



Città di Locarno

Piano regolatore
Settore 4

Scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino

Variante zona quartiere ex-Gas/Macello

Rapporto di pianificazione

Incarto per Esame preliminare

Settembre 2020

urbass fgm
Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

**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

Gruppo di progetto

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, urbass fgm, Manno, Pianificazioni urbanistica (capoprogetto)

Arch. Matteo Inches, Inches Geleta Architetti, Locarno, Architettura

Ing. Francesco Allievi, Studio Allievi, Ascona, Ingegneria del traffico

Arch. Federico Scopinich, LAND Suisse, Lugano, Architettura del paesaggio

Indice

1.	Premessa e antefatti	4
2.	Il progetto urbanistico	5
2.1	Area di pianificazione	5
2.2	Affinamento del progetto urbanistico di riferimento	8
2.3	Presa di posizione del Municipio	10
3.	Descrizione della variante	11
3.1	Pianificazione vigente	11
3.1.1	Istoriato	11
3.1.2	La Scheda grafica N. 2 “Zona dell’Isolino” vigente	12
3.2	Modifica PR Settore 4 – Scheda grafica N. 2	14
3.2.1	Impostazione generale	14
3.1.2	Scheda grafica N. 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello	14
3.2.4	Piano normativo allegato alle Schede grafiche	20
3.3	Modifiche conseguenti delle NAPR Settore 4 e delle NAPR generali	21
3.3.1	NAPR Settore 4	21
3.3.2	NAPR generali	21
4.	Implicazioni pianificatorie e territoriali diverse	22
4.1	Contenibilità e dimensionamento delle zone edificabili	22
4.2	Determinazione del fabbisogno di posteggi per autoveicoli	23
4.3	Determinazione del fabbisogno di posteggi per cicli	24
4.4	Quartiere eco-sostenibile	25
4.5	Attuazione: diritto di superficie, cooperative d’abitazione, concorso di progettazione	27
5.	Procedura	28

Allegati

- A. PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello/ex-Gas) Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP
- B. Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno, Ultimo aggiornamento: 08.07.2020, Relazione urbanistica e architettonica
- C. Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per automobili
- D. Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per cicli

Documenti di variante

1. PR Settore 4 Scheda grafica N. 2a Zona Quartiere ex-Gas/Macello – nuova
2. PR Settore 4 Scheda grafica N. 2b Zona Isolino – variante
3. PR Settore 4 Piano 1:2'500 allegato alla Scheda grafica N. 2a/b – variante
4. NAPR Settore 4 - varianti
5. NAPR generali - varianti

1. Premessa e antefatti

Il 28 novembre 2018 il Collegio d'esperti dei mandati di studio paralleli per lo sviluppo urbanistico del comparto ex Macello – ex Gas a Locarno, svoltosi nei mesi precedenti, nel suo rapporto finale ha raccomandato per il seguito dei lavori la proposta del nostro gruppo di progettazione formato dagli studi Inches Geleta Architetti Sagl di Locarno, urbass fgm di Manno, LAND Suisse Sagl di Lugano e lo Studio d'ingegneria Francesco Allievi di Ascona. I mandati di studio in parallelo avevano come obiettivo l'individuazione di 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 eco-sostenibile con contenuti misti e un polo tecnologico legato alla mecatronica, 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.

Il 17 maggio 2019 il Municipio ha affidato al nostro gruppo, nel frattempo costituitosi in consorzio, il mandato per una prima fase di affinamento del progetto scaturito dai mandati di studio in parallelo e per la successiva elaborazione della proposta pianificatoria da avviare alla procedura dell'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Il 19 novembre 2019 il nostro consorzio ha presentato al Municipio l'esito dell'approfondimento, sottoponendo alcune questioni in vista dell'elaborazione della regolamentazione pianificatoria del nuovo quartiere. Con scritto del 20 dicembre 2019 il Municipio si è espresso su tali questioni, ponendo le basi per l'elaborazione della variante pianificatoria, che formalmente si configura come modifica del Settore 4, Scheda grafica N. 2, del PR di Locarno.

Il presente rapporto di pianificazione fa riferimento per la parte concettuale del progetto urbanistico al documento della fase 0 di affinamento preliminare, che è parte integrante dell'incarto, e illustra la scelta degli strumenti pianificatori proposti e le relative implicazioni e esigenze di coordinazione con gli strumenti pianificatori generali della Città. L'incarto è quindi inteso ad essere sottoposto al Dipartimento del territorio per la procedura d'esame preliminare.

