo sedime riveste sia a livello di servizio di accesso al lago che di introiti da beni comunali.

La variante definisce pertanto per questo comparto il contenuto di *Zona Cantiere nautico*, ponendo l'obbligo di allestimento di un piano di quartiere quale strumento necessario alla concretizzazione di obiettivi funzionali e qualitativi (priorità della passeggiata a lago e della fascia di transizione di pubblico utilizzo per rapporto alle strutture nautiche su suolo comunale, …).

2.4.3. Il campeggio

Unica particella di proprietà privata nella fascia lago, il sedime posto nella parte finale di viale Respini che viene codificato quale *Campeggio* deve evidentemente sottostare allo stesso principio che regge l'impostazione dell'intera riva lago.

In corrispondenza del campeggio, è stato sistemato alcuni anni or sono un accesso alla riva pubblica attraverso un sentiero posto a ridosso del confine della proprietà comunale al mappale n. 1858 RFD Locarno e che, partendo da viale Respini, conduce al demanio cantonale prospiciente il campeggio fino al canale che si addentra nella proprietà privata, un'area di grande pregio di circa 6000 mq.

È proprio la prosecuzione del sentiero pubblico nella proprietà privata verso la foce e la golena del fiume Maggia – entrambi pubblici – ad essere l'elemento imprescindibile da considerare per l'utilizzo del fondo, per il quale la necessaria visione d'insieme, analogamente al contenuto descritto in precedenza, sarà garantita in modo specifico dall'onere di allestimento di un piano globale di sistemazione del campeggio ai sensi della Legge sui campeggi e del relativo Regolamento.

2.5. L'esame preliminare e la consultazione pubblica

L'Esame preliminare sul completamento della pianificazione del Settore 4 è stato rilasciato dal Dipartimento del territorio in data 18 ottobre 2017.

Come richiesto in quel documento, il Municipio, di concerto con i Servizi cantonali che hanno commissionato gli studi di approfondimento del comparto scolastico – amministrativo Peschiera – Morettina, ha quindi in particolare provveduto ad affinare i vari contenuti e a definire per ognuno di essi il relativo potenziale edificatorio.

Per quanto riguarda la definizione della conclusione verso il delta del fiume Maggia della zona edificabile, come già evidenziato nei documenti pianificatori sottoposti al vostro Legislativo con MM n. 69 relativo all'adeguamento della pianificazione comunale alla LST, il Municipio, preso atto dell'ulteriore parere negativo dell'autorità cantonale in merito alla valenza delle aree edificabili ai margini di questo comparto, non più atte a superare un esame di conformità alle esigenze materiali della LPT in ragione della loro situazione, estensione e

carattere di spazio libero non costruito, ha sostanzialmente ripreso nei documenti che vi sottoponiamo le aree agricole come da Piano direttore cantonale.

Come nell'adeguamento alla LST, non viene dunque neppure confermata in questa sede tale area edificabile di ca. 30'000 mq del Piano Regolatore del Comune di Locarno del 1978 e viene di conseguenza confermato il corrispondente limite insediativo a livello di via delle Scuole.

La fascia lago, infine, è stata riesaminata come esposto al cap. 2.4, con l'intento di porre in primo piano, quale elemento strutturante dell'intera riva, la passeggiata a lago e di codificare successivamente gli utilizzi con essa compatibili.

Durante la fase di informazione e consultazione pubblica, svoltasi alla fine dell'inverno 2023, sono pervenute alcune prese di posizione, parte delle quali riprendono i temi di cui già si è appena detto in risposta all'esame preliminare dipartimentale e con le quali il Municipio si è puntualmente confrontato per l'allestimento della variante definitiva.

2.6. Conclusioni

Il Municipio è convinto che l'aver finalmente portato a termine la revisione totale del Piano Regolatore comunale, operazione che ha richiesto un notevole investimento in termini di tempo e di risorse, quale prima modifica di merito al recente adeguamento formale dello stesso alla LST, costituisca un passo fondamentale per disporre di una visione complessiva ed aggiornata di questo importante strumento di gestione del supporto territoriale sul quale si svolgono le varie attività, anche d'interesse sovracomunale.

Non va poi dimenticato che su queste basi potranno successivamente essere implementate le visioni per il futuro della Città, che il Programma d'azione comunale recepirà dalla procedura di concorso attualmente già avviata.

Il Municipio vi invita quindi a voler adottare le modifiche proposte, secondo il dispositivo presentato al termine del Messaggio municipale.

3. La variante Marina e Centro Balneare Regionale SA

Con il presente MM, vi sottoponiamo per adozione anche una variante pianificatoria al Piano Regolatore della Città di Locarno – Settore 4 riguardante il comparto Porto Regionale Locarno – Centro Balneare Regionale, volta a codificare un Centro nautico Marina a supporto, complemento e sviluppo della struttura portuale e delle attività con incidenza territoriale e lacuale, ed una contenuta struttura alberghiera a completamento del Centro Balneare realizzato a tappe nel corso dell'ultimo ventennio.

L'obiettivo è quello di ulteriormente qualificare la fascia lago, predisponendo le adeguate basi ad una corretta gestione funzionale della riva ed alla possibilità di aumentarne qualitativamente la fruizione da parte del pubblico attraverso una passeggiata a lago che si inserisca convenientemente nel territorio e che tenga conto dei suoi valori naturali e paesaggistici.

3.1. Premessa

Con la costruzione del Porto Regionale di Locarno alla fine del secolo scorso e la sua entrata in funzione nel 2001, ha avuto inizio una serie di interventi che ha progressivamente contribuito a caratterizzare e qualificare tutta la fascia di territorio che dal quartiere Rusca si estende verso la foce del fiume Maggia.

In successione, abbiamo infatti assistito alla realizzazione dei nuovi Giardini Arp, alla risistemazione del porto comunale della Lanca degli Stornazzi e la sua riqualifica dal profilo paesaggistico e naturalistico nei primi anni 2000, alla costruzione della prima tappa del Centro Balneare Regionale con l'apertura al pubblico delle piscine nel 2009 e la sua seconda tappa di edificazione con la messa in funzione del settore del benessere e del ristorante nel 2013.

Parallelamente, ha visto la luce nel 2005, negli spazi a ridosso del Bagno pubblico, il Parco delle Camelie, inaugurato in occasione del Congresso mondiale dell'International Camellia Society, che in seguito ha pure ricevuto il premio "Gardens of Excellence".

Un altro rilevante contributo alla valorizzazione dell'intero comparto è sicuramente rappresentato dalla sistemazione viaria e urbanistica del Viale Respini, grazie alla quale lo spazio pubblico è stato strutturato in funzione delle varie utenze della strada (veicoli, ciclisti e pedoni) e valorizzato con la messa a dimora di nuove alberature.

In questo contesto, viene ad inserirsi la variante che qui vi sottoponiamo, ovvero la pianificazione delle aree comprese fra il Porto Regionale di Locarno ed il Centro Balneare Regionale, oggi caratterizzate dalla presenza della costruzione a lago dei "Canottieri", di ampie superfici pavimentate usufruite quale parcheggio e di una superficie verde a ridosso della rampa di alaggio della struttura portuale.

La parte alta di questa fascia (terreno "Canottieri"), ubicata fra il Porto Regionale di Locarno ed il Centro Balneare Regionale, riveste un ruolo particolare ed importante dal profilo pianificatorio, urbanistico e funzionale del comparto urbano, poiché rappresenta la cerniera tra il Quartiere Rusca e le aree che si sviluppano a valle dello stesso e tra la riva lombarda costruita e quella libera e naturale.

La particolarità e l'unicità di questo comparto, che si trova interamente all'interno del perimetro del PR del Settore 4 già approvato e in vigore, ed il contenuto di questa variante erano accennati nel MM n. 54 del 24 settembre 2014 concernente l'aggiornamento del patto sindacale del 27 maggio 2003 tra i Comuni azionisti della CBR Centro Balneare Regionale SA.

In tale occasione, già si evidenziava che il documento allestito dal Consiglio di amministrazione della Centro Balneare Regionale SA dopo i primi 5 anni di esercizio della struttura, individuava nella realizzazione di un albergo nella parte nord del sedime di propria competenza, la possibilità di diminuire la perdita d'esercizio, già abbassata in modo consistente grazie agli introiti dei diritti di superficie del settore del benessere e di quello della ristorazione, ad un livello inferiore all'ammontare dello sconto concesso dalla società ai frequentatori del Centro balneare domiciliati nei Comuni azionisti, ipotesi questa peraltro accolta favorevolmente nelle discussioni della seduta di Consiglio comunale del 24 novembre 2014.

Infine, per garantire un corretto inserimento della presente variante nel contesto più vasto di tutto il Settore 4 cittadino e della fascia lago in particolare, la documentazione che vi sottoponiamo comprende anche una visione complessiva dell'intera riva, che illustra i suoi contenuti, le sue componenti naturalistiche e la passeggiata a lago che la attraversa e che funge da elemento caratterizzante e strutturante dell'intera riva (v. anche cap. 2.4).

3.2. Situazione pianificatoria

Richiamando quanto indicato al cap. 1 del presente Messaggio municipale, si ricorda che con decisione 2 giugno 1976 il Consiglio comunale adottò il Piano Regolatore del Comune di Locarno, successivamente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzioni n. 6244 del 7 luglio 1978 e n. 7675 del 23 dicembre 1980, documento nel quale tutta la fascia compresa fra il Viale Respini ed il lago era codificata quale Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, regolata dal generico art. 29 delle relative Norme di attuazione (v. Raccolta legislazione comunale n. 700.2 sul sito www.locarno.ch).

Nell'ultima decade del secolo scorso, il Consiglio di Stato, a seguito della decisione del Legislativo comunale del 18 dicembre 1995, approvò con risoluzione n. 4709 dell'11 settembre 1996 una specifica variante per la creazione delle basi giuridico-pianificatorie volte a permettere la costruzione del Porto Regionale di Locarno.

Sempre in quegli anni, infine, venne allestita la pianificazione dei vari Settori cittadini di cui già si è detto e che confluì nella risoluzione di adozione del Consiglio comunale del 1° settembre 1997, approvata solamente in maniera parziale con decisione governativa n. 3073 del 26 giugno 2001.

Anche in questa pianificazione, approvata solo parzialmente – e meglio, per quanto riguarda la fascia lago, fino al limite sud del Centro Balneare Regionale – e tutt'ora in vigore, le aree ad est del Viale Respini sono ancora genericamente definite come Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, mentre il Porto Regionale di Locarno è integrato nella Scheda grafica n. 2 "Zona dell'Isolino".

Nel Messaggio municipale n. 69 relativo all'adeguamento della pianificazione cittadina alla LST, queste superfici sono riprese nella Zona per scopi pubblici.

3.3. La variante

3.3.1. In generale

Dal profilo catastale, il perimetro di variante coinvolge la parte di mappale n. 1721 RFD Locarno, e di riflesso la parte di diritto di superficie per sé stante e permanente alla particella n. 5869 RFD Locarno che lo grava, non ancora edificata, a nord del complesso del Centro Balneare Regionale, i mappali n. 5534 RFD Locarno (ove sorge oggi la costruzione dei "Canottieri"), parte del mappale n. 5542 RFD Locarno (terreno "Canottieri" e parcheggio) e

parte della particella n. 5541 RFD Locarno (mappale del sedime stradale del Viale Respini) di proprietà comunale, nonché parte del demanio cantonale al mappale n. 1910 RFD Locarno (superficie lacuale).

Per quanto riguarda le utilizzazioni, la variante, che si compone di una modifica normativa e di una modifica grafica, è impostata sulla definizione di specifici comparti in funzione dei contenuti ammessi e previsti: il Centro nautico Marina, l'area di svago-verde pubblico e l'area per attività alberghiere.

3.3.2. Il Centro nautico Marina

Concretamente, il Centro nautico Marina, relazionato con la struttura portuale, è il primo contenuto dopo la parte costruita del Lungolago e la stretta connessione che vi è fra queste componenti è costituita proprio dalla porzione di specchio d'acqua che s'insinua fino a ridosso del Viale Respini e nella quale trova posto l'attuale rampa di alaggio al servizio del Porto Regionale di Locarno e si prevede di posizionare anche parte delle strutture a lago del nuovo insediamento, quali attracchi per barche di interesse pubblico e legati alle attività del Centro nautico e attracchi turistici.

Si prevede poi che possano trovarvi posto le attività nautiche d'interesse pubblico e privato legate al lago, quali attività sportive, attività di salvataggio, attività di controllo e gestione del lago e simili.

Tenuto conto delle considerazioni formulate da parte dell'autorità cantonale in sede di Esame preliminare, il Centro nautico Marina andrà progettato nella parte nord del terreno "Canottieri", ritenuto che l'esistente stabile "Canottieri" dovrà in seguito essere demolito per lasciare spazio ad un'area di svago – area verde che permetta di accrescere sensibilmente la fruizione pubblica della prima vera area verde a lago del percorso lungo la riva, che funge da punto di partenza a sud dei Giardini Arp della nuova passeggiata / sentiero a lago, di cui si dirà ulteriormente nel capitoli seguenti.

A titolo esemplificativo e per valutare preventivamente l'effettiva possibilità di mettere a disposizione strutture e spazi adeguati alle varie necessità e richieste, sono stati ipotizzati diversi scenari di variante insediativa (v. ipotesi allegate al rapporto di pianificazione), grazie anche al coinvolgimento delle società sportive e di servizio direttamente interessate.

Dal profilo dei parametri edilizi e delle quantità edificatorie, la variante definisce un'altezza massima delle nuove costruzioni pari a 9 m ed una superficie utile lorda massima pari a 2'000 mq, elementi atti a garantire la possibilità di messa a disposizione delle varie strutture e superfici che un tale centro nautico richiede.

3.3.3. L'albergo

Osserviamo avantutto che il contenuto alberghiero nel settore di competenza del Centro Balneare Regionale SA costituisce l'ultima tappa realizzativa di quanto avviato a suo tempo con la sostituzione delle vecchie piscine del Lido. Fin dall'inizio si è sempre pensato alla creazione di una sorta di resort turistico che opera in modo sinergico con i singoli contenuti d'interesse pubblico di questo tratto di riva.

Il settore riservato per questo contenuto si trova nella parte più a nord della particella n. 1721 RFD Locarno, entro i limiti del diritto di superficie per sé stante e permanente alla particella n. 5869 RFD Locarno la cui costituzione è avvenuta a seguito dell'approvazione del Consiglio comunale nella sua seduta del 6 ottobre 2003 del MM n. 94 del 17 giugno 2003 concernente

la partecipazione del Comune di Locarno alla costituenda società anonima CBR – Centro Balneare Regionale.

Come anticipato, a questa ulteriore tappa di sviluppo del comparto si era accennato esplicitamente nel MM 54 del 24 settembre 2014 concernente l'aggiornamento del patto sindacale del 27 maggio 2003 tra i Comuni azionisti della CBR Centro Balneare Regionale SA, riprendendo quanto ipotizzato nel Piano commerciale allestito dalla società stessa.

A tal proposito, la Commissione della gestione già aveva accolto con favore nel suo rapporto 12 novembre 2014 questa ipotesi di ulteriore diminuzione del disavanzo della società per mezzo della concessione di un ultimo diritto di superficie per l'edificazione di un albergo, a completamento delle strutture sino ad allora realizzate, nell'ottica di ulteriormente valorizzare il comparto nell'interesse di tutti gli attori e dell'utenza coinvolta, posizione, questa, condivisa nelle discussioni della seduta di Consiglio comunale del 24 novembre 2014.

Concretamente, la presente variante definisce un comparto, nella continuità del Centro Balneare Regionale e nel rispetto di un adeguato arretramento dalla riva del lago, destinato ad attività ed attrezzature alberghiere con attrezzature di servizio e posteggi.

Analogamente a quanto avvenuto e descritto in precedenza per il Centro nautico Marina, anche in questo caso sono state elaborate delle ipotesi di insediamento, basate su diverse metrature di camere d'albergo, alfine di verificare la concreta fattibilità, tenuto conto dei vincoli esistenti, dell'edificazione di una struttura alberghiera che disponga di 100 camere. Il coinvolgimento di un esperto del ramo negli studi elaborati ha permesso infatti non solo di confermare l'opportunità di una sua realizzazione, ma anche di comprendere meglio tipologia e dimensioni del futuro albergo, per rapporto alla sua redditività e al suo indotto economico.

Ne risulta una definizione di parametri minimi nel documento pianificatorio, attraverso la fissazione di una superficie utile lorda massima, pari a 5'000 mq, ed un'altezza massima, che il Municipio ha valutato in 16.50 m, valore che si inserisce adeguatamente nella zona – contraddistinta dai 10 m previsti per il confinante comparto del Centro Balneare per rapporto al quale l'albergo è decisamente un elemento che pur essendone il completamento ha un carattere proprio che giustifica un'altezza maggiore – ed è ben inferiore al parametro della retrostante zona edificabile, ove vige un'altezza massima di 21 m.

Adeguatamente arretrato per rapporto alla riva del lago, il nuovo volume sarà pure convenientemente posizionato nella parte ovest del sedime, sulla continuazione della linea d'insediamento degli edifici esistenti, così da completare armoniosamente e valorizzare l'intero affaccio sul viale Respini.

Vogliamo ribadire ancora una volta che l'albergo, che beneficerà in modo sinergico delle adiacenti strutture di svago e benessere, non andrà quindi ad occupare l'attuale terreno detto "dei Canottieri" che sarà per contro valorizzato quale area verde di pregio e punto di connessione con la riva del lago, come ben descritto nel prossimo capitolo.

3.3.4. L'area di svago – verde pubblico

Fra i due comparti appena descritti, la pianificazione che vi sottoponiamo riserva un'ampia superficie direttamente accessibile e libera fino al lago grazie alla demolizione dell'attuale costruzione dei "Canottieri", condizione vincolante dell'edificazione del nuovo Centro nautico Marina, con la sua conseguente confacente sistemazione dal punto di vista del verde pubblico, delle compensazioni ambientali e della fruizione pubblica a lago.

L'attuale terreno "Canottieri" è un'area verde senza particolare permeabilità verso il lago: sulla quasi totalità del suo fronte, esso è costeggiato da una fascia di rinaturazione della riva con piantagioni di arbusti ed alberi, messi a dimora contestualmente all'esecuzione delle opere di costruzione della struttura portuale del Porto Regionale di Locarno e della rampa di alaggio al suo servizio.

