



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 - **COMPLEMENTO**

Locarno, 30 aprile 2026

Al Consiglio Comunale
LOCARNO

Gentile Signora Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali,

con il presente **COMPLEMENTO** al Messaggio municipale n. 80 del 15 marzo 2024 vi sottoponiamo alcune modifiche scaturite dal lavoro di esame commissionale, preventivamente sottoposte al Municipio dalla vostra Commissione del Piano Regolatore. Diamo così riscontro a quanto richiesto, nel metodo e nel merito, dalla Commissione stessa.

1. Premessa

Con Messaggio municipale n. 80 del 15 marzo 2024, poco dopo la vostra adozione dell'adeguamento formale di tutta la pianificazione comunale ai dettami della Legge sullo sviluppo territoriale (MM n. 69 del 22 settembre 2023 adottato il 19 febbraio 2024), vi avevamo congiuntamente sottoposto tre importanti modifiche pianificatorie di merito, ovvero il completamento della parte di Settore 4 ancora retta dai contenuti del Piano Regolatore generale della Città di Locarno del 1978 e due modifiche incluse nella parte di quel settore già approvata e in vigore, e più precisamente la variante Marina e Centro Balneare Regionale SA e la variante Quartiere ex-Gas/Macello.

2. Esame commissionale e valutazione del Municipio

Gli approfondimenti eseguiti dalla Commissione del Piano Regolatore sono preventivamente stati sottoposti nel mese di ottobre 2025 al Municipio – che li ha valutati ed ha risolto di aderire a buona parte delle proposte – con l'invito a volerle formalizzare per



mezzo di un complemento al MM n. 80 nel quale integrare pure le risultanze di una perizia sul plusvalore pianificatorio della zona ZTL-C (v. commento ad art. 43ter).

Nell'ordine, e in sintesi, elenchiamo le valutazioni e le modifiche nella tabella che segue:

1. Completamento della pianificazione del Settore 4	
<i>Articolo</i>	<i>Osservazioni</i>
Art. 36 Zona residenziale Quartiere Nuovo ZR-QN	<p>Il Municipio condivide la proposta commissionale di modifica dell'estensione della zona e di inserimento del vincolo di Piano di quartiere per il fondo interessato dalle disposizioni particolari DP2, quale rafforzamento degli strumenti di controllo della qualità degli insediamenti.</p> <p><u>Il Municipio conferma tuttavia l'impostazione data nel MM n. 80 relativamente agli alloggi a pigione sostenibile</u>, di valenza pianificatoria, ritenuto come i proposti alloggi di pubblica utilità rilevino più della politica fondiaria e della politica dell'alloggio dell'ente pubblico in qualità di proprietario. Non va neanche misconosciuta l'importanza dell'agevolazione concessa nel Quartiere ex-Gas/Macello per la costruzione di nuovi alloggi da parte di cooperative, tanto è vero che abbiamo già avuto una candidatura spontanea per una simile forma di comproprietà da parte di un ente costituitosi di recente a livello locale.</p>
Art. 43bis Zona lavorativa Cantiere nautico ZL-CN	<p>Il Municipio condivide la proposta commissionale di precisazione della produzione di servizi lacuali (ivi compresi quelli di interesse pubblico) e di adeguamento dei contenuti ammessi, senza rimessaggio e a beneficio della sola attività di questi servizi e della riparazione e manutenzione di natanti.</p>
Art. 45 Piani di quartiere	<p>Il Municipio condivide la proposta di adeguamento dei requisiti qualitativi specifici per il PQ7 Cantiere nautico (in funzione delle modifiche all'art. 43bis) e di definizione dei due nuovi piani di quartiere, con relativi requisiti, PQ8 Quartiere Nuovo DP2 (v. art. 36) e PQ9 Campeggio Delta (v. art. 45ter).</p>
Art. 45bis Zona tempo libero Golf Locarno ZTL-G	<p><u>Il Municipio conferma la proposta contenuta nel MM n. 80</u> poiché lo scarso/nullo valore agricolo di quest'area, che difatti non fa parte delle zone SAC, non lascia intravedere utilizzazioni più idonee. Vale la pena di ricordare che l'attuale strutture è in funzione da oltre 20 anni e quindi si andrebbe semplicemente a confermare un uso consolidato. Nel contempo, non vi è il rischio di dare accesso ad altre destinazioni, considerato il vincolo chiaro insito nella norma per l'uso quale campo da golf. Non da ultimo, i proprietari saranno in ogni caso chiamati a versare il relativo contributo sul plusvalore, sulla base di un perizia che sarà allestita, come normalmente previsto dalla LST, una volta approvato il nuovo assetto pianificatorio.</p>
Art. 45ter Zona tempo libero Campeggio Delta ZTL-C	<p>Il Municipio condivide le proposte commissionali di completamento della norma (vincolo di Piano di quartiere, sistemazione del fondo, codifica della parte sud del comparto), con l'anticipazione del calcolo del plusvalore pianificatorio, integrato in un contratto di diritto pubblico, la</p>



	cui bozza è agli atti della variante, volto a garantire il buon esito della codifica a PR della passeggiata a lago. In calce alla tabella forniamo un aggiornamento in merito ai contatti intercorsi con i proprietari del campeggio.
--	---