Si segnala pure che in parallelo all'affinamento del progetto urbanistico e all'elaborazione dei nuovi strumenti pianificatori normativi sono stati sviluppati dal nostro stesso consorzio anche altri due studi che scaturiscono dal Programma d'agglomerato del Locarnese di 3. generazione PALoc 3, del 31 ottobre 2016, riguardanti la sistemazione viaria e la riqualifica urbanistica dell'asse di Via Serafino Balestra, verso cui il nuovo perimetro del comparto di pianificazione costituisce un importante e significativo affaccio. Si tratta del progetto di progetto di massima per la sistemazione del campo stradale, oggetto della scheda TIM 21.1.2 "Riqualifica multimodale dell'asse urbano di Via Balestra" e dell'implementazione della scheda di misura IN 7.1 "Riqualifica dei fronti lungo l'asse urbano secondario a Locarno (via S. Balestra)".

2. Il progetto urbanistico

2.1 Area di pianificazione

L'area di pianificazione, con una superficie di ca. 9.5 ettari, è formata prevalentemente da fondi di proprietà della Città, tranne il fondo mapp. 1861, di mq 19'369, di proprietà della società Novartis Pharamanlytica.

Essa è parte integrante del tessuto edificato compatto, a carattere fortemente urbano, dei quartieri più recenti sorti sul Delta della Maggia a sud del centro città, in prossimità delle aree aperte inedificate che lo separano verso la Maggia e il Lago. La connessione con il centro città è assicurata dalla rete stradale del Quartiere Nuovo, di cui gli assi principali di raccolta sono Via Serafino Balestra e il Lungolago Giuseppe Motta.

Nel progetto di Piano regolatore del Quartiere Nuovo del 1898 l'assetto urbanistico, ossia la rete stradale, non era ancora chiaramente definita. Il Bosco Isolino si estendeva ancora fino all'interno del nostro comprensorio di studio, separando la città da una piazza di tiro, che effettivamente per alcuni decenni li era presente. Appare tuttavia chiara l'intenzione di progressivamente estendere gli isolati edificabili verso sud, eliminando l'area boschiva e integrandola in parte nella fascia di giardini pubblici prevista a ridosso del Lungolago.



Il progetto di piano regolatore del Quartiere Nuovo (1898)

Il Bosco Isolino venne ridimensionato nel 1927 con la costruzione della cosiddetta "circonvallazione Lago" che permise ai treni delle linee ferroviarie Locarno-Ponte Brolla-Bignasco (1907) e Locarno-Domodossola (1923) di evitare l'attraversamento del centro. Fino al 1988 i binari del treno si snodavano lungo l'asse Lungolago – Viale Isolino – Via Varesi. L'assetto attuale dell'estremità sud del Quartiere Nuovo avvenne negli anni '30 del secolo scorso, con il prolungamento dell'asse di Via Balestra, l'impianto dell'Officina comunale del Gas e la costruzione dello Stadio del Lido. I prolungamenti di Via della Posta fino allo stadio e di Via della Pace fino al

Viale Isolino furono realizzati nei primi anni 60' con gli importanti insediamenti industriali dell'allora Wander-chimica (oggi Novartis Pharamanlytica) e della Schindler.