Con la presente variante, l'intento è quello di predisporre le basi affinché direttamente a ridosso del nuovo Centro nautico Marina, che troverà posto nella parte più a nord del terreno "Canottieri" liberando dalle costruzioni la rimanente superficie, venga sistemata un'area di svago – verde pubblico di qualità fin sulla riva del lago, accessibile liberamente dal piazzale antistante la rampa di alaggio e dal percorso pedonale sistemato con la riqualifica urbanistica del Viale Respini a cui si è accennato in precedenza, configurando in questo modo un'ideale ingresso alla riva non costruita, lungo la quale si snoderà la passeggiata a lago.

Il piano complessivo della riva, comprensivo delle sue componenti funzionali, naturalistiche e di fruizione pubblica, è garante di un corretto coordinamento della modifica pianificatoria con il contesto allargato della pianificazione dell'intero Settore 4.

3.3.5. L'area dei Giardini Arp

I Giardini Arp, come pure il Porto Regionale di Locarno, sottostanno oggi alle disposizioni giuridico – pianificatorie della Scheda grafica n. 2 "Zona dell'Isolino", che prevede per il comparto A2 Parco/giardino espositivo – edificio multiuso un'area edificabile nella loro parte sud, verso la rampa di alaggio, con in particolare la fissazione di un'altezza massima delle nuove costruzioni pari a 12 m ed una superficie utile lorda massima di 6'500 mq.

Il coordinamento della presente variante con le aree che direttamente vi confinano prende quindi in considerazione anche questa componente, con la quale vi è peraltro una stretta connessione funzionale, adeguando nel contempo anche le quantità edificatorie della stessa, in modo da garantire un bilancio complessivo della superficie utile lorda odierna e futura sostanzialmente nullo, procedendo alla ricollocazione di questo spazio edificabile.

All'assegnazione delle quantità edificatorie al Centro nautico Marina ed all'albergo, la variante fa infatti corrispondere una diminuzione del potenziale riservato all'edificio multiuso, che verrebbe così limitato ad una superficie utile lorda massima di 800 mq, con un'area edificabile ridotta ed un'altezza massima pari a 7 m, il che, unitamente all'onere di demolizione dell'attuale costruzione dei "Canottieri" una volta costruito il nuovo Centro nautico Marina, consente di proporre una modifica di Piano Regolatore senza aumento di capacità edificatoria, in linea con le disposizioni di diritto federale attualmente in vigore.

3.3.6. Procedure di concorso

La variante, che, come illustrato nei capitoli precedenti, individua dei settori funzionalmente e territorialmente ben definiti, con dei parametri edificatori propri, parte dall'assunto che per la concretizzazione della pianificazione debbano esser predisposte apposite ed adeguate procedure di concorso pubblico, così da individuare fra le molteplici proposte progettuali che ne scaturiranno, la miglior soluzione, a tutto vantaggio della qualità degli spazi costruiti e non costruiti del comparto considerato.

In tal senso, va detto innanzitutto che le aree di concorso dovranno coprire la totalità delle superfici oggetto della variante e che le varie componenti (Centro nautico Marina – Area di svago verde pubblico – Centro Balneare Regionale area per attività alberghiere) sono pure esplicitamente indicate come soggette alla procedura di concorso.

L'area verde prospiciente il comparto destinato al nuovo albergo è tutelata dalla presenza di un arretramento che definisce il comparto stesso, di profondità limitata dalla strada verso il lago, mentre quella del terreno "Canottieri" è interamente inclusa nel perimetro di concorso, associato a quello del Centro nautico Marina, che si estende fino alla riva, per dar modo di risistemarla e valorizzarla con la demolizione dell'attuale stabile "Canottieri".

Considerato l'assetto catastale delle superfici oggetto di variante, i relativi rapporti di proprietà e la partecipazione pubblica nelle società che gestiscono le aree oggetto dei diritti iscritti a Registro fondiario, il Municipio ritiene importante porre l'accento sul fatto che l'ente pubblico svolgerà un ruolo rilevante anche nell'ambito delle procedure di concorso.

Al momento non è ancora definito, poiché prematuro, il meccanismo mediante il quale verrà portato a compimento il nuovo Centro nautico Marina, ma in ogni caso le particelle coinvolte nell'operazione così come quelle ove verrà sistemata e valorizzata l'area di svago – verde pubblico sono di proprietà comunale ed il Comune, a seguito dell'acquisto delle azioni detenute dalla Kursaal Locarno SA (v. MM n. 80 del 21 dicembre 2018 e relativi rapporto della Commissione della gestione del 15 aprile 2019 e decisione del Legislativo del 3 giugno 2019, nei quali ci si riferiva alle prospettive di sviluppo dell'intero comparto ora oggetto di variante pianificatoria) è divenuto azionista di maggioranza della Porto Regionale di Locarno SA.

Analogamente, la massiccia quota azionaria del Comune di Locarno nella società del Centro Balneare Regionale SA (v. il già citato MM n. 94 del 17 giugno 2003, approvato dal Legislativo nella sua seduta del 6 ottobre 2003) e le clausole del contratto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado (v. paragrafo 15 dell'atto di costituzione) sono adeguatamente garanti che con la concessione dell'ulteriore diritto di superficie per la costruzione dell'albergo, l'ente pubblico disponga del corretto margine per riservarsi il necessario controllo e il coinvolgimento nella fase di valutazione del progetto, attraverso, ad esempio, la partecipazione attiva nella giuria del concorso, reso vincolante dalla nuova normativa oggetto di variante.

3.4. L'Esame preliminare e la consultazione pubblica

Osservato come il rapporto di pianificazione della variante contenga specifiche considerazioni in merito sia all'Esame preliminare del 18 ottobre 2017, sia alla consultazione pubblica avvenuta all'inizio del 2021, desideriamo brevemente riassumerne di seguito i principali aspetti, che in realtà, pur se riferiti alla posizione cantonale, coprono in gran parte le richieste e perplessità sollevate in ambedue le circostanze.

Nel proprio Esame preliminare, il Dipartimento del territorio ha sollevato il tema dell'ubicazione del Centro nautico Marina ed ha richiesto ulteriori approfondimenti in vista della presentazione della soluzione definitiva.

Il Municipio, ha quindi valutato ulteriormente l'ubicazione della prevista struttura allargando il perimetro di studio con l'inclusione delle superfici di competenza della Scheda grafica n. 2 "Zona dell'Isolino", ovvero quelle del Porto Regionale di Locarno e dei Giardini Arp.

La stretta connessione che sussiste fra questi vari contenuti, la centralità della superficie lacuale in corrispondenza della rampa di alaggio e l'onere di demolizione della costruzione "Canottieri" attuale ad edificazione avvenuta del futuro Centro nautico Marina, oltre alla riattribuzione di superfici edificabili già esistenti, sono concreti motivi a sostegno della bontà insita nella proposta ubicazione della nuova struttura nella parte più a nord del terreno "Canottieri".

Va comunque detto che le potenzialità edificatorie e la disposizione del nuovo edificio soddisfano appieno le esigenze delle società e degli enti che vi faranno capo, ritenuto che i dettagli saranno definiti con il concorso di progetto. A questo proposito, teniamo a evidenziare i palesi limiti dell'attuale edificio, sia in termini di superfici disponibili, sia in relazione alla sua funzionalità e vetustà.

Dal profilo prettamente naturalistico, il recupero e la valorizzazione dei contenuti oggi presenti laddove sorgerà il nuovo Centro nautico Marina, saranno predisposti con interventi pianificati alla scala più grande dell'intera riva che si estende fino alla foce del fiume Maggia, ottemperando quindi anche all'oggettiva necessità di considerare l'intero comparto nella sua visione d'insieme.

Relativamente al contenuto alberghiero, nell'Esame preliminare, posta un'adesione di principio all'ipotesi della presenza di una struttura alberghiera in questo comparto, veniva richiesto un approfondimento in merito alle quantità edificatorie, all'equilibrio tra aspetti qualitativi e quantitativi ed agli spazi aperti.

La soluzione definitiva che il Municipio ha deciso di presentare nella variante si è quindi confrontata con questi aspetti, arretrando ulteriormente dal lago l'area edificabile destinata all'albergo – attraverso una soluzione coerente con l'edificazione esistente del Centro Balneare Regionale – ed ampliando di conseguenza l'area verde prospiciente la stessa, diminuendo inoltre la superficie utile lorda massima a 5'000 mq.

Per quanto riguarda l'altezza massima delle costruzioni, rinviamo ai motivi descritti nel dettaglio nel capitolo dedicato all'albergo, che hanno portato il Municipio a confermare un'altezza di 16.50 m nel convincimento che essa, accompagnata da tutte le altre misure predisposte nella variante, ed in particolare la formalizzazione del vincolo procedurale del concorso di progettazione, sia del tutto rispettosa del contesto nel quale è inserita.

Il Municipio ribadisce la perfetta congruenza dell'insediamento alberghiero in questa zona, con lo sviluppo strategico della riva del lago e con il ruolo di polo turistico cantonale che viene attribuito al Locarnese.

Siamo convinti che il settore dell'albergheria a Locarno necessiti di nuovi investimenti e dell'aumento significativo della capacità ricettiva per fare fronte alle future sfide del settore, con il mercato delle residenze secondarie condizionato dalla relativa Legge federale visti anche i dati dei pernottamenti, che si mantengono su buoni livelli.

In questo senso, il Municipio ribadisce infatti che il contenuto alberghiero era già indicato nel *Piano comprensoriale riva lago* allestito nel 2010 su mandato della Città d'intesa con il Dipartimento del territorio a seguito di una dichiarazione d'impegno dei due enti per l'elaborazione di un progetto inerente al comparto ricreativo-turistico a lago tra la foce del fiume Maggia ed il quartiere Rusca.

In questo modo, il Municipio ritiene di aver adeguatamente dato seguito alle richieste formulate e di aver affinato la proposta pianificatoria con le dovute giustificazioni e motivazioni di ordine pianificatorio ed ambientale.

3.5. Conclusioni

Come ampiamente illustrato nel presente MM, il Municipio vi sottopone per adozione una variante pianificatoria dalla rilevante importanza strategica, che permetterà di ulteriormente valorizzare la riva di Locarno, definendo i limiti entro i quali tre importanti contenuti quali il

nuovo Centro nautico Marina, il nuovo albergo nel comparto di competenza del Centro Balneare Regionale e l'area di svago – verde pubblico troveranno posto.

La visione complessiva della riva di Locarno e l'inserimento della variante nella pianificazione dell'intero comparto del Settore 4, sono altrettanti aspetti a sostegno della modifica, che propone un completamento delle attività già presenti nella parte alta della fascia a lago favorendone le sinergie, ponendo le premesse per la sistemazione e la valorizzazione dal profilo naturalistico e della fruizione delle aree pubbliche dell'area di svago – verde pubblico, così come della concretizzazione della passeggiata a lago.

Visto quanto precede, vi invitiamo quindi a voler aderire al dispositivo indicato al termine del presente Messaggio municipale.

4. La variante del quartiere ex-Gas/Macello

Sempre in questo Messaggio municipale che tratta della pianificazione del Settore 4 cittadino, il Municipio vi sottopone per adozione la variante del Quartiere ex-Gas/Macello, per il quale vi aveva richiesto il 29 aprile 2015 un credito per dare avvio a dei mandati di studio paralleli, che potessero condurre alla presentazione di un concetto chiaro e concreto, da successivamente implementare nel Piano Regolatore, per l'insediamento di un quartiere innovativo ed ecologicamente sostenibile in questa zona pregiata della Città.

4.1. Situazione pianificatoria

Richiamandoci alla descrizione della situazione pianificatoria fornita al capitolo 1 del presente MM, rileviamo che i sedimi che si trovano all'interno del Quartiere ex-Gas/Macello, ovvero le particelle n. 28 (parz.), 40, 1861, 1958, 5445, 5446, 5447, 5496, 5497 e 5540 RFD Locarno, fanno parte della Scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino adottata dal Consiglio comunale nella sua seduta del 1° settembre 1997 ed approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 3073 del 26 giugno 2001.

Questa pianificazione oggi in vigore definisce quattro parti distinte, ovvero il comparto incentrato sul Bosco Isolino, quello connesso con il lago, destinato a parco e giardini pubblici ed al Porto Regionale, quello destinato allo Stadio Lido e ai campi sportivi, con le relative strutture di servizio, e quello destinato ad attività di sevizio, produttive, residenziali, culturali e ricreative sui sedimi ex-Gas/Macello e Pharmanalytica SA.

Quest'ultimo comparto, unitamente alla fascia dei sedimi inclusi nel comparto sportivo che si affacciano su via della Posta, è oggetto della presente variante.

4.2. I mandati di studio parallelli

I mandati di studio paralleli si sono svolti nel corso del 2018 ed hanno coinvolto, come da decisione del Legislativo, 5 gruppi di progettazione interdisciplinare con l'obiettivo di individuare 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 ecosostenibile 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.

La valutazione dei progetti ha considerato l'inserimento nel contesto e la qualità urbanistica della proposta presentata, la sua qualità paesaggistica e le relazioni con gli spazi pubblici e verdi, la viabilità e la mobilità, gli aspetti architettonici e l'organizzazione degli spazi nei perimetri d'intervento, la sostenibilità ecologica ed economica delle proposte e le indicazioni di attuazione pianificatoria e dei concorsi d'architettura.

Su queste basi, il Collegio d'esperti ha raccomandato all'unanimità di considerare per il seguito dei lavori la proposta allestita dal gruppo di progettazione Inches Geleta Architetti Sagl di Locarno, LAND Suisse Sagl di Lugano, Urbass fgm di Manno e lo studio d'ingegneria Francesco Allievi di Ascona (v. Rapporto finale del Collegio d'esperti disponibile sul sito www.locarno.ch)

Di seguito, riportiamo una parte della valutazione eseguita dal Collegio d'esperti per il progetto in questione:

"La proposta del gruppo di progettazione si fonda sull'idea di definire l'organizzazione del comparto attraverso la caratterizzazione di tre aree, raccolte e relazionate tra di loro

all'interno di un "paesaggio verde diffuso", corrispondenti essenzialmente all'area Ex-Macello, che si delinea quale elemento conclusivo del Quartiere Nuovo a vocazione pubblica; l'odierna area industriale e privata, che definisce la zona residenziale; l'area affiancante lo Stadio, che si conforma quale spazio pubblico libero e verde.

Il sistema di spazi proposto, reagendo alle peculiarità del contesto, declina tre aree volumetricamente e caratterialmente ben distinguibili, che riprendono l'impostazione planimetrica e le geometrie definite del quartiere storico collocando la struttura del Tecnopolo ad integrazione dell'edificio del Macello; propongono volumetrie a continuazione del tessuto costruito adiacente, allineate all'asse di via Balestra (area residenziale); definiscono un "vuoto urbano" contraddistinto dalla Casa anziani e segnalato dal possibile landmark della Torre alberghiera, punto focale del nuovo sviluppo urbanistico (area Stadio).

L'interconnessione tra le aree del nuovo quartiere, attraversato da una maglia di percorsi pedonali e contraddistinta dalla permeabilità dei piani terreni, è garantita dall'insieme di spazi pubblici, semipubblici e privati che la qualificano, coincidenti con la Piazza dell'Ex Macello, l'allargamento dell'asse urbano di via Balestra, il quartiere e il parco."

e ancora:

"Il progetto chiaro, misurato e preciso si presenta come un intervento di ricucitura del comparto al contesto urbano e paesaggistico, attraverso l'adozione dei caratteri di strutturazione insediativa e la scelta di adeguati rapporti relazionati ai diversi livelli della scala territoriale.

La rilettura armonica di tali specificità, risolvendo le diverse criticità rilevate, conferisce unitarietà ed equilibrio alla composizione progettuale, conformata da una successione graduale di volumi e di spazi.

La ripresa nella morfologia e geometria della storica trama del piano Rusca, ma con l'unitarietà progettuale di più isolati, così come l'interessante e inaspettato posizionamento del volume della torre alberghiera sull'area del comparto al di là di via della Posta, definiscono ulteriori elementi di memoria ai luoghi, di segni nel paesaggio e di congiuntura tra le aree del comparto e la città.

Sarà da verificare il contenuto dell'accento verticale proposto, tenendo conto di quanto è in fase di studio nella vicina zona a lago, zona canottieri, affinché non ci siano sovrapposizioni di programma."

Il Municipio ha quindi raccolto le raccomandazioni del Collegio d'esperti ed ha dato avvio ad una fase di affinamento del progetto urbanistico di riferimento in modo da poter successivamente predisporre la relativa procedura pianificatoria di adeguamento del Piano Regolatore.

4.3. La variante

4.3.1. In generale

La pianificazione di questo comparto ha quale obiettivo fondamentale di stabilire le linee di sviluppo urbanistico e i criteri basilari di progettazione, prendendo spunto dal progetto urbanistico di riferimento scaturito dai mandati di studio paralleli per verificarne l'impostazione urbanistica generale, l'adeguatezza dei parametri edificatori e la definizione dei criteri di qualità da codificare nello strumento pianificatorio.

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.

Dal profilo formale, in un primo tempo il piano d'indirizzo della variante riguardava l'intera Scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino come descritta al cap. 4.1, e proponeva la sua suddivisione con la creazione di due Schede grafiche distinte, una comprendente le aree ad ovest dello Stadio Lido, sostanzialmente equivalente al perimetro di variante odierno, e l'altra comprendente tutte le aree ove sorgono gli impianti di interesse pubblico sportivi e ricreativi, il bosco ed il Porto Regionale, nella quale si prevede unicamente la possibilità di completare il volume delle strutture dello Stadio Lido con l'inserimento di nuovi spazi di deposito e di una centrale termica di quartiere.

Stante l'adeguamento della pianificazione comunale alla LST nel frattempo allestito (v. MM n. 69), l'impostazione formale di questa variante ha dovuto pure essere rivista e coordinata con quest'ultima, che lo si ricorda ha abbandonato lo strumento delle schede grafiche, a vantaggio di una codifica di ogni singolo comparto quale zona di Piano Regolatore.

Il perimetro di variante riguarda quindi, come anticipato al cap. 4.1, le particelle n. 28 (parz.), 40, 1861, 1958, 5445, 5446, 5447, 5496, 5497 e 5540 RFD Locarno.

Un importante accenno generale va anche formulato a proposito del potenziale edificatorio complessivo della variante, che riprende quello già contenuto oggi nella scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino in vigore, mantenendolo sostanzialmente invariato.

Prima di illustrare le singole zone che compongono il quartiere, è doveroso soffermarsi su alcuni principi e condizioni che sono validi in tutti i comparti ed esprimono criteri di qualità urbanistica ed ambientale generali sulla base dei quali saranno valutati i piani di quartiere e le domande di costruzione.