2. Marina e Centro Balneare Regionale SA	
<i>Articolo</i>	<i>Osservazioni</i>
Art. 46 Zona per scopi pubblici	<p>Il Municipio condivide la proposta di adeguare i contenuti ammessi nel Comparto A1 "Centro nautico Marina", al fine di garantire il necessario coordinamento con il Porto Regionale di Locarno.</p> <p>Il Municipio prende atto e ritiene di poter condividere l'aggiunta di contenuti congressuali e culturali a fianco di quello alberghiero nel Comparto A2 "Centro Balneare Regionale", in parziale accoglimento della mozione Belgeri "Centro congressuale".</p>
3. Quartiere ex-Gas/Macello	
<i>Articolo</i>	<i>Osservazioni</i>
Art. 38bis Zona residenziale dell'Isolino ZR-I	<p>Il Municipio condivide la proposta di eliminazione del parametro di indice di occupazione massimo per le costruzioni sotterranee (differenziato per la ZR-IA e la ZR-IB) e di introduzione del nuovo parametro di Area contemporaneamente libera da ogni costruzione sia nella parte fuori terra che in quella interrata, a vantaggio della qualità degli spazi liberi.</p> <p>Lo stralcio dell'obbligo di creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici, può essere condiviso poiché il vincolo, in questo comparto, esula dall'ambito pianificatorio.</p>
Art. 40 zona mista dell'ex-Macello ZM-EM	Il Municipio condivide la proposta di aggiornamento della norma e, sentita LocarneseTech, propone un adeguamento della sua formulazione. Questa modifica è coerente con l'avvio di uno studio congiunto della Città con USI, SUPSI e DECS per definire i contenuti specifici di questo comparto, con la creazione di un campus universitario destinato alla formazione superiore.
Art. 40bis Zona mista dell'Isolino ZM-I	Lo stralcio dell'obbligo di creare postazioni di ricarica dei veicoli elettrici, può essere condiviso poiché il vincolo, in questo comparto, esula dall'ambito pianificatorio.
Art. 45 Piani di quartiere	<p>Il Municipio, a tutela della corretta sistemazione delle aree libere, verdi e non, accoglie il principio insito nella proposta di modifica, <u>ad esclusione dell'accenno all'allestimento di un apposito Piano del verde (non definito)</u>. Si ritiene infatti che le prescrizioni qualitative in materia di sistemazione delle aree verdi fornisca una base sufficiente per ottenere un valido risultato nell'ambito dei contenuti fissati nei singoli Piani di quartiere.</p> <p>Il Municipio condivide pure la proposta di riformulazione del requisito qualitativo specifico del PQ2 Isolino riguardante le aree verdi, <u>mantenendo tuttavia lo spessore minimo di terra</u></p>



	da prevedere sopra le costruzioni interrato come da MM n. <u>80 (1.00 m).</u>
--	---

Parallelamente, il Municipio propone pure un adeguamento di alcuni arretramenti stradali nella variante *Completamento della pianificazione del Settore 4* (Peschiera – Morettina) come da documentazione grafica a suo tempo depositata per informazione pubblica (e come peraltro proposto anche nel quartiere ex-Gas/Macello per l'arretramento del piano terra degli edifici), completando di conseguenza le relative norme.

In relazione alle modifiche concernenti l'art. 45ter, il Municipio ha sottoposto preventivamente al rappresentante dei proprietari del campeggio la perizia sul plusvalore, redatta da un perito attivo presso il Tribunale delle espropriazioni, e la bozza di contratto, redatta secondo gli intendimenti della Commissione del Piano Regolatore e basandoci sui riscontri sostanzialmente positivi espressi dall'interessato in occasione di alcuni incontri, uno dei quali in presenza della Commissione stessa. Dopo un sollecito e in modo inaspettato, il rappresentante dei proprietari ha evidenziato diverse criticità nella proposta pianificatoria ed ha incaricato un legale di trattare la questione e di prendere contatto con noi. Purtroppo, ad oggi non abbiamo avuto alcun riscontro. Vogliamo tuttavia ricordare che la perizia, ai sensi dell'art. 95 LST, viene normalmente redatta una volta cresciuta in giudicato la decisione di approvazione della modifica pianificatoria da parte del Consiglio di Stato.

A prescindere da questo aspetto, le 3 varianti sono di conseguenza state aggiornate secondo quanto descritto sopra e vi vengono sottoposte per adozione in questa forma.



3. Caricamento dei geodati sul portale cantonale

Come indicato nel già citato MM 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.

Analogamente a quanto avvenuto con il MM n. 80, in allegato al presente Messaggio municipale trovate la documentazione completa e aggiornata alla quale esso si riferisce, ovvero le modifiche al *Regolamento edilizio*, al *Piano delle zone* e al *Piano dell'urbanizzazione*.

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 di pubblicazione delle varianti pianificatorie, ai seguenti indirizzi:

- Completamento della pianificazione del Settore 4
 - <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch2321rd003100000&idPubblicazione=2>
- Variante Marina e Centro Balneare Regionale SA
 - <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Marina&idOggettoVariante=ch2321rd005100000&idPubblicazione=2>
- Variante quartiere ex-Gas/Macello
 - <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Isolino&idOggettoVariante=ch2321rd006100000&idPubblicazione=2>



4. CONCLUSIONI

Richiamato il MM n. 80 del 15 marzo 2024 e sulla scorta di quanto esposto ai considerandi precedenti, vi invitiamo quindi a risolvere:

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:

Nicola Pini

Il Segretario:

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)
- Perizia sul plusvalore pianificatorio della ZTL-C e bozza contratto di diritto pubblico

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