Veduta aerea della città del 1920 circa con in primo piano Quartiere Nuovo



Estratto carta nazionale 1:50'000 del 1937



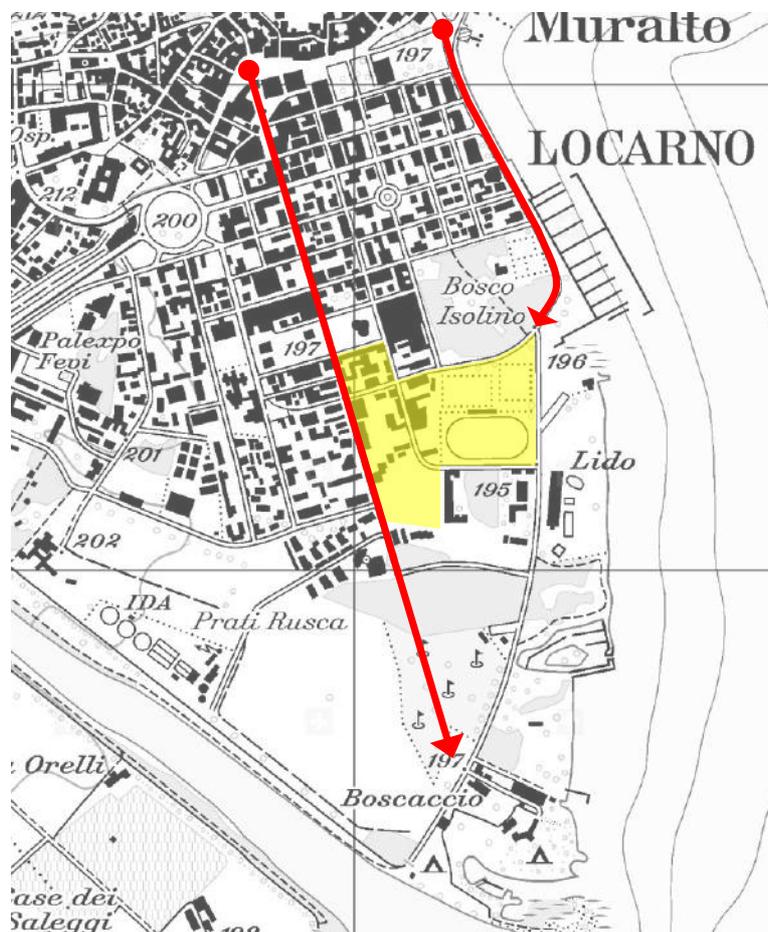
Estratto carta nazionale 1:25'000 del 1962

La presenza degli impianti industriali della Schindler, assieme all'Officina del Gas, al Macello con i Magazzini comunali e a numerose altre attività artigianali e logistiche minori hanno conferito fino in tempi recenti a questo

settore della città un carattere di periferia industriale, sempre più accerchiata negli ultimi anni dallo sviluppo residenziale a carattere urbano intensivo.

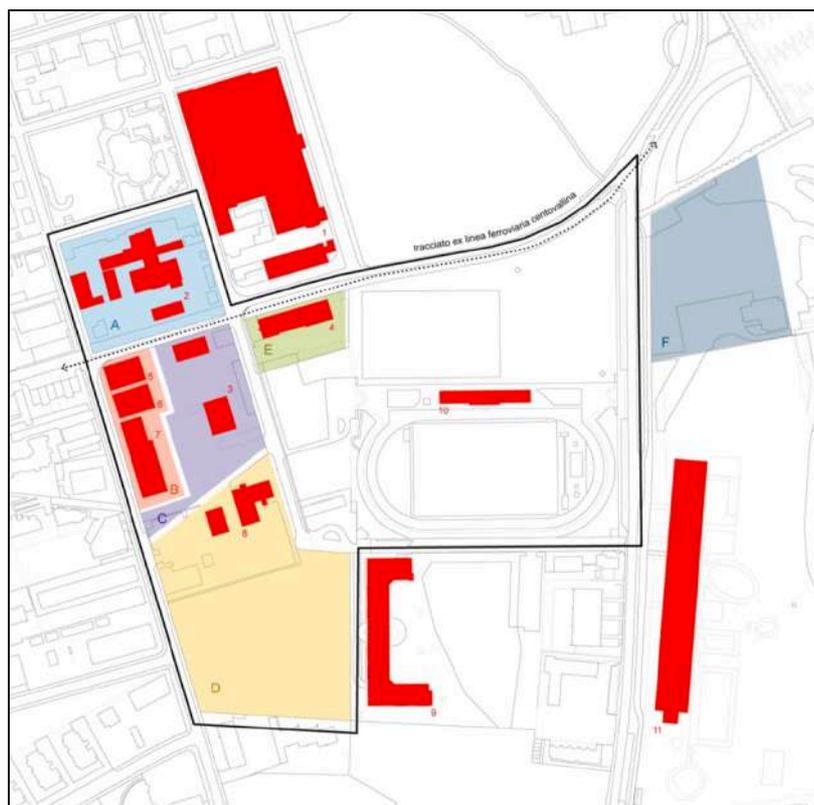


Veduta aerea di Locarno con evidenziazione del perimetro dell'area di pianificazione



Il perimetro dell'area di pianificazione e le sue connessioni con il territorio urbano

Il variegato assetto funzionale e spaziale appare con evidenza dalla planimetria seguente, con l'indicazione dei diversi contenuti presenti nel perimetro di studio.