Si tratta principalmente dei seguenti criteri:

- 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 tra 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
- concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari
- concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli stalli per bicilette, motoveicoli e automobili
- permeabilità idrica delle superfici

Alcuni di questi temi, verranno ripresi in seguito con specifici capitoli.

4.3.2. Le zone

4.3.2.1. Ex-Macello

Il comparto dell'ex-Macello, ora definito nella pianificazione in vigore quale comparto B4 a contenuti culturali, ricreativi di servizio e di residenza con un potenziale edificatorio stabilito da un'altezza massima delle costruzioni pari a 21 m ed un indice di sfruttamento pari a 2.5, è la prima delle tre aree edificabili descritte in precedenza e viene codificata quale *Zona mista dell'ex-Macello*.

Le destinazioni ammesse rimangono incentrate sul carattere d'interesse pubblico (attività culturali, sociali, educative, ricreative, di servizio), con l'inserimento esplicito della componente di formazione, ricerca e lavoro legati al campo della meccatronica e industria avanzata (esclusi il commercio e l'artigianato), come pure di quella di altre formazioni, di preferenza di livello terziario.

Questa nuova definizione è relazionata alle considerazioni contenute nel rapporto d'indirizzo della Commissione Municipale Economia, come pure all'attività dell'Associazione LocarneseTech e risponde a uno degli obiettivi principali alla base dei mandati di studio paralleli.

Difficilmente integrabile nel modello di edificazione dell'isolato preconizzato con il progetto urbanistico di riferimento, la destinazione abitativa in questo comparto non è più prevista.

Con la nuova proposta urbanistica, a contenuti prevalentemente pubblici, si conferisce a questa zona un assetto diverso da quello degli altri isolati, richiamando la tipologia edificatoria originaria dell'isolato, caratterizzandolo da un'edificazione perimetrale bassa con consistente riduzione del potenziale edificatorio (linee di arretramento, altezza massima di 11 m e SUL massima pari a 12'000 mq) nel cui centro si trova il fabbricato storico dell'ex-Macello, che vi proponiamo di tutelare quale bene culturale d'interesse locale.

L'obbligo di formare verso le vie portici o rientranze sovrastate da aggetti volumetrici è inteso ad ampliare lo spazio del marciapiede pubblicamente fruibile anche con un'edificazione sul confine del fondo.

4.3.2.2. Ex-Gas/Pharmanalytica SA

Il comparto ex-Gas/Pharmanalytica SA, ora definito nella pianificazione in vigore quale comparto B3 per attività di servizio, attività produttive e residenza con un potenziale edificatorio definito da un'altezza massima delle costruzioni pari a 21 m ed un indice di sfruttamento pari a 1.6 è l'area edificabile identificata nel progetto urbanistico di riferimento per i contenuti residenziali.

Essa viene codificata quale *Zona residenziale dell'Isolino (Comparti A e B)*, che riprende sostanzialmente i contenuti oggi in vigore.

Come nella pianificazione odierna vengono comunque mantenute delle limitazioni all'abitazione, così da favorire una mescolanza tra queste e contenuti di servizio, commerciali e lavorativi e evitare l'insediamento di un mero quartiere dormitorio.

In tal senso, il Municipio ha pure approfondito la possibilità di insediare nelle superfici al piano terreno di una delle costruzioni che sorgeranno in prossimità del vicino comparto casa per anziani – albergo – torre (v. cap. seguente) un Nido dell'infanzia.

In tema di abitazioni, il Municipio ha risolto di abbandonare il vincolo oggi presente per alloggi a pigione moderata, sostituendolo con un articolo normativo che favorisca e promuova le cooperative di abitazione attraverso la facoltà di concedere un bonus fino al 5% sulla superficie utile lorda destinata a residenze gestite secondo questo modello.

Per il resto, allo scopo di allineare la norma con quanto in vigore negli altri quartieri della Città a vocazione residenziale primaria, si prevede una limitazione per le residenze secondarie pari al 25% della superficie abitativa totale.

Se l'aspetto quantitativo rimane pressoché invariato (l'indice di sfruttamento è ripreso come alla situazione esistente), nell'ottica di favorire un buon dimensionamento degli spazi esterni per rapporto all'edificazione, la percentuale di superficie libera da costruzioni è portata dal 40% al 60% e per favorire un carattere unitario e compatto all'edificazione è stabilita, oltre all'altezza massima degli edifici pari a 22 m, un'altezza minima degli stessi di 19 m.

Internamente al comparto, tenuto conto della distanza minima fra edifici, è pure prevista una lunghezza massima di facciata pari a 45 m, valore che garantisce un margine progettuale ai professionisti che si occuperanno di sviluppare l'edificazione del quartiere.

Alfine di assicurare una continuità funzionale e spaziale tra esterno e interno del comparto con un carattere cittadino, i piani terreno devono essere destinati a commerci, spazi comunitari o aperti d'interesse pubblico e quelli in particolare su via Balestra prioritariamente commerciali con rientranze sovrastate da aggetti volumetrici o portici aperti al pubblico.

Si prevede inoltre una limitazione della superficie interrata costruita, in modo da mantenere un'adeguata superficie libera da ogni costruzione e validamente atta alla messa a dimora di alberi ad alto fusto e di una vegetazione folta caratterizzata da biodiversità.

Infine, gli accessi al quartiere devono avvenire esclusivamente da via Balestra, così da non entrare in conflitto con i contenuti presenti ad est dello stesso (v. cap. 4.3.2.3).

4.3.2.3. Casa per anziani – albergo – torre

Questo comparto è oggi definito nella pianificazione in vigore quale comparto B2 (parzialmente) destinato alle attività sportive.

Con la presente variante viene codificato quale *Zona mista dell'Isolino*, secondo una tipologia nuova, caratterizzata in base allo studio urbanistico di riferimento, dal quale risultano pure altezze, superfici e volumi, da un elemento a torre orientato verso il Bosco Isolino e da un volume edificato orizzontale affacciato sulla nuova piazza / spazio pubblico a sud.

La destinazione a casa per anziani e albergo, contenuto indicato nel programma di gara dei mandati di studio paralleli, rappresenta una destinazione particolare, che si scosta da quello dei comparti vicini.

In questo senso, la peculiare situazione della particella n. 1958 RFD Locarno, cerniera funzionale e spaziale fra il quartiere Nuovo, il comparto a carattere misto residenziale e di

servizi di via Balestra, lo Stadio e il Bosco Isolino, è l'ubicazione più idonea a recepire questi contenuti.

Per quanto riguarda la Casa per anziani, rileviamo inoltre che il Dipartimento della sanità e della socialità ha rilasciato nel 2023 la propria autorizzazione preliminare alla progettazione della nuova Casa anziani Saleggi di 120 posti in questo quartiere.

La nuova SUL prevista per quest'area compensa la riduzione di quella oggi assegnata nel comparto dell'ex-Macello, dove è prevista una consistente riduzione del potenziale che porta ad un bilancio sostanzialmente invariato sul complesso della Scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino (v. cap. 4.3.1 e 4.3.2.1), e la norma, per consentire il raggiungimento degli obiettivi, fissa una ripartizione modale dei contenuti limitando la superficie adibita ad abitazioni.

L'elemento volumetrico a torre (altezza minima 60 m e altezza massima 70 m) e quello orizzontale si affacciano sul "vuoto urbano" della nuova piazza (v. cap. 4.3.2.4) e si connotano quali elementi di riferimento alla scala del quartiere e al contempo a quella urbana, ergendosi a punti focali degli assi pedonali che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi ai nuovi comparti.

4.3.2.4. La nuova piazza

Analogamente a quanto evidenziato per il comparto precedente, anche quest'area è oggi definita nella pianificazione in vigore quale comparto B2 (parzialmente) destinato alle attività sportive e nell'ambito della variante del quartiere ex-Gas/Macello viene codificata quale *Piazza e giardino pubblico Isolino*.

Essa è intesa come spazio libero da destinare alla funzione di piazza e verde pubblico con superfici prettamente pedonali e una circolazione veicolare limitata ai confinanti autorizzati e al trasporto pubblico ed avrà la valenza di accesso al nuovo quartiere, alla Casa per anziani ed allo Stadio.

In sostanza, verrà creato un nuovo spazio pubblico di qualità, all'interno di un quartiere densamente abitato, rispettando appieno il principio dello sviluppo centripeto di qualità, finalizzato alla messa in valore delle aree pubbliche.

La limitata circolazione ammessa, con predominio d'uso da parte di ciclisti e pedoni porterà ad un'organizzazione viaria nella forma della zona d'incontro.

4.3.3. Posteggi

4.3.3.1. Posteggi privati

Il calcolo del fabbisogno in posteggi privati per ogni progetto edilizio è allestito in funzione del contenuto delle nuove costruzioni: per la componente residenziale fanno stato le disposizioni comunali, e meglio l'art. 32 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Locarno del 1978 recentemente confluito nell'art. 71 del nuovo Regolamento edilizio, mentre per ogni altro utilizzo fa stato il Regolamento cantonale sui posteggi privati (RLST), integrato nel Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale, al quale l'art. 70 del nuovo Regolamento edilizio rinvia.

Per il calcolo del fabbisogno in posteggi generato dai contenuti non abitativi, il RLST applica poi una riduzione in funzione della qualità del trasporto pubblico nella zona ove è previsto l'insediamento.

Sul fabbisogno così calcolato, nel piano d'indirizzo della presente variante si prevedeva un'ulteriore riduzione del fabbisogno su base volontaria, riduzione che il Municipio, sentito anche il parere del Dipartimento del territorio in sede di Esame preliminare ed alcune prese di posizione durante la fase di informazione e consultazione pubblica, propone, nella versione definitiva della variante che vi sottoponiamo, di rendere vincolante nella misura del 30%.

Richiamati gli obiettivi del progetto stesso di realizzare un ecoquartiere e di porre le basi affinché sorga un quartiere modello che risponda adeguatamente alla politica federale in materia di sviluppo degli insediamenti, il Municipio è convinto che questa misura trovi piena giustificazione nel presente caso.

4.3.3.2. Posteggi per cicli

In maniera correlata alla diminuzione di posteggi per autoveicoli nel quartiere, sono pure state aggiornate le basi di calcolo per il fabbisogno in posteggi per cicli, che nella versione definitiva della variante è stato allineato a quanto si prevede entrerà in vigore con la revisione della Legge edilizia cantonale attualmente ancora al vaglio del Gran Consiglio.

Concretamente, ciò equivale ad allestire il calcolo considerando le Norme VSS, con il risultato di un numero di stalli sull'intero quartiere assai rilevante, ma adeguatamente commisurato agli obiettivi che reggono la variante ed alla particolare connotazione urbana del quartiere.

4.4. L'Esame preliminare e la consultazione pubblica

Il Dipartimento del territorio ha formulato il proprio Esame preliminare in data 23 marzo 2022, sollevando una serie di temi e di richieste di approfondimento che di seguito passeremo sinteticamente in rassegna.

Relativamente alla proposta di tutela dell'edificio dell'ex-Macello, il Dipartimento del territorio segnalava l'opportunità di valutare l'imposizione della contiguità fra questo manufatto e le nuove costruzioni, soluzione che il Municipio ha risolto di poter considerare, lasciando tuttavia aperte entrambe le possibilità (contiguità o meno) in modo che il futuro concorso individui quella migliore, motivo per il quale è stato in quel senso adattato il perimetro di edificazione.

L'altezza dell'edificio torre, la cui giustificazione urbanistica ed architettonica è stata condivisa, è stata nuovamente esaminata ed il Municipio conferma che la proposta è ponderata considerando le funzioni e i programmi dei mandati di studio paralleli e si pone adeguatamente in relazione con le componenti naturalistiche adiacenti e con quelle antropiche. Questo edificio diventa un punto di riferimento e di ordinamento nel contesto del quartiere nel quale è previsto.

Le destinazioni d'uso nel comparto ex-Macello sono state precisate (v. cap. 4.3.2.1) e le proposte cantonali in tema di aree verdi sono state recepite nella versione finale delle norme.

I posteggi per autoveicoli e per cicli, sul cui dimensionamento si è espresso il Dipartimento del territorio e pure diverse prese di posizione pervenute durante la fase di informazione e consultazione pubblica, tenutasi durante il mese di giugno 2022 e corredata dalla serata pubblica del 14 giugno 2022, sono stati ricalibrati a vantaggio di una soluzione ancor più confacente e virtuosa per rapporto all'obiettivo di creare un quartiere urbano ecosostenibile, in zona centrale e ben servita dal trasporto pubblico (v. cap. 4.3.3).

Infine, anche il tema dei concorsi è stato nuovamente discusso dal Municipio, che nella proposta definitiva di variante ha risolto di renderli vincolanti per tutti i comparti.

*4.5. **Conclusioni***

Con questa variante si conclude la prima fase, quella pianificatoria, che era stata avviata con i mandati di studio paralleli dai quali era scaturito il progetto urbanistico di riferimento da considerare per la codifica delle basi giuridico-pianificatorie necessarie in vista della creazione di un quartiere ecosostenibile sui vasti sedimi di questo comparto, che già disponeva di una pianificazione approvata con la Scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino, ma che in questo modo, mantenendo invariato il potenziale edificatorio complessivo, permetterà di concretizzare un disegno urbanistico innovativo e di qualità, dalla forte componente pubblica, sia dal profilo insediativo, sia da quello della fruizione degli spazi.

Vi invitiamo pertanto a voler adottare il dispositivo presentato al termine del presente Messaggio municipale.

5. Coordinamento

In entrata del presente MM, si è brevemente accennato alla decisione di accorpare in un unico documento il completamento della pianificazione del Settore 4 cittadino e due varianti su parti di territorio di questo Settore già al beneficio dell'approvazione governativa.

Ognuna delle 3 singole varianti ha seguito un iter distinto, avviato in tempi diversi e con motivazioni proprie: i capitoli sviluppati in precedenza hanno illustrato come il completamento della pianificazione del Settore 4 sia il seguito naturale dell'approvazione governativa parziale di allora e dei vari approfondimenti eseguiti nel frattempo, ai quali si è affiancato lo studio allestito dal Cantone per il comparto scolastico – amministrativo Peschiera Morettina, la variante Marina – Centro Balneare Regionale SA sia la conclusione annunciata delle tappe di realizzazione del Centro Balneare Regionale e la variante ex-Gas/Macello sia la trasposizione pianificatoria degli studi urbanistici eseguiti con i mandati di studio paralleli del 2018, che avevano riproposto la ricerca di un disegno urbanistico per queste aree partendo da una visione territoriale più larga rispetto a quanto eseguito una decina di anni prima e non andato a buon fine.

Non di meno, considerato in particolare come tutte le modifiche riguardino il Settore 4 cittadino e presentino evidentemente delle relazioni fra di esse, un'attenzione particolare è stata posta al loro coordinamento.

In primo luogo, vanno ricordate le principali misure della pianificazione cantonale coinvolte in questa procedura, ovvero in particolare la Scheda P7 Laghi e rive lacustri, la Scheda P8 Territorio agricolo, la Scheda R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili, la Scheda R10 Qualità degli insediamenti e la Scheda R/M2 Agglomerato del Locarnese, con le quali le varianti sono debitamente coordinate.

Le relazioni fra le scelte di merito sono un ulteriore livello di valutazione, che il Municipio ha considerato nel proporvi l'adozione di queste varianti.

Si pensi innanzitutto alla stretta connessione fra la variante Marina e Centro Balneare Regionale SA e la riva lago pianificata con il completamento del Settore 4, unite dalla continuità della passeggiata a lago, che travalica i confini dei relativi perimetri e funge da elemento ordinatore delle sistemazioni previste in quella fascia di territorio, il cui relativo vincolo è espressamente presente nelle disposizioni normative e grafiche.

Dal profilo dei contenuti, vi sono poi le due presenze alberghiere, una nella torre della variante del quartiere ex-Gas/Macello e l'altra nel comparto Marina e Centro Balneare Regionale SA, in contesti pianificatori e con obiettivi ben distinti e non conflittuali, il primo da ricondurre agli scopi insiti nella procedura dei mandati di studio paralleli, ovvero l'individuazione di uno sviluppo urbanistico con contenuti misti per quel comparto, ed il secondo, già individuato nel Piano comprensoriale riva lago allestito su mandato della Città d'intesa con il Dipartimento del territorio quale elemento integrato nello sviluppo di un contesto di marina con infrastrutture di servizio alberghiere e di ristorazione alle attività di interesse regionale esistenti (attività portuali e sportive a lago, centro balneare, …).

A conferma di questa chiara differenziazione e non conflittualità dei due contenuti è pure giunta una valutazione e analisi di fattibilità per la realizzazione di una struttura alberghiera a lago commissionata dal Municipio nel 2022 (v. documento allegato "Lido Locarno Resort – Valutazione opportunità e analisi di fattibilità per la realizzazione di una struttura alberghiera nel comparto CBR, Locarno"), che ha proprio messo a confronto questa ipotesi con quella

delle altre strutture alberghiere in divenire, alle quali sono però attribuite altre funzioni che non contrastano con quanto previsto a lago.

Del resto, se per l'area alberghiera a lago si tratta di una zona specifica a destinazione vincolata, per il contenuto alberghiero inserito nel contesto della futura torre si tratta di una delle possibili destinazioni ammesse, accanto a quelle abitative e di servizio.

6. Plusvalore

Globalmente non vi sono particolari aumenti di potenziale edificatorio, come ad esempio ben illustrato per la variante del Quartiere ex-Gas/Macello, ma vi sono delle situazioni di modifica dei contenuti ammessi nelle singole zone, che possono essere paragonate ad un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore ai sensi delle norme previste dalla LST per la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione.

Per tutte queste situazioni verrà allestito il calcolo del contributo sul plusvalore in base a un estimo peritale da eseguirsi una volta entrata in vigore la modifica pianificatoria (art. 98d RLST).

7. Aspetti procedurali

Come indicato nel recente Messaggio municipale n. 69, ricordiamo che le modifiche apportate alla LST negli scorsi anni hanno comportato anche un conseguente adattamento procedurale, che vi coinvolge direttamente in qualità di organo Legislativo cui compete la decisione di adozione delle varianti pianificatorie.

Come sino ad ora, in allegato al presente Messaggio municipale trovate la documentazione alla quale esso si riferisce, ovvero le modifiche al *Regolamento edilizio*, al *Piano delle zone* e al *Piano dell'urbanizzazione*.

Tuttavia, tenuto conto della prevalenza dei *geodati* rispetto agli altri supporti, sono proprio questi ad essere oggetto di adozione, per cui la vostra decisione riguarda direttamente i dati caricati sul portale cantonale della pianificazione, ai seguenti indirizzi:

- Completamento della pianificazione del Settore 4 (cap. 2)
  - https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch2321rd003100000&idPubblicazione=1

- Variante Marina e Centro Balneare Regionale SA (cap. 3)
  - https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Marina24&idOggettoVariante=ch2321rd005100000&idPubblicazione=1

- Variante quartiere ex-Gas/Macello (cap. 4)
  - https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Isolino&idOggettoVariante=ch2321rd006100000&idPubblicazione=1

I dati rimangono accessibili ai suddetti indirizzi durante tutto il periodo che intercorre dal licenziamento del presente Messaggio municipale fino alla decisione del vostro consesso, e, successivamente, anche durante la fase di formale pubblicazione ai sensi della LST, prima della loro approvazione da parte del Consiglio di Stato.

In altre parole, la documentazione allegata al Messaggio municipale ha valenza puramente indicativa, pur raffigurando in modo preciso quanto sarà oggetto di adozione da parte del vostro consesso.

8. Dispositivo

Richiamando le conclusioni formulate ad ogni capitolo dedicato alle singole varianti (v. cap. 2.6, 3.5 e 4.5), vi invitiamo a voler adottare il seguente dispositivo:

1. È adottata la variante Completamento della pianificazione del Settore 4, e meglio:
    a. Sono adottate le modifiche al *Regolamento edilizio*
    b. Sono adottate le modifiche al *Piano delle zone*
    c. Sono adottate le modifiche al *Piano dell'urbanizzazione*
2. È adottata la variante Marina e Centro Balneare Regionale SA, e meglio:
    a. Sono adottate le modifiche al *Regolamento edilizio*
    b. Sono adottate le modifiche al *Piano delle zone*
    c. Sono adottate le modifiche al *Piano dell'urbanizzazione*
3. È adottata la variante Quartiere ex-Gas/Macello, e meglio:
    a. Sono adottate le modifiche al *Regolamento edilizio*
    b. Sono adottate le modifiche al *Piano delle zone*
    c. Sono adottate le modifiche al *Piano dell'urbanizzazione*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: Il Segretario:

ing. Alain Scherrer avv. Marco Gerosa

Allegati:

- Modifiche al *Regolamento edilizio*, al *Piano delle zone* e al *Piano dell'urbanizzazione* (Completamento della pianificazione del Settore 4 – Variante Marina e Centro Balneare Regionale SA – Variante quartiere ex-Gas/Macello)

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione del Piano Regolatore

PIANO REGOLATORE

Comune di

LOCARNO

Territorio urbano

VARIANTE PR

Settore 4

Rapporto di pianificazione

Marzo 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN IDEA

4.3 REGOLAMENTO EDILIZIO

Richiamato quanto illustrato ai capitoli precedenti, di seguito sono illustrate le modifiche delle disposizioni normative apportate con le presenti varianti di PR al Regolamento edilizio in vigore[33].

Si tratta in particolare dei seguenti articoli:

- Art. 20 Impianti per la telefonia mobile
- Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN
- Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa *(stralciato)*
- Art, 39bis Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC *(nuovo)*
- Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN *(nuovo)*
- Art. 45 Piani di quartiere
- Art. 45bis Zona per il tempo libero: Impianti sportivi privati Golf ZTL-G *(nuovo)*
- Art. 45ter Zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C *(nuovo)*
- Art, 46 Zona per scopi pubblici
- Art. 51 Zona di protezione della natura di importanza locale
- Art. 52 Zona di protezione delle acque di superficie
- Art. 60 limitazione delle abitazioni secondarie
- Art. 64 Strade
- Art. 65 percorsi pedonali e ciclabili
- Art. 66 Posteggi pubblici
- Art. 69bis Porto barche *(nuovo)*

Le modifiche del regolamento edilizio sono evidenziate nel modo seguente:

- in nero testo in vigore
- in rosso testo nuovo/modificato
- in rosso ~~barrato~~ testo stralciato

[33] *Più precisamente, sono illustrate le modifiche rispetto al testo del Regolamento edilizio adottato dal Consiglio comunale in data19.02.2024, in fase d'approvazione del Consiglio di Stato.*

Art. 20 Impianti per la telefonia mobile

1. All'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili con le seguenti:

Priorità	***Zona***
I	*ZTA-AD zona turistico – alberghiera albergo Delta* *ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello* *ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina* *ZL-CN zona lavorativa Cantiere nautico* *ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A/Comparto B* *ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A/Comparto B* *ZM-RC zona mista residenziale-commerciale* *Tutti le zone per scopi pubblici ad eccezione di quelli inseriti in priorità II e IV*
II	*ZR-QM zona residenziale Quartiere Morettina* *ZR-QC zona residenziale Quartiere Campagna* *ZR-P-QC zona residenziale particolare Quartiere Camoagna* *ZR-T zona residenziale di transizione* *ZR-So zona residenziale di Solduno* *ZR-P zona residenziale Pedemontana* *ZR-PS zona residenziale Pedemontana speciale* *ZR-B zona residenziale Belvedere* *ZR-MT zona residenziale Monti della Trinità* *ZR-M zona residenziale montana* *ZR-CC zona residenziale Cardada- Colmanicchio* *ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo* ~~*ZR-Sa zona residenziale dei Saleggi*~~ *ZR-PCSP zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama* *ZR- VF zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni* *ZR-QT zona residenziale Quattro Torri* *ZR-QR zona residenziale Quartiere Rusca* *Abitazioni a pigione moderata (AP 11)*
III	*PP-CS Centro storico di Locarno* *PP-CU Centro urbano di Locarno* *PP-CTS centro tradizionale di Solduno*
IV	*aree delimitate dal raggio di 50 m (misurato dal perimetro degli edifici) da:* - *Asilo comunale (AP 8)* - *Scuola materna (AP 8.1)* - *Casa per anziani San Carlo (AP 12)* - *Scuola professionale cantonale (AP 15)* - ~~*Scuola media*~~ *Infrastrutture scolastiche cantonali (AP 15.1)* - *Scuola elementare (AP 15.2)* - *Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale (AP 19)* - *Istituto "villa Erica" (AP 22)* - *Parco Robinson (AP39)* - *Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale (AP41)*

- *Attività amministrative/scolastiche cantonali (AP42)*
- *Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale (AP43)*
- *Centro FEVI (AP44)*

2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando (per esempio attraverso un diagramma di rete) la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto comunale in cui si intende posizionare il segnale.
3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN

1. La zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo o
   b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
2. In corrispondenza dei fondi interessati dal vincolo Disposizioni particolari DP2, gli edifici devono essere adibiti ad alloggi a pigione sostenibile.
3. Per la zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	1.6	
- indice di occupazione massimo:	60	%
- altezza massima:	21.00	m
- distanza minima da confine:	4.00	m
- area verde minima:	20	%

   b) L'altezza delle nuove costruzioni è misurata dalla quota di 196.60 msm se il livello naturale del terreno si situa a una quota inferiore.
   c) La contiguità è ammessa.
   d) Disposizioni particolari DP2
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

~~Art. 37 Zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa~~

~~1. La zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa è destinata in primo luogo all'abitazione. Sono consentite costruzioni:~~
~~a) ad uso abitativo o~~
~~b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.~~

~~2. Per la zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa valgono le seguenti norme particolari:~~
~~a) Parametri edificatori:~~
~~- indice di sfruttamento massimo: 1.0~~

- ~~indice di occupazione massimo: 30 %~~
- ~~altezza massima: 16.50 m~~
- ~~distanza minima da confine: 6.00 m~~
- ~~area verde minima: 30 %~~

~~b) La contiguità è ammessa.~~

~~3. Grado di sensibilità al rumore: II.~~

Art. 39bis Zona mista residenziale-commerciale ZM-RC

1. La zona mista residenziale-commerciale ZM-RC è una zona a destinazione prevalentemente residenziale, contenuti commerciali, esercizi pubblici, contenuti artigianali e attività per la produzione di beni a tecnologia pulita in quanto non generi un traffico supplementare notevole. Sono vietate attività moleste.
2. Per la zona mista ZM-RC valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - indice di sfruttamento massimo 1.0
      - indice di occupazione massimo: 25 %
      - altezza massima alla gronda: 15.60 m
      - altezza massima al colmo: 17.60 m

   b) Per le attività commerciali al piano terreno è concesso un abbuono dell'i.o. fino a un massimo del 50% al piano terra.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN

1. La zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN è destinata alle attività di produzione di servizi ed è riservata al mantenimento e al proseguimento dell'attività esistente.
   Le costruzioni devono essere destinate alla riparazione e manutenzione dei natanti e per il parcheggio degli stessi. Sono ammesse le attività amministrative dell'azienda e gli spazi espositivi per la vendita dei natanti
   L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Per la zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - volume massimo 11'000 m^3
      - superficipe edificata massima 1'600 m^2
      - altezza massima 8.00 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m

   b) La contiguità non è ammessa.
3. Lungo la riva lago è ammessa la realizzazione degli impianti a destinazione e ubicazione vincolata necessari all'attività (gru a lago, attracchi natanti, ecc.), a condizione che non sia pregiudicata la continuità della passeggiata pubblica a lago. Questi impianti non sono da conteggiare nel computo dei parametri edificatori di cui al cpv. 2.
4. La zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ7.
5. Grado di sensibilità al rumore: III.

Art. 45 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 6, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

2. L'allestimento di un piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg LST, è altresì obbligatorio all'interno delle zone per l'abitazione per i mappali, o insieme di mappali detenuti dallo stesso proprietario, o detenuti da proprietari distinti ma facenti l'oggetto di un unico progetto, la cui superficie edificabile complessiva è superiore a 5'000 m2.

3. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 6, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
   a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
   b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
   c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
   d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
   e) aree veicolari ridotte al minimo,
   f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
   g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
   h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
   i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

4. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 6.

5. Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.

6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

   PQ1 Zona turistico-alberghiera "albergo Delta"

   a) Requisiti qualitativi specifici:
      Il piano delle zone PZ distingue i seguenti comparti del PQ:
      - La zona turistico alberghiera Albergo Delta (ZTA-AD), dove sono ammesse le costruzioni
      - La zona degli spazi libera esclusiva

      Il PQ1 è elaborato dai proprietari privati

b) Parametri edificatori specifici:
- Valgono i parametri edificatori dell'art. 41 RE Zona turistico alberghiera Albergo Delta ZTA-AD, rispettivamente le disposizioni dell'art. 47 RE Spazi liberi.

PQ2 Isolino

a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ2 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ3 Zona di svago a lago

a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ3 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ4 Cinque Vie

a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ4 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ5 Stazione S. Antonio

a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ5 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ6 Piazza Castello

a) Requisiti qualitativi specifici:
- Il PQ6 è elaborato dal Municipio

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

PQ7 Cantiere nautico

a) Requisiti qualitativi specifici:

Il progetto di Piano di quartiere PQ7 dovrà permettere di riorganizzare e riordinare le infrastrutture esistenti, con l'obiettivo di valorizzare il comparto nel suo insieme, definendo in particolare:
- la riorganizzazione di "cantiere - area di svago - passeggiata" con il cantiere situato nella parte retrostante del comparto (verso via G. Respini)
- le aree lungo la riva del lago pubblicamente fruibili e accessibili dalla passeggiata a lago sia da sud che da nord.

b) Parametri edificatori specifici:
- Nessuno

ZONA PER IL TEMPO LIBERO

Art. 45bis Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati Golf Locarno ZTL-G

1. La zona per impianti sportivi privati comprende le aree attrezzate destinate alle attività del Golf Locarno.
2. Sono ammessi unicamente gli impianti necessari per l'esercizio delle attività sopra indicate e di servizio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc.
3. Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio
4. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:
   - non sono ammesse nuove costruzioni
   - per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento senza ampliamento sostanziale delle volumetrie esistenti.
5. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 45ter Zona per il tempo libero: Campeggio Delta ZTL-C

1. La zona campeggio comprende le aree attrezzate destinate all'attività del Campeggio Delta.
2. Sono ammessi unicamente gli edifici e impianti necessari o compatibili per l'esercizio del campeggio, quali in particolare locali e installazioni amministrativi, per la ristorazione, per il gioco e lo svago, impianti sanitari e igienici, aree di parcheggio, ecc. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza o di esercizio.
3. Per la loro ubicazione, dimensione e impianto planovolumetrico le costruzioni devono rispondere, rispettivamente limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio,
4. Valgono le seguenti disposizioni particolari:
   - Nuove edificazioni sono ammesse esclusivamente all'estremità nord del comparto, quale prolungamento dell'edificio esistente.
   - Per l'edificio esistente all'estremità ovest della zona ZTL-C sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento della volumetria esistente
   - Per gli altri edifici esistenti di servizio del campeggio, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e riattamento, senza ampliamento delle volumetrie esistenti oppure la demolizione nel caso della realizzazione di nuove edificazioni di servizio per l'esercizio del campeggio.
   - Parametri edificatori:
     - superficie utile lorda massima: 3'800 m^2
     - superficie edificata massima: 2'500 m^2
     - altezza massima: 4.50 m
     - distanza minima da confine: 5.50 m
5. La realizzazione di nuovi edifici ed impianti è subordinata all'allestimento del piano globale della sistemazione del campeggio ai sensi degli art. 7 della legge sui campeggi del 26 gennaio 2004 (LCamp, RL 11.3.2.2) e 2 del relativo regolamento della legge sui campeggi del 27 aprile 2004 (RLCamp, RL 11.3.2.2.1).
6. Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 46 Zona per scopi pubblici

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1	Giardino pubblico	GdS II
AP2	Area sportiva Quartiere Morettina	GdS II
AP3	Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	GdS II
AP4	Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	GdS III
AP5	Orti comunali Quartiere Morettina	GdS II
AP6	Parco della Pace	GdS II
AP7	Area di svago	GdS II
AP7.1	Area di svago + Autosilo pubblico	GdS II
AP7.2	Area di svago a lago	GdS II
AP8	Asilo nido comunale	GdS II
AP8.1	Scuola materna	GdS II
AP9	Parco giochi	GdS II
AP10	Tracciato funicolare Locarno-Orselina	GdS II
AP11	Abitazioni a pigione moderata	GdS II
AP12	Casa per anziani San Carlo GdS II	
AP13	Cimitero	GdS II
AP14	Serbatoio AAP	GdS III
AP14.1	Serbatoio AAP + posteggio	GdS III
AP15	Scuola professionale cantonale (SPAI)	GdS II
AP15.1	~~Scuola Media~~ Infrastrutture scolastiche cantonali	GdS II
AP15.2	Scuola elementare	GdS II
AP16	Case Bastoria e Cristina	GdS II
AP17	Chiesa	GdS II
AP18	Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico	GdS II
AP19	Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale	GdS II
AP20	Istituto patologico cantonale	GdS II

AP21	Istituto federale meteorologia	GdS II
AP22	Istituto "Villa Erica"	GdS II
AP23	Stazione funivia Orselina-Cardada	GdS III
AP24	Spazio musica	GdS II
AP25	Sorgenti Vattagne	GdS II
AP26	da definire	
AP27	Officina elettrica	GdS III
AP28	Oratorio	GdS II
AP29	Stazione di partenza della seggiovia	GdS III
AP30	Campi da tennis	GdS II
AP31	Edificio multiuso e parco	GdS II
AP32	Stadio di calcio e atletica	GdS II
AP33	Area per attività sportive	GdS II
AP34	Impianto di depurazione	GdS III
AP35	~~Campi sportivi~~ Porto comunale Lanca degli Stornazzi	GdS II
AP36	Bagno pubblico comunale e Parco delle Camelie	GdS II
AP37	da definire	
AP39	Parco Robinson	GdS II
AP40	Area di svago	GdS II
AP41	Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale	GdS II
AP42	Attività amministrative/scolastiche cantonali	GdS II
AP43	Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale	GdS II
AP44	Centro FEVI	GdS II
AP45	Area di svago	GdS II
AP46	Attrezzature di servizio	GdS II
AP47	Campo sportivo	GdS II
AP48	Orti comunali Quartiere Saleggi	GdS II

5. Le zone elencate alle cifre AP10, AP15, AP15.1, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP27, AP28, AP29, AP41, AP42, AP45, AP46, AP47 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

6. I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre AP7, AP7.1, AP8, AP9, AP11, AP12, AP13, AP14, AP15.2, AP16, AP24, AP25, AP37, AP39, AP48 sono soggetti ad espropriazione.