Destinazioni aree ed edifici

- A. ex Magazzini comunali e Macello
- B. Capannoni artigianali in diritto di superficie
- C. ex Azienda acqua e gas
- D. Area Novartis Pharmedica
- E. Area progettazione Autosilo
- F. Area progettazione nuovo albergo

- 1. Schindler Elettronica
- 2. ex Macello
- 3. Centro giovani
- 4. ex deposito Autopostale
- 5. Deposito
- 6. Attività artigianali
- 7. Attività commerciali
- 8. Novartis Pharmedica
- 9. Residenza Tertianum al Lido
- 10. Stadio Lido
- 11. Centro balneare

L'assetto fondiario del perimetro di studio è il seguente.

<i>Mapp.</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Destinazione attuale</i>
26 parz.	ca. 2'195	Comune di Locarno	Strada
28	42'491	Comune di Locarno	Stadio Lido e campi sportivi
40	8'557	Comune di Locarno	ex-Macello
1861	19'369	Novartis Pharmedica	Centro di analisi chimica
1958	3'001	Comune di Locarno	ex-Deposito autopostali
5445	9'094	Comune di Locarno	Ex-Gas
5446	712	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5447	423	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5496	70	Comune di Locarno	Accesso
5497	1'444	Comune di Locarno	Capannone artigianale in diritto di superficie
5538	814	Comune di Locarno	Strada
5540	7'064	Comune di Locarno	Depositi comunali

2.2 Affinamento del progetto urbanistico di riferimento

Alla base della presente variante vi è il progetto urbanistico elaborato nell'ambito dei mandati di studio paralleli. Dopo la scelta del relativo collegio d'esperti caduta sul progetto del gruppo Inches Geleta Architetti Sagl, urbass fgm, LAND Suisse Sagl e Studio d'ingegneria Francesco Allievi e prima di procedere all'allestimento della documentazione di variante, con il Municipio è stata coordinata una fase intermedia di affinamento del progetto stesso per chiarire e precisare alcuni aspetti particolari, che nella fase del mandato di studi paralleli erano rimasti ancora aperti. Il risultato di questa fase, conclusasi nel dicembre 2019 con i riscontri del Municipio alla presentazione degli elaborati fatta in precedenza costituisce il progetto di riferimento per l'elaborazione

della variante pianificatoria.

Si precisa che la variante di pianificazione non ha come obiettivo un'attuazione pedissequa dei volumi e delle sistemazioni delle aree così come rappresentate nel progetto di riferimento. Questo serve piuttosto come "pianificazione test", per verificare l'impostazione urbanistica generale, l'adeguatezza dei parametri edificatori e la fattibilità/sostenibilità dei criteri di qualità da codificare negli strumenti pianificatori. La pianificazione deve quindi limitarsi a stabilire le linee fondamentali di sviluppo urbanistico e i criteri basilari di progettazione, lasciando aperte diverse opzioni concrete di articolazione dei piani di quartiere e di attuazione architettonica.