7. Criterio di ortogonalità delle costruzioni: per il comparto di interesse pubblico Peschiera-Morettina formato dalle zone AP8.1 - AP15.1 - AP40 - AP41 - AP42 - AP43 - AP44 è stabilito il seguente criterio generale:
   - le nuove edificazioni devono essere previste con orientamento parallelo o ortogonale agli assi stradali interni del comparto (via alla Peschiera e via F. Chiesa)
   - non sono ammessi fronti edificati paralleli a via alla Morettina

~~7.~~ 8. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:

a) Per la zona AP1 "giardino pubblico":
   - è riservata per la realizzazione di un giardino pubblico comunale comprendente piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area.

b) Per la zona AP2 "Area sportiva Quartiere Morettina":
   - è destinata alla realizzazione di campi sportivi e di gioco, alla ricreazione, allo svago e alle altre attività sportive che necessitano attrezzature, strutture e impianti costruiti.

c) Per la zona AP3 "Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina":
   - è destinata alla realizzazione di impianti pubblici di traffico (rampe di accesso alla zona sportiva e alla zona residenziale), di posteggi pubblici e di strutture di servizio alla zona sportiva.

d) Per la zona AP4 "Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina":
   - è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'Ufficio tecnico comunale, dalla Polizia comunale, dai Servizi sportivi, dall'Azienda acqua potabile e da altri servizi di interesse pubblico (magazzini, officina, lavaggio, centro ingombranti, ecocentro ecc.),
   - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
     - indice di edificabilità massimo: 6.00 m^3/m^2
     - altezza massima: 15.00 m alla gronda
     - distanza minima da confine: 4.00 m

e) Per la zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina":
   - nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
   - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.

f) Per la zona AP11 "Abitazioni a pigione moderata":
   - indice di sfruttamento di 1.45
   - indice di occupazione massimo: 60 %
   - altezza massima: 15.00 m
   - distanza minima da confine: 4.00 m
   - area verde minima: 20 %

g) Per la zona AP12 "Casa per anziani San Carlo:
   - è fissata un'altezza massima di 31.00 m per le costruzioni.

h) Per la zona AP7.1 "Area di svago + autosilo pubblico":
- è fissata una linea di costruzione obbligatoria posta a 5.00 m dal ciglio di Via ai Monti,
- sono fissate delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee,
- la quota massima della costruzione è di 397.50 msm,
- la copertura dell'autosilo deve essere integralmente praticabile e sistemata a verde pubblico,
- le facciate a sud (Via ai Monti) e est (recte: ovest) devono essere in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento).
- copertura a verde praticabile,
- gli elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) devono essere in metallo o muratura (il vetro è escluso),

i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale:
- è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4.

j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale":
- l'ingombro della nuova edificazione è definito dalle linee di arretramento segnate sul piano delle zone,
- l'altezza massima deve essere pari al filo superiore del cornicione di gronda dell'edificio contiguo esistente,
- i corpi tecnici sul tetto degli edifici possono avere un'altezza massima di 3.00 m rispetto al piano di copertura e una superficie complessiva inferiore al 50% della superficie di copertura,
- i muri di sostegno del terreno vignato soprastante devono essere realizzati al di fuori della zona AP-EP,
- la distanza tra le facciate del nuovo edificio e il piede dei muri di sostegno deve essere di almeno 1.20 m per garantire le vie di fuga.

k) Per la zona AP30 "Campi da tennis":
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
- Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.

l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":
- Altezza massima della costruzioni: 12.00 m
- Quota massima edificabile: 210.00 msm
- SUL massima ammessa: 6'500 m^2
- Ubicazione vincolata
- Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)
- I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano

m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive":
- indice di occupazione massimo: 5 %

n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":
- è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,
- nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni,

- interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art. 54 e segg. LST, che indichino:
  - l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi
  - la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale
- la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago,
- l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.

o) Per la zona AP6 "Parco della Pace":

- è destinata a parco urbano, inteso come area per lo svago ad uso pubblico dove sono ammesse esclusivamente:
  - aree verdi di medie e grandi dimensioni, arredate con piante ornamentali e d'alto fusto;
  - aree opportunamente attrezzate che permettono di promuovere attività di svago di carattere ricreativo, sociale, culturale, didattico e riposo;
  - percorsi pedonali (accesso veicolare ammesso solo per i veicoli di servizio);
  - strutture d'arredo e di servizio per le attività del parco;
- valgono inoltre i seguenti parametri edificatori:
  - superficie utile lorda massima: 200 m^2
  - superficie edificata massima: 200 m^2
  - altezza massima: 4.00 m
  - distanza minima da confine: 5.00 m

p) Per la zona AP8.1 "Scuola materna"

- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola materna;
- sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - superficie utile lorda massima: 3'900 m^2
  - superficie edificata massima: 2'700 m^2
  - area verde minima: 40 %
  - altezza massima: 10.50 m
  - distanza minima da confine: 5.00 m
  - distanza minima tra edifici:nessuna all'interno della zona

q) Per la zona AP15 "Scuola professionale cantonale":

- è destinata alla realizzazione delle infrastrutture della scuola professionale cantonale (SPAI;
- sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.

r) Per la zona AP15.1 "Infrastrutture scolastiche cantonali":

- è destinata alla realizzazione del liceo cantonale e delle scuole medie cantonali con le relative infrastrutture necessarie, tra cui anche quelle idonee ad ospitare eventi sportivi pubblici;
- sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti di edifici esistenti e interventi di demolizione/ricostruzione;
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - volume massimo: 210'000 m^3
  - superficie edificata massima: 12'500 m^2
  - area verde minima: 40 %
  - altezza massima: 13.50 m
  - altezza massima limitatamente al fronte lungo via Morettina: 25.00 m
  - distanza minima da confine:8.00 m verso zona AP44
  - distanza minima tra edifici: 8.00 m
  - contiguità ammessa verso zona AP44 (con accordo del Comune)

s) Per la zona AP15.2 "Scuole elementari":

- è destinata alle infrastrutture delle scuole comunali;
- sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti senza ampliamento sostanziale della volumetria esistente.

t) Per la zona AP34 "Impianto di depurazione":

- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.

u) Per la zona AP35 "Porto comunale Lanca degli Stornazzi":

- sono ammessi unicamente impianti di servizio funzionali all'attività del porto.

v) Per la zona AP36 "Bagno pubblico e Parco delle Camelie":

- il Bagno pubblico comprende le aree naturali a lago, le aree sistemate a verde e arredate con alberature e le aree attrezzate per la balneazione, il ristoro e lo svago. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture di servizio funzionali all'attività del bagno pubblico;
- il Parco delle camelie comprende le aree sistemate a verde, le aiuole rialzate arredate con camelie e gli itinerari pedonali per la visita del parco. In quest'area sono ammesse esclusivamente strutture d'arredo e di servizio funzionali all'attività del parco;
- per l'area del Bagno pubblico valgono i seguenti parametri edificatori:
  - superficie utile lorda massima: 500 m^2
  - superficie edificata massima: 500 m^2
  - altezza massima: 4.00 m
  - distanza minima da confine: 5.00 m
- per l'area del Parco delle Camelie valgono i seguenti parametri edificatori:
  - superficie utile lorda massima: 200 m^2
  - superficie edificata massima: 200 m^2
  - altezza massima: 4.00 m
  - distanza minima da confine: 5.00 m

w) Per la zona AP39 "Parco Robinson":

- è destinata ad accogliere le infrastrutture per le attività ricreative del Parco Robinson (Scout, colonie diurne, aule didattiche), che potranno essere svolte all'aperto e all'interno di un edificio parascolastico
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - superficie utile lorda massima: 700 m^2
  - superficie edificata massima: 1'100 m^2
  - altezza massima alla gronda: 4.50 m
  - altezza massima al colmo: 7.00 m
  - distanza minima da confine: nessuna
  - distanza minima tra edifici: nessuna

x) Per la zona AP40 "Area di svago":

- nessuna costruzione ammessa. Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), giochi per bambini, sistemazione a verde e arredo con alberature

y) Per la zona AP41 "Servizi di interesse pubblico e centro di pronto intervento di competenza cantonale":

- è destinata ad accogliere strutture ed impianti di competenza cantonale, quali servizi di interesse pubblico e un centro di pronto intervento cantonale
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - volume massimo: 15'000 m^3
  - superficie edificata massima: 1'200 m^2
  - altezza massima: 12.50 m
  - distanza minima da confine: a confine con zona AP43
    a confine con limite nord di zona
  - distanza minima tra edifici: nessuna

z) Per la zona AP42 "Attività amministrative/scolastiche cantonali":

- è riservata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie per attività amministrative/scolastiche cantonali;
- è ammessa la demolizione della palestra esistente e la realizzazione di nuove costruzioni
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - volume massimo: 25'000 m^3
  - superficie edificata massima: 1'600 m^2
  - altezza massima: 16.00 m
  - distanza minima da confine: 6.00 m verso zona AP44
    12.00 m verso zona ZR-QN

aa) Per la zona AP43 "Amministrazione comunale, servizi di interesse pubblico e centro servizi di pronto intervento di competenza comunale":

- è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'amministrazione comunale, da servizi di interesse pubblico e dal centro di servizi di pronto intervento di competenza comunale;
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - volume massimo: 65'000 m^3
  - superficie edificata massima: 3'500 m^2
  - altezza massima: 19.00 m
  - distanza minima da confine: a confine verso mapp. 5597 RFD
    a confine verso via alla Peschiera
    a 10.00 m negli altri casi
  - distanza minima tra edifici: 20.00 m

ab) Per la zona AP44 "Centro FEVI":

- è riservata per la realizzazione di strutture ed impianti destinati ad accogliere attività congressuali e l'organizzazione di eventi pubblici e privati;
- sono ammessi la demolizione e la ricostruzione di un nuovo centro multifunzionale sostitutivo dell'edificio esistente, sia il riattamento dell'edificio esistente;
- per le nuove costruzioni si applica il criterio di ortogonalità di cui al cpv. 7;
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - volume massimo: 80'000 m^3
  - superficie edificata massima: 3'700 m^2
  - altezza massima: 25.00 m
  - distanza minima da confine: a confine verso zona AP15.1
    a confine verso via alla Peschiera
    nessuna all'interno zona AP44
    a 4.00 m negli altri casi
  - distanza minima tra edifici: 8.00 m verso l'esterno della zona
- nel comparto AP44 deve essere realizzato un posteggio pubblico interrato (Pc19 di 200 stalli) in sostituzione dei posteggi esistenti in superficie;
- l'area in superficie sopra il posteggio interrato deve essere sistemata e arredata a piazza.

ac) Per la zona AP45 "Area di svago":

- nessuna nuova costruzione ammessa;
- per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
- sono ammesse strutture d'arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature

ad) Per la zona AP46 “Attrezzature di servizio”:

- nessuna nuova costruzione ammessa.
- per le costruzioni esistenti sono ammesse unicamente interventi di ordinaria manutenzione, senza ampliamento delle volumetrie esistenti, oppure la demolizione senza ricostruzione;
- sono ammesse strutture d’arredo (camminamenti, panchine, ecc.), sistemazione a verde e arredo con alberature

ae) Per la zona AP47 “Campo sportivo”:

- è ammessa esclusivamente la costruzione di infrastrutture di servizio funzionali all’attività sportiva.
- valgono i seguenti parametri edificatori:
  - indice di occupazione massimo: 5 %
  - altezza massima: 5.00 m

af) Per la zona AP48 “Orti comunali Quartiere Saleggi”:

- nell’area degli orti comunali è ammessa l’utilizzazione agricola,
- l’assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell’apposita Ordinanza municipale.

Art. 51 Zona di protezione della natura di importanza locale

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:

   ZPNL1 Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta

   ZPNL2 Comprensorio a lago

   ZPNL3 Zona golenale

6. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.

7. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:

   a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette,

   b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione,

   c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,

   d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.,

   e) inoltre per la Zona di protezione della natura ZPNL1:

      - la zona del Parco della Ramogna e di Cardada-Cimetta è soggetta ad un progetto di recupero e sistemazione naturalistica elaborato dai competenti servizi comunali, tenuto conto delle funzioni turistico-ricreative dei rispettivi comparti
      - una convenzione con i singoli proprietari definisce le modalità d'intervento, le condizioni di gestione e i vincoli di apertura all'uso pubblico

   f) inoltre per la Zona di protezione della natura ZPNL3:

      - la zona golenale deve garantire un ottimale deflusso delle acque. Nel rispetto di questo obiettivo essa è utilizzata anche per la distensione e lo svago e come area di valorizzazione naturalistica
      - la zona golenale è soggetta a interventi idraulici, coordinati con progetti di sistemazione naturalistica, realizzati d'intesa tra le competenti autorità cantonali, consortili e comunali

8. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.

9. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Art. 53 Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAc, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

~~1~~ 3. Nei restanti casi, In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011.

~~2~~ 4. La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata. Verso questi corsi d'acqua, il cui tracciato nel piano è di carattere indicativo, è stabilita su ogni lato una distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato, pari alla profondità di interramento più 3,00 m, per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie

1. Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:
   a) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 25 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
      - zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC,
      - zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF,
      - zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC,
      - zona residenziale di transizione ZR-T,
      - zona residenziale di Solduno ZR-So,
      - zona residenziale Quartiere Rusca (esclusa la fascia a lago) ZR-QR,
      - zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM,
      - piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU,
   b) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 35 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
      - zona residenziale Pedemontana ZR-P,
      - zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS,
      - zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT,
      - zona residenziale Belvedere ZR-B,
      - piano particolareggiato del Centro storico PP-CS,
   c) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 50% della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
      ~~- zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa,~~
      - zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN,

- zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP,
- zona residenziale Quattro torri ZR-QT,
- zona mista Piazza Castello ZM-PC,
- zona mista dell'Isolino ZM-I,
- zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) ZR-QR.
- piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS),

d) l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni, nelle zone seguenti:

- zona residenziale montana ZR-M,
- zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC;
- zona mista residenziale commerciale ZM-RC.

In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata.

La definizione di abitazione primaria è riportata all'Art. 6 del presente Regolamento edilizio.

10. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 (ovvero il 19.04.1988), e in contrasto con le medesime possono essere mantenute, eccettuati i casi in cui:
    - vi sia alienazione a terzi (non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità);
    - vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.

    In entrambi questi casi si applicano i disposti del cpv. 1.

    Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie.
11. Se il proprietario ha acquisito l'unità abitativa per successione legale, la destinazione secondaria per l'utilizzo può essere mantenuta. In caso di alienazione, si applicano i disposti del cpv. 1
12. Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.

Art. 64 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
   a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
   b) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
   c) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
   d) strade di servizio: strade che servono i fondi,
   e) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
   f) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
   g) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
   h) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia,
   i) sulle strade di cui ai cpv. b), c), d), ed e) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti. Sono riservate contrarie misure di polizia.

13. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
14. In corrispondenza delle strade comunali con calibro inferiore o uguale a 3.50 m, il Municipio si riserva la possibilità di negoziare bonalmente con i proprietari la possibilità di realizzare puntuali slarghi per facilitare il traffico veicolare.
15. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

Art. 65 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
   a) i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale;
   b) i percorsi ciclabili locali;
   c) i percorsi pedonali a lago (passeggiata a lago).

16. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 66 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
   - posteggi all'aperto,
   - posteggi coperti,

   e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

   Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposito Regolamento comunale.

17. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P2	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
P3	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P4	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
Pc5	Posteggio coperto	357 posti-auto
Pc6	Posteggio coperto	140 posti-auto
P7	Posteggio all'aperto	33 posti-auto
P8	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
Pc9	Posteggio coperto	30 posti-auto
P10	Posteggio all'aperto	44 posti-auto
P11	Posteggio all'aperto	18 posti-auto
P12	Posteggio all'aperto	46 posti-auto
P13	Posteggio all'aperto	17 posti-auto
Pc14	Posteggio coperto	75 posti-auto
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto
Pc19	Posteggio coperto	200 posti-auto

Art. 69bis Porto barche

1. Il porto barche Pb comprende l'area riservata per il parcheggio delle imbarcazioni (porto d'interesse locale). Le aree riservate per il parcheggio delle imbarcazioni e le capienze approssimative sono le seguenti:

Pb1	Porto comunale Lanca degli Stornazzi	178 posti barca
Pb2	Porto Cantiere nautico	14 posti barca

PR IN VIGORE
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 1

- ZR-Sa Zona residenziale dei Saleggi
- ZSP Zona per scopi pubblici
- AG Altri terreni idonei all'agricoltura
- Zona degli spazi liberi esclusiva
- ZSDS Zona senza destinazione specifica
- P Posteggio all'aperto
- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua
- SAC Superficie per l'avvicendamento colturale
- Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
- Linea di arretramento

0 100 200 300 m

PR IN VIGORE
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 2

- Zona di pericolo indicativa - esondazione
- RNN1 Riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia
- ZPNL2 Zona di protezione della natura - Comprensorio a lago
- ZPPL1 Zona di protezione del paesaggio comprensorio a lago
- Zona di protezione delle acque sotterranee
- Pozzo di captazione
- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua

0 100 200 300 m

S3
S2
S3
S3
S2
ZPPL1
ZPNL2
RNN1

PR IN VIGORE
Settore 4

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

- AS Autostrada
- SR Strada di raccolta
- SS Strada di servizio
- SCPe Strada ciclopedonale
- P Posteggio all'aperto
- Linea di arretramento
- PCSE Sentiero escursionistico del piano cantonale
- PP Sentieri e passi pedonali
- Percorsi ciclabili di competenza cantonale
- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua

0 100 200 300 m

VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 1

- ZR-QN Zona residenziale Quartiere Nuovo
- ZM-RC Zona mista residenziale-commerciale
- ZL-CN Zona lavorativa Cantiere nautico
- ZTL-C Zona per il tempo libero - Campeggio Delta
- ZTL-G Zona per il tempo libero - Golf Locarno
- AP Zona per scopi pubblici
- AG Altri terreni idonei all'agricoltura
- Zona degli spazi liberi esclusiva
- ZSDS Zona senza destinazione specifica
- P Posteggio all'aperto
- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua
- SAC Superficie per l'avvicendamento colturale
- Zona di protezione delle acque di superficie
- Pc Posteggio coperto
- PQ7 Piano di quartiere Cantiere nautico
- DP2 Disposizioni particolari - Zona riservata ad alloggi a pigione sostenibile
- Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
- Linea di arretramento

0 100 200 300 m

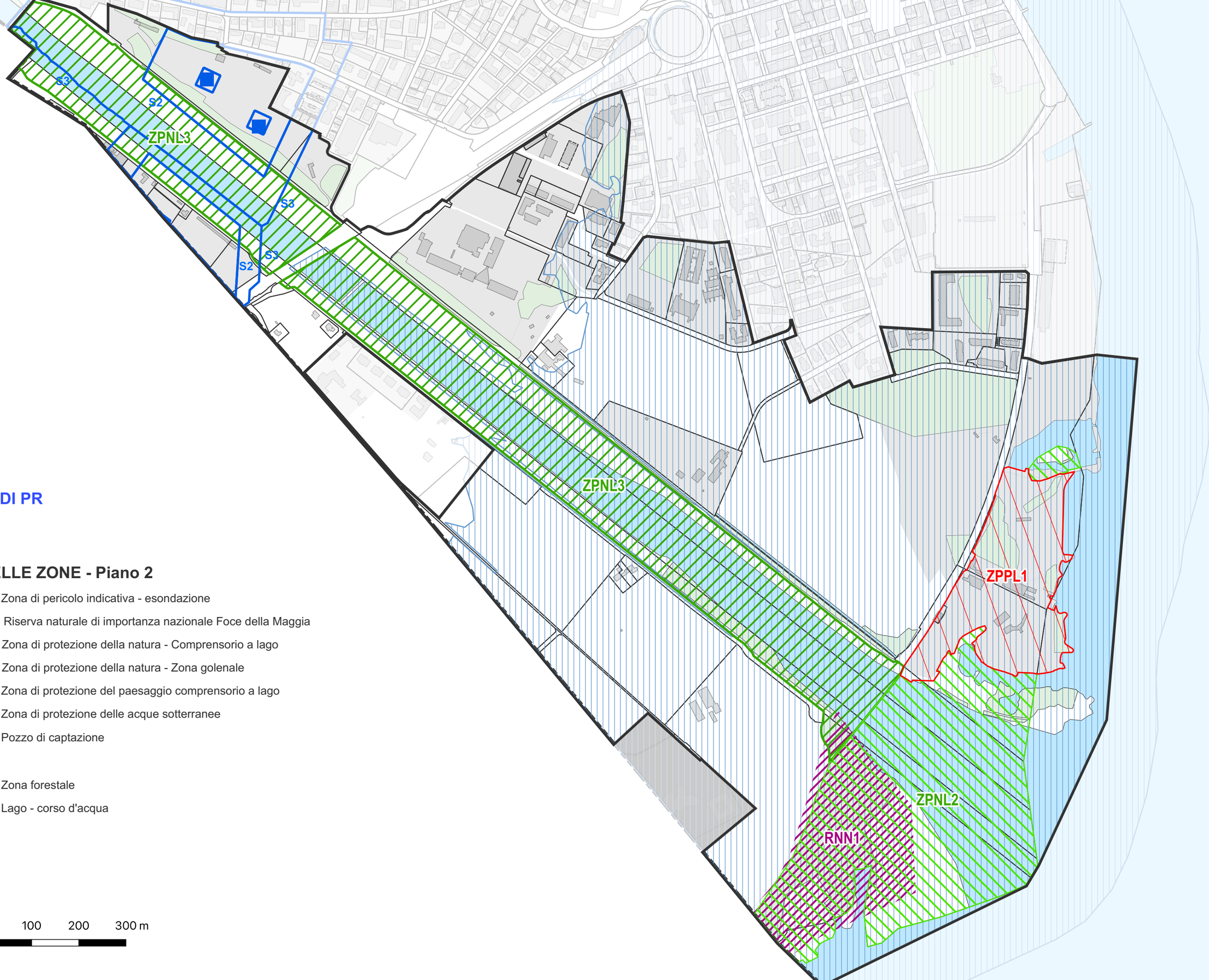
VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELLE ZONE - Piano 2

- Zona di pericolo indicativa - esondazione
- RNN1 Riserva naturale di importanza nazionale Foce della Maggia
- ZPNL2 Zona di protezione della natura - Comprensorio a lago
- ZPNL3 Zona di protezione della natura - Zona golenale
- ZPPL1 Zona di protezione del paesaggio comprensorio a lago
- Zona di protezione delle acque sotterranee
- Pozzo di captazione

- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua

0 100 200 300 m



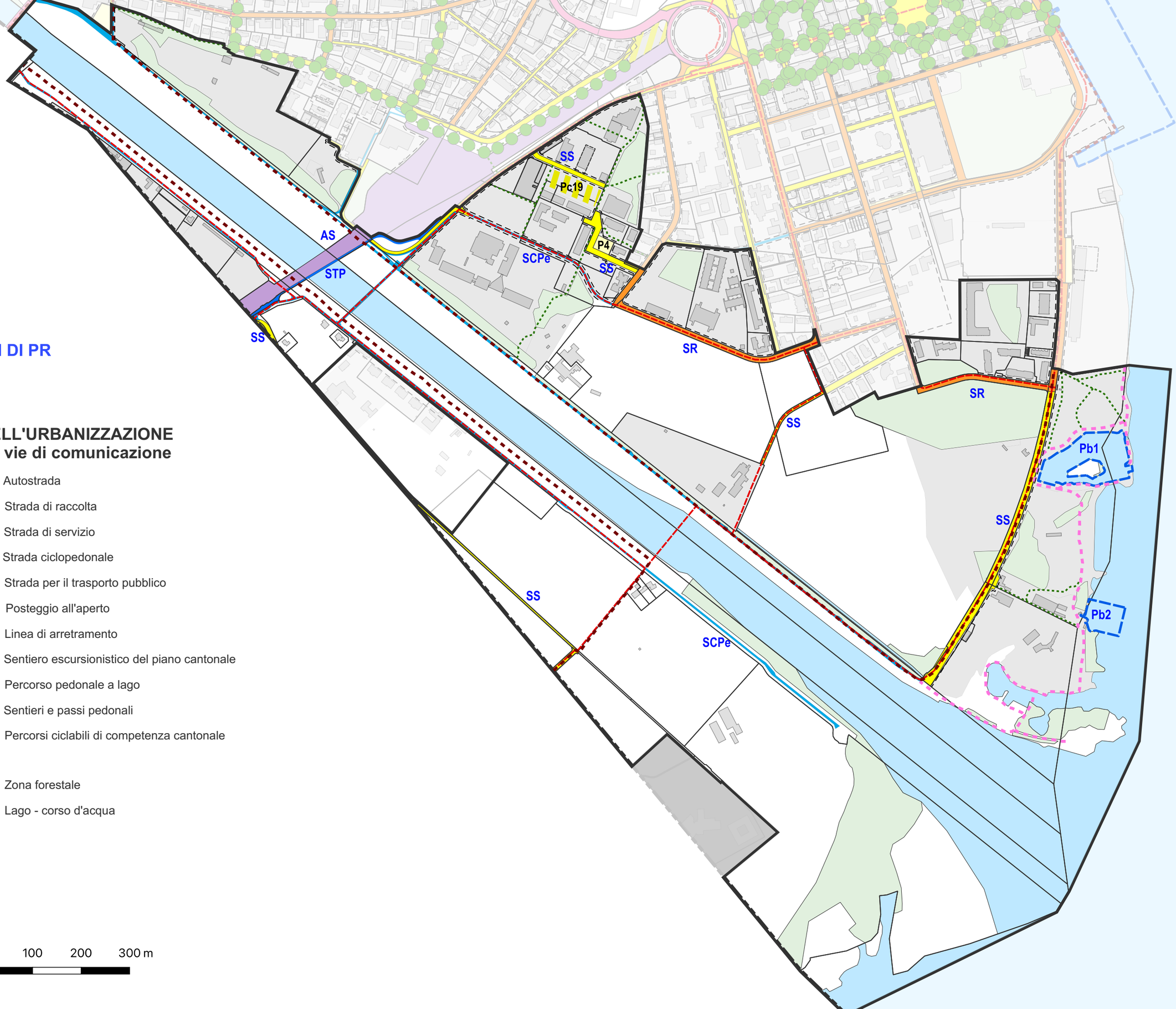
VARIANTI DI PR
Settore 4

PIANO DELL'URBANIZZAZIONE
Rete delle vie di comunicazione

- AS Autostrada
- SR Strada di raccolta
- SS Strada di servizio
- SCPe Strada ciclopedonale
- STP Strada per il trasporto pubblico
- P Posteggio all'aperto
- Linea di arretramento
- PCSE Sentiero escursionistico del piano cantonale
- Percorso pedonale a lago
- PP Sentieri e passi pedonali
- Percorsi ciclabili di competenza cantonale

- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua

0 100 200 300 m



Comune di Locarno

Ufficio Tecnico Comunale

Via Alla Morettina - 6600 Locarno

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

Rapporto di pianificazione

Estratto modifiche RE

Dionea SA

consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale

Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno

Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

4.1 Normative

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

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

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

Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024	Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)
Art. 46 Zona per scopi pubblici (…) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (…) AP7.2 Area di svago a lago (…) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (…) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago": - è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,	***Nota esplicativa**: sono stati integrati i contenuti della scheda grafica 5* **Art. 46 Zona per scopi pubblici** (…) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (…) AP7.2 Area di svago a lago (…) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (…) n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago": - è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive e alberghiere (solo per il comparto A2), - nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, - comprende due comparti così definiti: comparto A1 Centro nautico "Marina" – attrezzature e impianti per attività nautiche di interesse pubblico e privato legate al lago (quali p. es. attività sportive, attività di salvataggio, attività di controllo e gestione del lago, rampe di alaggio e strutture funzionali all'esercizio nautico del centro e del porto); attracchi per barche di interesse pubblico e legati alle attività del centro nautico (ca. 10 posti barca); attracchi turistici – temporanei (ca. 10 posti barca…); area di svago- verde pubblico; area di valorizzazione ambientale; passeggiata a lago. Comparto A2 Centro Balneare Regionale (CBR), area per attività alberghiere – attrezzature alberghiere, attrezzature di servizio, posteggi,

- nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni, - interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino: o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago, - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.	- interventi ~~di sistemazione dei singoli fondi~~ nell'area e per i comparti A1 e A2 devono avvenire secondo i progetti particolari~~, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino~~ tenendo conto dei criteri di qualità di inserimento paesaggistico, in particolare: o l'ubicazione e la dimensione degli edifici o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale o le sistemazioni esterne, il verde pubblico e i percorsi pubblici a lago - la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago, - l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali e per la struttura alberghiera del comparto A2, - per i comparti A1 e A2 valgono inoltre i seguenti parametri edificatori e condizioni particolari: • Altezza massima delle costruzioni: comparto A1: 9.00 m comparto A2: 16.50 m Per i corpi tecnici è concesso un supplemento di altezza di 3.0 m per un max. di 20% della superficie del piano tipo e con un inserimento corretto dal profilo paesaggistico e architettonico. • SUL massima ammessa: comparto A1: 2'000 m2 comparto A2: 5'000 m2 • Linee di costruzione comparto A2: come indicato nel piano (12 ml dal filo esterno del marciapiede) • Deroghe all'altezza e alla distanza dal lago per comprovate esigenze funzionali o tecniche. • Condizioni particolari comparto A1:

	Transitoriamente gli edifici esistenti in contrasto con la scheda, possono essere mantenuti, rinnovati e leggermente ampliati in caso di necessità. Gli edifici esistenti vanno eliminati una volta completata la nuova costruzione sul comparto A1, favorendo sistemazioni a verde pubblico e sistemazioni naturalistiche della riva. I posti barca definiti nelle destinazioni ammesse del comparto A1 sono conteggiati nel numero dei posti barca definito dall'art. 69 Porto regionale di Locarno. Le infrastrutture funzionali all'esercizio (rampe alaggio, attracchi, …) del centro nautico dovranno per quanto possibile essere coordinate con quelle del Porto Regionale, onde sviluppare le massime sinergie ed evitare conflitti d'uso nello spazio di acqua. • Disposizioni procedurali: Il concorso per il nuovo centro nautico interesserà il comparto A1 e la parte adiacente a nord del Porto regionale di Locarno (art. 69), al fine di garantire la massima sinergia tra le attività del porto e quelle del centro nautico. Particolare attenzione dovrà essere pure posta alla valorizzazione del verde pubblico, alle relazioni con il CBR, alla passeggiata a lago e alle compensazioni naturalistiche. Il concorso dovrà definire un programma di realizzazione delle varie componenti del progetto di sistemazione finale. • Posteggi privati, comparto A2: 146 posti auto. Possibilità di posteggi in superficie limitata.

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

Norma in vigore RE adeguamento LST, adottato dal Consiglio comunale il 19 febbraio 2024	Nuova norma (contenuti ripresi dalla versione 25.11.2021 e adeguati al nuovo RE)
Art. 46 Zona per scopi pubblici (…) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (…) AP31 Edificio multiuso e parco (…) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (…) l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso": - Altezza massima della costruzione: 12.00 m - Quota massima edificabile: 210.00 msm - SUL massima ammessa: 6'500 m^2 - Ubicazione vincolata - Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto) - I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano (…)	***Nota esplicativa**: il Piano di quartiere obbligatorio per i comparti A2 e A3 non è stato ripreso nel nuovo RE pertanto lo stralcio dei due comparti precedentemente proposto dalla variante non è più necessario* **Art. 46 Zona per scopi pubblici** (…) 4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico: (…) AP31 Parco/giardino espositivo + edificio multiuso (…) 7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari: (…) l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso": - Altezza massima della costruzione: 7.00 m - Quota massima edificabile: 205.00 msm - SUL massima ammessa: 800 m^2 - Ubicazione vincolata - ~~Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)~~ - I nuovi edifici devono rispettare l'area di massimo ingombro indicata nel piano, pari a 512 mq (…)

Comune di Locarno
Ufficio Tecnico Comunale
Via Alla Morettina - 6600 Locarno

Dionea SA
consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale
Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno
Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

prog: 23/54/05 file: Marina_CBR_012

VARIANTE PR SE4: COMPARTO PRL - CBR

PR IN VIGORE

data	29.02.2024
scala	1:2000
progetto	P. Gianoni - E. Padovan
elaborazione grafica	L. Bergamin
dimensioni	A3
piano n°	03

Art. 46
cpv 7
lettera l)
AP31

Giardino espositivo

Edificio multiuso

Area di concorso nuova Marina

Comparto A1
Art. 46
cpv 7
lettera n)
AP7.2

Area di concorso ripristino verde pubblico (area ex Canottieri)

Comparto A2
Art. 46
cpv 7
lettera n)
AP7.2

Area di concorso struttura alberghiera

Lido CBR

Parco della pace

29
28
1851
5542
5541
5634
1721
4876
1878
3952
4804
1870
5602
6156
6162
6155
5601
4828
5533
1858

N
O
E
S

Comune di Locarno
Ufficio Tecnico Comunale
Via Alla Morettina - 6600 Locarno

Dionea SA
consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale
Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno
Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

prog: 23/54/05 file: Marina_CBR_012

VARIANTE PR SE4: COMPARTO PRL - CBR

VARIANTE PR PROPOSTA

data	12.12.2023
scala	1:2000
progetto	P. Gianoni - E. Padovan
elaborazione grafica	L. Bergamin
dimensioni	A3
piano n°	06

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP30
CAMPI DA TENNIS

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP31
PARCO/GIARDINO ESPOSITIVO + EDIFICIO MULTIUSO

Art. 69
PORTO REGIONALE DI LOCARNO

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP33
AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP7.2
AREA DI SVAGO A LAGO

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP32
STADIO DI CALCIO E ATLETICA

Art. 66
POSTEGGI PUBBLICI

Locarno
Saleggi
Parco della pace

N
O
E
S

Comune di Locarno
Ufficio Tecnico Comunale
Via Alla Morettina - 6600 Locarno

Dionea SA
consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale
Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno
Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

prog: 23/54/05

VARIANTE PR SE4: COMPARTO PRL - CBR

PU IN VIGORE

data	14/03/2024
scala	1:2000
progetto	P. Gianoni - E. Padovan
elaborazione grafica	L. Bergamin
dimensioni	A3
piano n°	-

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP30
CAMPI DA TENNIS

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP31
PARCO/GIARDINO ESPOSITIVO + EDIFICIO MULTIUSO

Art. 69
PORTO REGIONALE DI LOCARNO

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP33
AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP7.2
AREA DI SVAGO A LAGO

Art. 46
ZONA PER SCOPI PUBBLICI
AP32
STADIO DI CALCIO E ATLETICA

Art. 66
POSTEGGI PUBBLICI

Locarno
Saleggi
Parco della pace

N
O
E
S

Comune di Locarno
Ufficio Tecnico Comunale
Via Alla Morettina - 6600 Locarno

Dionea SA
consulenza ambientale pianificazione ingegneria forestale
Lungolago Motta 8 CH - 6600 Locarno
Viale S. Franscini 20 CH - 6900 Lugano

prog: 23/54/05

VARIANTE PR SE4: COMPARTO PRL - CBR

PU IN VARIANTE

data	14/03/2024
scala	1:2000
progetto	P. Gianoni - E. Padovan
elaborazione grafica	L. Bergamin
dimensioni	A3
piano n°	-

CITTÀ DI LOCARNO

PIANO REGOLATORE

Variante zona quartiere ex-Gas/ex-Macello

Documenti di variante

Incarto per il Consiglio comunale

Marzo 2024

MATTEO HUBER
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

Documento di variante 1

Variante del Piano delle zone e variante del Piano dell'urbanizzazione
Piano allegato in scala 1:2'000

Città di Locarno

Piano regolatore - Territorio urbano

Variante zona quartiere ex-Gas/ex-Macello
Documento di variante 1

Variante del piano delle zone PZ
Variante del piano dell'urbanizzazione PU

scala 1:2'000

Marzo 2024
597X 1050 mm

MAIOLO HUBER
ARCHITECTURE
URBAN PLANNING

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

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

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

Legenda Piano delle zone (PZ)

ZONA PER L'ABITAZIONE

- ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo
- ZR-QT zona residenziale Quattro Torri
- ZR-Sa zona residenziale dei Saleggi
- ZR-PCSP Zona Residenziale Piazza Castello e Schindler / Panorama

ZONA MISTA

- ZMI zona mista dell'Isolino Comparto A / Comparto B

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI

- PQ2 Piano di quartiere Isolino

ZONA PER SCOPI PUBBLICI

- AP zona per scopi pubblici
  - AP 7.2 Area di svago a lago
  - AP 9 Parco giochi
  - AP 17 Chiesa
  - AP 32 Stadio di calcio e atletica
  - AP 33 Area per attività sportive

ZONA FORESTALE

- zona forestale
- limite forestale accertato a contatto con la zona edificabile

ALTRI VINCOLI

- linea di arretramento

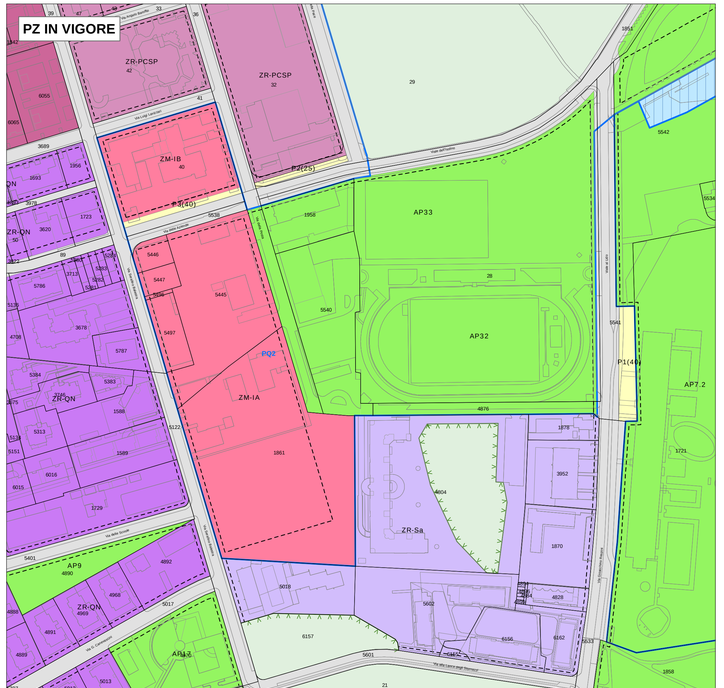
PIANO DI URBANIZZAZIONE

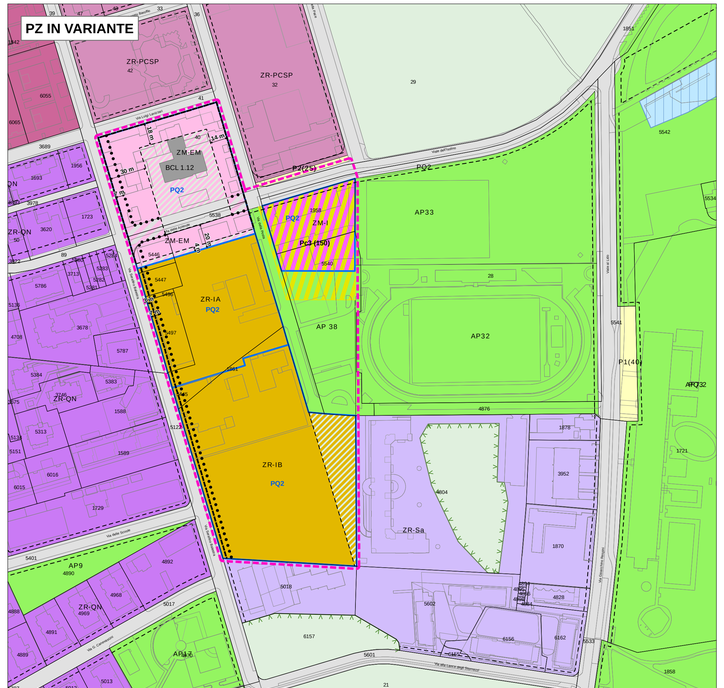
- rete delle vie di comunicazione
- Pb porto barche