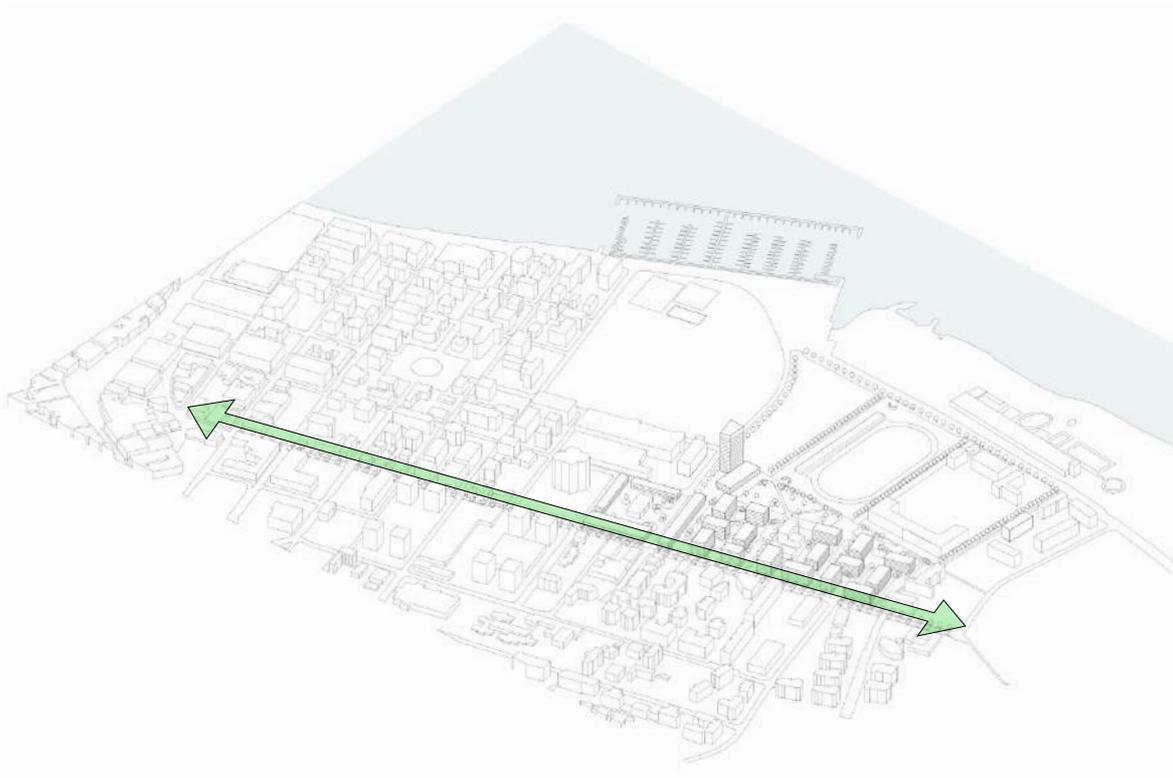
Il progetto urbanistico del Quartiere ex-Gas/Macello prevede uno sviluppo edificatorio di qualità, che punta alla piena integrazione dell'area nel tessuto urbano cittadino, migliorando le relazioni funzionali e spaziali con le aree vicine, le strutture adiacenti e con il polo turistico-sportivo, così come le condizioni di vita e il benessere collettivo, alimentando un sentimento di rinnovata identità e senso di appartenenza ai luoghi.

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

In questo senso anche lo spazio stradale, non solo zona di transito ma spazio pubblico attrattivo e multifunzionale, assume il ruolo di componente urbanistica strutturante: l'asse urbano di Via Balestra si delinea infatti quale direttrice principale per il trasporto pubblico e la mobilità individuale definendo un collegamento attrattivo tra Piazza Grande, le funzioni pubbliche, commerciali e residenziali del Quartiere ex Gas/Macello e l'ampia area di svago di prossimità del Delta della Maggia.

In base a quanto menzionato si prevede quindi, in linea con il concetto elaborato in fase di mandato di studio in parallelo, un'alberatura continua lungo via Balestra quale qualificante componente d'arredo urbano e in sinergia con misure funzionali al traffico veicolare e alla mobilità lenta, nonché ai servizi che attiveranno e caratterizzeranno il piano terreno del Quartiere.

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



2.3 Presa di posizione del Municipio

Con la consegna e presentazione al Municipio del 19 novembre 2019 il gruppo di progettazione ha posto al Municipio una serie di temi e domande utili per l'allestimento della variante di piano regolatore, mediante la quale il concetto urbanistico preconizzato possa essere formalmente consolidato e quindi realizzato.

Nello scritto del 20 dicembre 2019 il Municipio ha formulato le seguenti prese di posizione sui contenuti dell'affinamento dello studio urbanistico e sulle questioni poste dal consorzio di progettisti in vista dell'elaborazione della variante pianificatoria.