- Comparto di variante

ELEMENTI IN VARIANTE

- ZMI zona mista dell'Isolino Comparto A / Comparto B
- ZR-IA Zona residenziale dell'Isolino Comparto A
- ZR-IB zona residenziale dell'Isolino Comparto B
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello sovrapposta alla strada pubblica
- ZM-I Zona mista dell'Isolino
- AP 38 Zona per scopi pubblici Piazza e giardino pubblico Isolino
- Zona per gli spazi liberi sovrapposta
- BCL 1.12 Bene culturale di interesse locale ex Macello
- linea di arretramento del piano terra
- liinea di costruzione





Legenda Piano dell'urbanizzazione (PU)

STRADE

- SR strada di raccolta
- SS strada di servizio

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

- percosi ciclabili di competenza comunale
- PCSE sentiero escursionistico del piano cantonale

POSTEGGI PUBBLICI

- Posteggio all'aperto
- Pb posto barche

ELEMENTI VARI

- linea di arretramento

PIANO DELLE ZONE

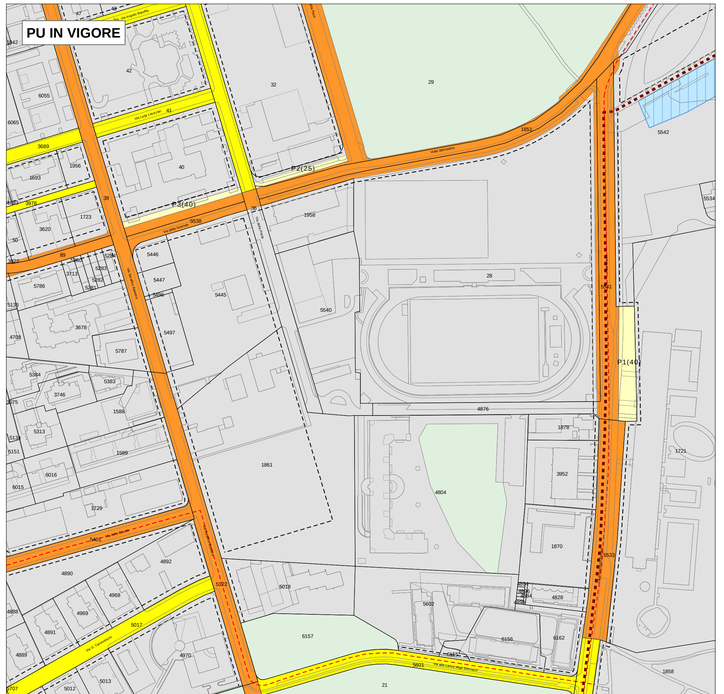
- zona edificabile
- zona forestale
- Lago

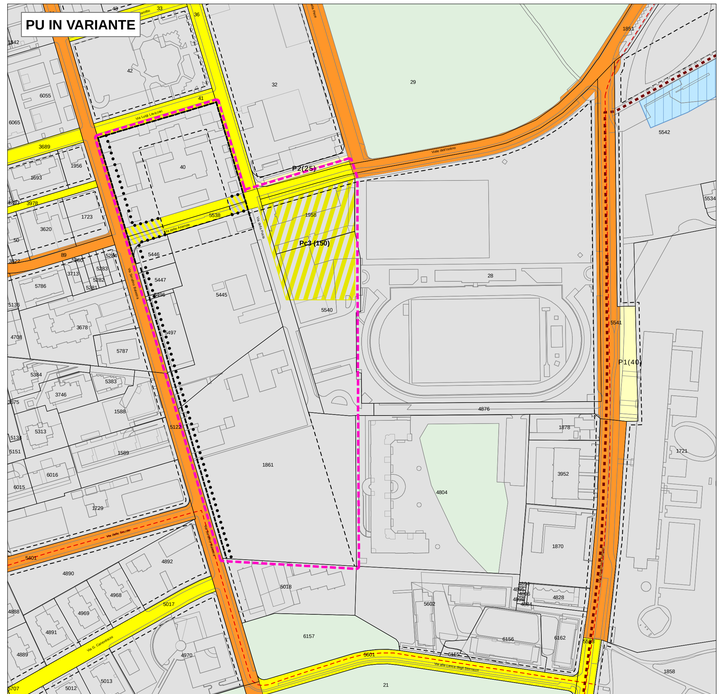
- Comparto di variante

ELEMENTI IN VARIANTE

- Posteggio pubblico coperto Pc3 (150)
- linea di arretramento del piano terra
- liinea di costruzione
- ZM-EM zona mista dell'ex Macello sovrapposta alla strada pubblica

Legend





Documento di variante 2

Variante del Regolamento edilzio del Piano regolatore di Locarno

Città di Locarno
Piano regolatore

Varianti al Regolamento edilizio RE del Piano regolatore di Locarno – Territorio urbano

nuovo
~~stralcio~~

Art. 20 Impianti per la telefonia mobile

1. All'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili con le seguenti:

Priorità	Zona
I	ZTA-AD zona turistico – alberghiera albergo Delta ZL-PC zona lavorativa Piazza Castello ZA-QM zona artigianale Quartiere Morettina ZM-PC zona mista Piazza Castello Comparto A/Comparto B ~~ZM-I zona mista dell'Isolino Comparto A/Comparto B~~ ZM-I zona mista dell'Isolino Tutti le zone per scopi pubblici ad eccezione di quelli inseriti in priorità II e IV
II	ZR-QM zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QC zona residenziale Quartiere Campagna ZR-P-QC zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZR-T zona residenziale di transizione ZR-So zona residenziale di Solduno ZR-P zona residenziale Pedemontana ZR-PS zona residenziale Pedemontana speciale ZR-B zona residenziale Belvedere ZR-MT zona residenziale Monti della Trinità ZR-M zona residenziale montana ZR-CC zona residenziale Cardada- Colmanicchio ZR-QN zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-Sa zona residenziale dei Saleggi ZR-PCSP zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR- VF zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-QT zona residenziale Quattro Torri ZR-QR zona residenziale Quartiere Rusca Abitazioni a pigione moderata (AP 11) ZR-I zona residenziale dell'Isolino ZR-IA/ZR-IB
III	PP-CS Centro storico di Locarno PP-CU Centro urbano di Locarno PP-CTS centro tradizionale di Solduno
IV	aree delimitate dal raggio di 50 m (misurato dal perimetro degli edifici) da: - Asilo comunale (AP 8) - Scuola materna (AP 8.1) - Casa per anziani San Carlo (AP 12) - Scuola professionale (AP 15) - Scuola media (AP 15.1) - Scuola elementare (AP 15.2) - Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale (AP 19) - Istituto "villa Erica" (AP 22) ZM-EM zona mista dell'ex Macello

2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando (per esempio attraverso un diagramma di rete) la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto comunale in cui si intende posizionare il segnale.

3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.

Art. 38 bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I

1. La zona residenziale dell'Isolino ZR-I è destinata in primo luogo all'abitazione.
   Sono consentite costruzioni:
   a) ad uso abitativo
   b) ad attività di produzione di beni e sevizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

2. La zona residenziale dell'Isolino ZR-I è suddivisa in due comparti A e B, denominati "ZR-IA" e "ZR-IB".

3. Per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - Indice di sfruttamento massimo: 1.6
      - Indice di occupazione massimo: 40%
      - Altezza massima: 22.00 m
      - Altezza minima: 19.00 m
      - Quota del terreno sistemato:
        interna alla zona: 197.60 ± 0.25 m s.l.m.
        al confine di zona: raccordata al marciapiede e alla zona mista dell'ex Macello ZM-EM
      - Area verde minima: 20%
      - Lunghezza massima di facciata: 45.00 m
      - Distanza minima tra edifici: 12.00 m
      - Distanza minima da confine: 4.00 m
      - Distanza minima verso la zona per scopi pubblici AP 38: a confine
      - Indice di occupazione massimo per le costruzioni sotterranee:
        ZR-IA: 40%
        ZR-IB: 50%
   b) La SUL destinata all'abitazione deve essere inferiore:
      - al 80% della SUL realizzata nella ZR-IA
      - al 70% della SUL realizzata nella ZR-IB
   c) Nella zona residenziale dell'Isolino ZR-I sono previste delle linee d'arretramento, linee di arretramento del piano terra e linee di costruzione.
   d) Il piano terra degli edifici:
      - che si affacciano lungo Via Serafino Balestra deve essere destinato prioritariamente ad attività di produzione di beni e servizi e arretrato di almeno 4.00 m dal filo della facciata mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo 4.00 m;
      - che si affacciano lungo Via della Posta deve essere destinato ad attività di produzione di beni e servizi o di spazi comunitari, aperti o chiusi, di interesse pubblico o legati alle abitazioni;
      - non destinato ad attività di produzione di beni e servizi, con spazi comunitari o d'interesse pubblico deve essere sistemato con portici aperti. Ad ogni modo è esclusa la destinazione abitativa.
   e) I posteggi privati devono essere collocati in autorimesse sotterranee, con accesso esclusivo lungo Via Serafino Balestra.

Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari:
- per contenuti non abitativi si applica l'art. 70, con ponderazione al 70% e con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%;
- per contenuti abitativi si applica l'art. 71, con una riduzione obbligatoria del 30%.

All'interno dei posteggi privati è obbligatorio creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici.

f) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
   - edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
   - stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
   - stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
   - stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
   - stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
   - edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
   - scuole: 10 stalli/100 mq SUL.

g) La contiguità è ammessa.

4. La zona residenziale dell'Isolino ZR-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.

5. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 40 Zona mista dell'ex Macello ZM-EM

1. La zona mista dell'ex Macello ZM-EM è destinata:
   a) ad attività culturali, sociali, ricreative, di servizio;
   b) alla formazione, ricerca e lavoro legati al campo della meccatronica e industria avanzata, esclusi il commercio e l'artigianato;
   c) ad altre formazioni, di preferenza di livello terziario.

2. Per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - Superficie utile lorda massima: 12'000 mq
      - Indice di occupazione massimo: 50%
      - Altezza massima: 11.00 m
      - Quota del terreno sistemato:
        davanti allo stabile ex Macello: 198 m s.l.m.
        al confine di zona: raccordata al marciapiede e alla zona residenziale dell'Isolino ZR-I.
      - Distanza minima tra edifici: 8.00 m.
   b) Nella zona mista dell'ex Macello ZM-EM sono previste delle linee di arretramento, linee di arretramento del piano terra e linee di costruzione. In deroga all'art. 8 cifra V cpv. 2, le costruzioni sotterranee non devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione.
   c) Il piano terra degli edifici che si affacciano lungo Via Serafino Balestra deve essere arretrato di almeno 7.00 m dal filo della facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo 4.00 m.
   d) L'edificazione deve avvenire con una distribuzione equilibrata delle superfici e delle volumetrie e secondo un qualificato disegno urbanistico ed architettonico.
   e) L'area situata a sud dell'edificio dell'ex Macello, tutelato quale bene culturale di interesse locale, individuata all'interno del Piano delle zone quale zona per gli spazi liberi sovrapposta è da mantenere libera da edificazioni e da sistemare quale spazio pubblico aperto, con un disegno d'assieme di qualità delle aree verdi, delle aree pavimentate e delle disposizioni degli arredi.

f) I posteggi privati a servizio delle destinazioni di zona devono essere collocati in un'autorimessa sotterranea, con accesso esclusivo lungo Via Serafino Balestra attraverso la zona residenziale dell'Isolino ZR-I.
Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari si applica l'art. 70, con ponderazione al 70% con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%.
All'interno dei posteggi privati è obbligatorio creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici.

g) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
- edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
- stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
- stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
- stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
- stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
- edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
- scuole: 10 stalli/100 mq SUL.

h) La contiguità è ammessa.

3. La zona mista dell'ex Macello ZM-EM è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

~~**Art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I**~~

~~1. La zona mista dell'Isolino ZM-I è destinata:~~
~~a) ad uso abitativo o~~
~~b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo per quanto riguarda l'aspetto architettonico.~~

~~2. La zona mista dell'Isolino ZM-I è suddivisa in due comparti, denominati "comparto ZM-IA" e "comparto ZM-IB".~~

~~3. Le attività produttive sono ammesse unicamente all'interno del comparto A.~~

~~4. Per la zona mista dell'Isolino ZM-I valgono le seguenti norme particolari:~~
~~c) Parametri edificatori:~~
~~- indice di sfruttamento massimo~~
~~— Comparto A: 1.6~~
~~— Comparto B: 2.5~~
~~- SUL massima destinata alla residenza per alloggi a pigione moderata~~
~~— Comparto A: 27'500 m2~~
~~— Comparto B: 5'000 m2~~
~~- indice di occupazione massimo: 60 %~~
~~- altezza massima: 21.00 m~~
~~- quota massima: 219.00 msm~~
~~d) Nella Zona mista dell'Isolino ZM-I sono previste delle linee d'arretramento e di costruzione.~~
~~e) La zona mista dell'Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.~~
~~f) La contiguità è ammessa.~~

~~5. Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.~~

~~6. Grado di sensibilità al rumore: III.~~

Art. 40bis Zona mista dell'Isolino ZM-I

1. La zona mista dell'Isolino ZM-I è destinata:
   a) ad uso abitativo;
   b) ad attività di produzione di servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico;
   c) ad attività turistiche di tipo alberghiero;
   d) ad attività sociosanitarie.
2. Per la zona mista dell'Isolino ZM-I valgono le seguenti norme particolari:
   a) Parametri edificatori:
      - Superficie utile lorda massima: 13'000 mq
      - Indice di occupazione massimo: 60%
      - Altezza dell'edificio singolo a torre: massima 70.00 m
        minima 60.00 m
      - Altezza massima degli altri edifici: 21.00 m
      - Quota del terreno sistemato: 197.60 ± 0.25 m s.l.m.
      - Distanza minima tra edifici: 8.00 m
      - Distanza minima verso le zone per scopi pubblici AP: a confine
   b) La SUL destinata all'abitazione deve essere inferiore al 35% della SUL realizzata.
   c) L'edificazione del comparto è caratterizzata dall'inserimento di un unico edificio a torre e uno o più edifici con altezze inferiori che si affacciano sullo spazio pubblico della zona AP 38.
   d) I posteggi privati devono essere collocati:
      - in autorimesse sotterranee collegate con il posteggio pubblico coperto Pc3, con accesso esclusivo lungo viale dell'Isolino;
      - in superficie a servizio dei contenuti del comparto con capienza indicativa di 10 stalli.

      All'interno dei posteggi privati è obbligatorio creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici.

      Per la determinazione del numero di posteggi privati necessari:
      - per contenuti non abitativi si applica l'art. 70, con ponderazione al 70%, con una riduzione ulteriore obbligatoria del 30%;
      - per contenuti abitativi si applica l'art. 71, con una riduzione obbligatoria del 30%.
   e) I posteggi per cicli devono essere progettati in spazi dedicati. Per la determinazione del calcolo del fabbisogno dei posteggi si considerano i seguenti parametri minimi, a cui si può applicare una riduzione del 30%:
      - edifici abitativi: 2 stalli/appartamento;
      - stabili per la produzione di servizi (amministrativi e terziari): 2 stalli/100 mq SUL;
      - stabili per la produzione di beni (industriali e artigianali): 0.5 stalli/100 mq SUL;
      - stabili del settore alberghiero e della ristorazione: 1.5 stalli/100 mq SUL;
      - stabilimenti sportivi, culturali, commerciali e per il tempo libero: 3 stalli/100 mq SUL;
      - edifici pubblici: 1 stallo/100 mq SUL;
      - scuole: 10 stalli/100 mq SUL.
   f) Gli accesi veicolari devono essere collocati esclusivamente lungo viale dell'Isolino.
   g) La contiguità è ammessa.
3. La zona mista dell'Isolino ZM-I è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ2.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 45 Piani di quartiere

1. Nei comparti elencati al cpv. 6, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

2. L'allestimento di un piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg LST, è altresì obbligatorio all'interno delle zone per l'abitazione per i mappali, o insieme di mappali detenuti dallo stesso proprietario, o detenuti da proprietari distinti ma facenti l'oggetto di un unico progetto, la cui superficie edificabile complessiva è superiore a 5'000 m^2.

3. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 6, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
   a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
   b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
   c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
   d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
   e) aree veicolari ridotte al minimo,
   f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
   g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
   h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
   i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

4. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 6.

5. Il Municipio può partecipare alle spese di investimento e/o di gestione per le aree e le attrezzature aperte all'uso pubblico.

6. Elenco dei piani di quartiere, requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

   PQ1 Zona turistico-alberghiera "albergo Delta"

   a) Requisiti qualitativi specifici:
      Il piano delle zone PZ distingue i seguenti comparti del PQ:
      - La zona turistico alberghiera Albergo Delta (ZTA-AD), dove sono ammesse le costruzioni
      - La zona degli spazi libera esclusiva

      Il PQ1 è elaborato dai proprietari privati
   b) Parametri edificatori specifici:
      - Valgono i parametri edificatori dell'art. Art. 41 RE Zona turistico alberghiera Albergo Delta ZTA-AD, rispettivamente le disposizioni dell'art. Art. 47 RE Spazi liberi.

   PQ2 Isolino

   a) Requisiti qualitativi specifici:
      - Il PQ 2 si estende alle seguenti zone di utilizzazione: zona residenziale dell'Isolino ZR-I, zona mista dell'Isolino ZM-I, zona mista dell'ex Macello ZM-EM.

- Il PQ2 può essere elaborato in un unico progetto o suddiviso secondo le zone di utilizzazione: zona residenziale dell'Isolino ZR-IA, zona residenziale dell'Isolino ZR-IB, zona mista dell'Isolino ZM-I e zona mista dell'ex Macello ZM-EM.
- Il PQ2 deve essere il risultato di un concorso di architettura secondo Norma SIA 142, ai cui potranno partecipare gruppi multidisciplinari composti almeno da un architetto, un pianificatore e un architetto paesaggista.
- Il PQ2 dovrà essere composto anche da piani in scala 1:200 raffiguranti i prospetti degli edifici in scala adeguata alla comprensione del progetto architettonico.
- L'edificazione deve presentarsi come una virtuosa composizione urbanistica di volumi indipendenti, disposti secondo criteri di qualità spaziale ed inseriti nel contesto verde di un parco, con volumetrie in scala rispetto all'edificazione limitrofa, e relazionati con gli spazi stradali adiacenti.
- Gli edifici devono essere caratterizzati da espressione architettonica di elevata qualità in cui siano riconoscibili i principi tettonici, di relazione tra idea costruttiva e strutturale, del legame forma e struttura, nonché del concetto di utilizzazione dei materiali e dei linguaggi compositivi di facciata.
- All'interno di ciascuna zona di PR la sistemazione delle superfici dei tetti deve avere una concezione d'insieme.
- Le aree libere devono essere arredate e attrezzate in funzione delle esigenze di svago degli abitanti e fruitori del comparto (strutture conviviali, attrezzature di gioco per bambini, panchine, tavoli, ecc..), con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate, che dovranno essere il più possibile permeabili.
- 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. Le aree verdi che si sviluppano sopra le costruzioni sotterranee devono disporre almeno di 1.00 m di spessore di terra.
- Le acque chiare devono essere recuperate per l'irrigazione delle aree verdi.
- Le superfici private ad uso pubblico devono essere integrate in modo omogeneo ed armonico con lo spazio pubblico stradale e dei marciapiedi.
- Non sono ammesse recinzioni o delimitazioni degli spazi esterni privati. Limitate deroghe possono essere concesse dal Municipio per giustificati motivi di sicurezza nel caso di destinazioni di tipo sociosanitario o educativo che lo richiedono. In tal caso le stesse vanno eseguite con un'adeguata disposizione della vegetazione o con dispositivi architettonici di qualità, integrati armoniosamente nel disegno complessivo dell'edificato. Non sono consentiti muri di cinta, reti metalliche e inferiate.
- Il PQ2 deve definire materialità e superfici nell'ottica di una percorrenza pedonale pubblica diffusa e continua da sviluppare come una fitta maglia di percorsi tra gli edifici.
- Il PQ2 sviluppato per la zona residenziale dell'Isolino ZR-I deve comprendere la progettazione dei percorsi pedonali pubblici di collegamento tra Via Serafino Balestra e Via della Posta.
- Il PQ2 sviluppato per la zona mista dell'ex Macello ZM-EM deve comprendere la progettazione stradale di via delle Aziende, organizzata secondo la modalità della zona di incontro.
- Non sono ammessi posteggi privati in superficie oltre a quelli esplicitamente stabiliti nelle relative zone di PR.

b) Parametri edificatori specifici:
- Valgono i parametri edificatori dell'art. art. 38bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I, art. 40 Zona mista dell'Isolino ZM-I e art. 40bis Zona mista dell'ex Macello ZM-EM.

- 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 requisiti qualitativi specifici contenuti nel p.to a).

Art. 46 Zona per scopi pubblici

1. Zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.
4. Il piano delle zone delimita le seguenti zone d'interesse pubblico:

AP1 Giardino pubblico GdS II	
AP2 Area sportiva Quartiere Morettina	GdS II
AP3 Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina	GdS II
AP4 Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina	GdS III
AP5 Orti comunali Quartiere Morettina	GdS II
AP6 Parco	GdS II
AP7 Area di svago	GdS II
AP7.1 Area di svago + Autosilo pubblico	GdS II
AP7.2 Area di svago a lago	GdS II
AP8 Asilo nido comunale	GdS II
AP8.1 Scuola materna	GdS II
AP9 Parco giochi	GdS II
AP10 Tracciato funicolare Locarno-Orselina	GdS II
AP11 Abitazioni a pigione moderata	GdS II
AP12 Casa per anziani San Carlo	GdS II
AP13 Cimitero	GdS II
AP14 Serbatoio AAP	GdS III
AP14.1 Serbatoio AAP + posteggio	GdS III
AP15 Scuola professionale	GdS II
AP15.1 Scuola Media	GdS II
AP15.2 Scuola elementare	GdS II
AP16 Case Bastoria e Cristina	GdS II
AP17 Chiesa	GdS II
AP18 Stazione FART + autosilo + parco + edificio pubblico	GdS II
AP19 Ospedale Cantonale La Carità / Scuola magistrale	GdS II
AP20 Istituto patologico cantonale	GdS II
AP21 Istituto federale meteorologia	GdS II
AP22 Istituto "Villa Erica"	GdS II
AP23 Stazione funivia Orselina-Cardada	GdS III
AP24 Spazio musica	GdS II
AP25 Sorgenti Vattagne	GdS II
AP26 da definire	
AP27 Officina elettrica	GdS III
AP28 Oratorio	GdS II
AP29 Stazione di partenza della seggiovia	GdS III
AP30 Campi da tennis	GdS II
AP31 Edificio multiuso e parco	GdS II

AP32 Stadio di calcio e atletica	GdS II
AP33 Area per attività sportive	GdS II
AP34 Impianto di depurazione	GdS III
AP35 Campi sportivi	GdS II
AP36 Bagno pubblico	GdS II
AP37 da definire	
AP38 Piazza e giardino pubblico Isolino	GdS II

5. Le zone elencate alle cifre AP10, AP15.1, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP27, AP28, AP29 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

6. I fondi inseriti nelle zone di cui alle cifre AP7, AP7.1, AP8, AP9, AP11, AP12, AP13, AP14, AP15.2, AP16, AP24, AP25, AP37 sono soggetti ad espropriazione.

7. Valgono le seguenti destinazioni e parametri edificatori particolari:
   a) Per la zona AP1 "giardino pubblico":
      - è riservata per la realizzazione di un giardino pubblico comunale comprendente piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale dell'area.
   b) Per la zona AP2 "Area sportiva Quartiere Morettina":
      - è destinata alla realizzazione di campi sportivi e di gioco, alla ricreazione, allo svago e alle altre attività sportive che necessitano attrezzature, strutture e impianti costruiti.
   c) Per la zona AP3 "Area per attrezzature ed impianti pubblici Quartiere Morettina":
      - è destinata alla realizzazione di impianti pubblici di traffico (rampe di accesso alla zona sportiva e alla zona residenziale), di posteggi pubblici e di strutture di servizio alla zona sportiva.
   d) Per la zona AP4 "Area per servizi tecnici comunali Quartiere Morettina":
      - è destinata ad accogliere strutture ed impianti legati all'attività svolta dall'Ufficio tecnico comunale, dalla Polizia comunale, dai Servizi sportivi, dall'Azienda acqua potabile e da altri servizi di interesse pubblico (magazzini, officina, lavaggio, centro ingombranti, ecocentro ecc.),
      - valgono inoltre i seguenti parametri edificatori: indice di edificabilità massimo: 6.00 m3/m2 altezza massima: 15.00 m alla gronda distanza minima da confine: 4.00 m
   e) Per la zona AP5 "Orti comunali Quartiere Morettina":
      - nell'area degli orti comunali è ammessa l'utilizzazione agricola,
      - l'assegnazione e le utilizzazioni agricole ammesse sono specificate nell'apposita Ordinanza municipale.
   f) Per la zona AP11 "Abitazioni a pigione moderata":
      - indice di sfruttamento di 1.45
      - indice di occupazione massimo: 60 %
      - altezza massima: 15.00 m
      - distanza minima da confine: 4.00 m
      - area verde minima: 20 %
   g) Per la zona AP12 "Casa per anziani San Carlo:
      - è fissata un'altezza massima di 31.00 m per le costruzioni.
   h) Per la zona AP7.1 "Area di svago + autosilo pubblico":
      - è fissata una linea di costruzione obbligatoria posta a 5.00 m dal ciglio di Via ai Monti,
      - sono fissate delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee,
      - a quota massima della costruzione è di 397.50 msm,

- la copertura dell'autosilo deve essere integralmente praticabile e sistemata a verde pubblico,
- le facciate a sud (Via ai Monti) e est (recte: ovest) devono essere in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento).
- copertura a verde praticabile,
- gli elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) devono essere in metallo o muratura (il vetro è escluso).

i) Per la zona AP19 "Ospedale Cantonale La Carità/Scuola magistrale:
- è fissato un indice di sfruttamento massimo di 2.4.

j) Per la zona AP20 "Istituto patologico cantonale":
- l'ingombro della nuova edificazione è definito dalle linee di arretramento segnate sul piano delle zone,
- l'altezza massima deve essere pari al filo superiore del cornicione di gronda dell'edificio contiguo esistente,
- i corpi tecnici sul tetto degli edifici possono avere un'altezza massima di 3.00 m rispetto al piano di copertura e una superficie complessiva inferiore al 50% della superficie di copertura,
- i muri di sostegno del terreno vignato soprastante devono essere realizzati al di fuori della zona AP-EP,
- la distanza tra le facciate del nuovo edificio e il piede dei muri di sostegno deve essere di almeno 1.20 m per garantire le vie di fuga.

k) Per la zona AP30 "Campi da tennis":
- mantenimento degli attuali volumi esistenti,
- Altezza massima delle costruzioni di servizio: 6.00 m.

l) Per la zona AP31 "Parco/giardino espositivo + edificio multiuso":
- Altezza massima delle costruzioni: 12.00 m
- Quota massima edificabile: 210.00 msm
- SUL massima ammessa: 6'500 m2
- Ubicazione vincolata
- Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)
- I nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di costruzione riportate nel Piano

m) Per la zona AP33 "Zona per attività sportive":
- indice di occupazione massimo: 5 %

n) Per la zona AP7.2 "Area di svago a lago":
- è riservata alla distensione, alla ricreazione, allo svago e ad attività sportive,
- nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se inerenti tali utilizzazioni,
- interventi di sistemazione dei singoli fondi devono avvenire secondo i progetti particolari, elaborati dal Municipio come Piani di quartiere secondo l'art.54 e segg. LST, che indichino:
  - o l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio e dei posteggi
  - o la formulazione di proposte di sistemazione e compensazione ambientale
- la distanza delle nuove costruzioni dalla riva non deve essere in ogni caso inferiore a 10.00 m. Fanno eccezione impianti e attrezzature funzionalmente relazionate con l'uso del lago,
- l'altezza massima delle nuove costruzioni è di 10.00 m. Deroghe all'altezza massima delle costruzioni e degli impianti sono ammesse per comprovate necessità tecniche e funzionali.

o) Per la zona AP32 Stadio di calcio e atletica:
- è riservata allo stadio di calcio e di atletica. È ammesso l'inserimento di una centrale termica destinata prioritariamente a servire i quartieri limitrofi.

- L'altezza massima delle tribune, degli impianti di servizio e tecnici dello stadio e della centrale termica sarà definita in base alle necessità funzionali.
- L'altezza massima di ulteriori costruzioni di servizio: 6.00 m.

p) Per la zona AP38 "Piazza e giardino pubblico Isolino":
- È riservata alla realizzazione di una piazza, di un giardino pubblico comunale, alla circolazione di autoveicoli, dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona di incontro e con accesso limitato ai mezzi pubblici e ai confinanti autorizzati, agli stalli per biciclette e alla fermata del bus.
- 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 progettazione dell'area deve proporre un disegno d'insieme di qualità con un buon equilibrio tra aree verdi e aree pavimentate e una corretta disposizione degli arredi.

Art. 55bis Beni culturali protetti[1]

Art. 59bis Bonus per cooperative di abitazione

1 Il Municipio può concedere, per la zona residenziale dell'Isolino ZR-IA e ZR-IB, un bonus fino ad un massimo del 5% dell'indice di sfruttamento per la costruzione di edifici residenziali gestiti secondo i criteri validi per le cooperative di abitazione (il bonus è calcolato proporzionalmente alla superficie destinata a tale scopo).

2 Un edificio residenziale è gestito secondo i criteri validi per le cooperative di abitazione quando è gestito a tale scopo, in proprietà o in diritto di superficie, da una società cooperativa ai sensi dell'art. 828 della Legge federale di complemento del Codice civile svizzero.

3 Il bonus è concesso soltanto se:

a. Il beneficiario sottoscrive una convenzione che garantisce l'uso per scopi residenziali nelle forme della cooperativa di abitazione per una durata di almeno 30 anni. In caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione prima del termine, il beneficiario si impegna a retrocedere al Comune parte del maggior valore ricavato grazie al bonus secondo le modalità contenute nelle singole convenzioni. Segnatamente:
   - 100% in caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione nei primi 20 anni;
   - 50% in caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione tra il 21 e il 25 anno;
   - 35% in caso di cambiamento di destinazione o di cambiamento di gestione tra il 26 e il 30 anno.

   Il maggior valore ricavato è calcolato secondo i criteri prestabiliti in base ai principi della legge di espropriazione (Lespr).

b. Il bonus concesso è iscritto nel Registro comunale delle quantità edificatorie (registro degli indici) assieme alla convenzione con la menzione "vincolo di destinazione secondo i criteri di gestione delle cooperative d'abitazione", che è pure iscritta a Registro fondiario.

Art. 60 Limitazioni delle abitazioni secondarie (modificato)

1 Le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:

[1] Il corpo dell'articolo verrà inserito all'interno del Regolamento edilizio con l'approvazione del Consiglio di Stato della variante PR "Tutela dei beni culturali", adottata dal Consiglio comunale il 7 settembre 2020. Con la presente variante si inserisce in allegato 3 al Regolamento edilizio una tabella contenente le specifiche dell'edificio dell'ex Macello e i motivi della protezione.

a) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 25 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
   - zona residenziale Quartiere Campagna ZR-QC,
   - zona residenziale Via Vallemaggia e Via Franzoni ZR-VF,
   - zona residenziale particolare Quartiere Campagna ZRP-QC,
   - zona residenziale di transizione ZR-T,
   - zona residenziale di Solduno ZR-So,
   - zona residenziale Quartiere Rusca (esclusa la fascia a lago) ZR-QR,
   - zona residenziale Quartiere Morettina ZR-QM,
   - zona residenziale dell'Isolino ZR-I;
   - zona mista dell'Isolino ZM-I;
   - piano particolareggiato del Centro urbano PP-CU,

b) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 35 % della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
   - zona residenziale Pedemontana ZR-P,
   - zona residenziale Pedemontana speciale ZR-PS,
   - zona residenziale Monti della Trinità ZR-MT,
   - zona residenziale Belvedere ZR-B,
   - piano particolareggiato del Centro storico PP-CS,

c) l'abitazione secondaria è ammessa limitatamente ad un massimo del 50% della SUL abitativa di ogni singola particella, nelle zone seguenti:
   - zona residenziale dei Saleggi ZR-Sa,
   - zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN,
   - zona residenziale Piazza Castello e Schindler/Panorama ZR-PCSP,
   - zona residenziale Quattro torri ZR-QT,
   - zona mista Piazza Castello ZM-PC,
   - ~~zona mista dell'Isolino ZM-I,~~
   - zona residenziale Quartiere Rusca (fascia a lago) ZR-QR.
   - piano particolareggiato del Centro tradizionale di Solduno (PP-CTS),

d) l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni, nelle zone seguenti:
   - zona residenziale montana ZR-M,
   - zona residenziale Cardada-Colmanicchio ZR-CC.

   In caso di sfruttamento parziale del fondo, fa stato la SUL effettivamente realizzata.

   La definizione di abitazione primaria è riportata all'Art. 6 del presente Regolamento edilizio.

2 Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui al precedente cpv. 1 (ovvero il 19.04.1988)222, e in contrasto con le medesime possono essere mantenute, eccettuati i casi in cui:
   - vi sia alienazione a terzi (non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità);
   - vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione.

   In entrambi questi casi si applicano i disposti del cpv. 1.

   Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie.

3 Se il proprietario ha acquisito l'unità abitativa per successione legale, la destinazione secondaria per l'utilizzo può essere mantenuta. In caso di alienazione, si applicano i disposti del cpv. 1

4 Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione.

Art. 66 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
   - posteggi all'aperto,
   - posteggi coperti,

   e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park & ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).
   Le modalità d'uso dei posteggi pubblici sono definite tramite apposito Regolamento comunale.

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P2	Posteggio all'aperto	25 posti-auto
~~P3~~	~~Posteggio all'aperto~~	~~40 posti-auto~~
Pc3	Posteggio coperto	150 posti auto
P4	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
Pc5	Posteggio coperto	357 posti-auto
Pc6	Posteggio coperto	140 posti-auto
P7	Posteggio all'aperto	33 posti-auto
P8	Posteggio all'aperto	30 posti-auto
Pc9	Posteggio coperto	30 posti-auto
P10	Posteggio all'aperto	44 posti-auto
P11	Posteggio all'aperto	18 posti-auto
P12	Posteggio all'aperto	46 posti-auto
P13	Posteggio all'aperto	17 posti-auto
Pc14	Posteggio coperto	75 posti-auto
P15	Posteggio all'aperto	23 posti-auto
P16	Posteggio all'aperto	5 posti-auto
P17	Posteggio all'aperto	40 posti-auto
P18	Posteggio all'aperto	20 posti-auto

3. Per il posteggio pubblico coperto Pc3, l'accesso veicolare deve essere localizzato all'incrocio tra Via Pace/viale dell'Isolino.

Allegato 3 Beni culturali protetti

Beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali[2]

No.	*SIBC*	*Comparto*	*Denominazione*	*Mappale*	*Ubicazione*	*Coordinate*	*Motivazione della tutela*
1.12	*6980*	*Saleggi*	*Edificio centrale dell'ex Macello pubblico*	*40*	*Via delle Aziende*	*2705028 / 1113412*	*Edificio rappresentativo dell'architettura industriale d'inizio '900*

[2] *L'allegato verrà completato successivamente all'approvazione della variante di PR "Tutela dei beni culturali" attualmente in approvazione presso il Consiglio di Stato*