1. Il Municipio è d'accordo di suddividere il comparto in 3 distinti perimetri di piano di quartiere obbligatorio, corrispondenti alle aree ex-Macello, ex-Gas e Novartis Pharmanalytica; quest'ultimo comparto potrebbe essere suddiviso ulteriormente in due perimetri distinti, separando il terreno attualmente libero da quello che ospita il centro di analitica e ricerca.
2. Il Municipio è d'accordo che il comparto Stadio/campi sportivi/Bosco Isolino non è più soggetto a piano di quartiere obbligatorio.
3. Il Municipio è d'accordo di mantenere i parametri edificatori vigenti per i comparti ex-Gas e Novartis Pharmanalytica.
4. Il Municipio è d'accordo di mantenere le altezze massime e minime attuali per i comparti ex-Gas e Novartis Pharmanalytica.
5. Il Municipio condivide la proposta di inserire la centrale termica di quartiere e i magazzini per campu sportivi nel complesso dello Stadio.
6. Riguardo alla riduzione del fabbisogno di posteggi per le abitazioni il Municipio ritiene che essa non debba essere vincolante, ma che debba essere lasciata la facoltà al promotore di realizzarne da un minimo del 50% al 100%.
7. Novartis Pharmanalytica sarà informata e consultata dal Municipio sull'impostazione della pianificazione.
8. Il Municipio comunica che le attività di tipo socio-culturale del comparto ex-Macello saranno precisate più avanti; per il momento fanno stato i contenuti delineati in modo sommario nel capitolato MSP.
9. Il Municipio ritiene che la costituzione di una commissione urbanistica di valutazione dei piani di quartiere e dei progetti vada esaminata nel contesto delle norme generali del nuovo Regolamento edilizio; il tema del concorso pubblico su fondi privati sarà trattato con Novartis Pharmanalytica; sulla questione della promozione delle cooperative di abitazione il Municipio si esprimerà più tardi.

Alla luce di queste indicazioni, i concetti di base del progetto urbanistico sono stati sviluppati e affinati, come da descrizione del capitolo seguente.

3. Descrizione della variante

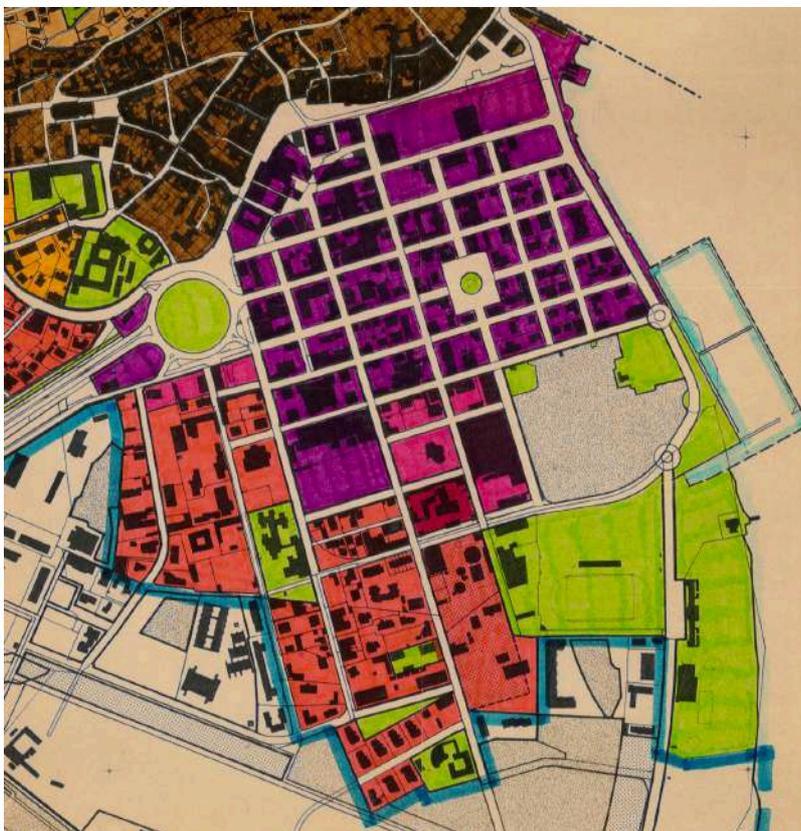
3.1 Pianificazione vigente

3.1.1 Istoriated

Il comparto oggetto di variante fa parte della corona di zone a carattere residenziale intensivo (zone di colore rosso nel piano sinottico del PR) che contornano e delimitano il tessuto urbano di Locarno verso gli spazi liberi del Delta della Maggia a ridosso degli argini del fiume e della foce. Esso comprende anche, dalla parte del Lago, le importanti aree pubbliche del Bosco Isolino, del Porto turistico, dei Giardini Arp e dello Stadio del Lido con i campi da gioco e d'allenamento esterni e, affacciati su Via della Posta, dei magazzini e depositi d'uso pubblico e para-pubblico.

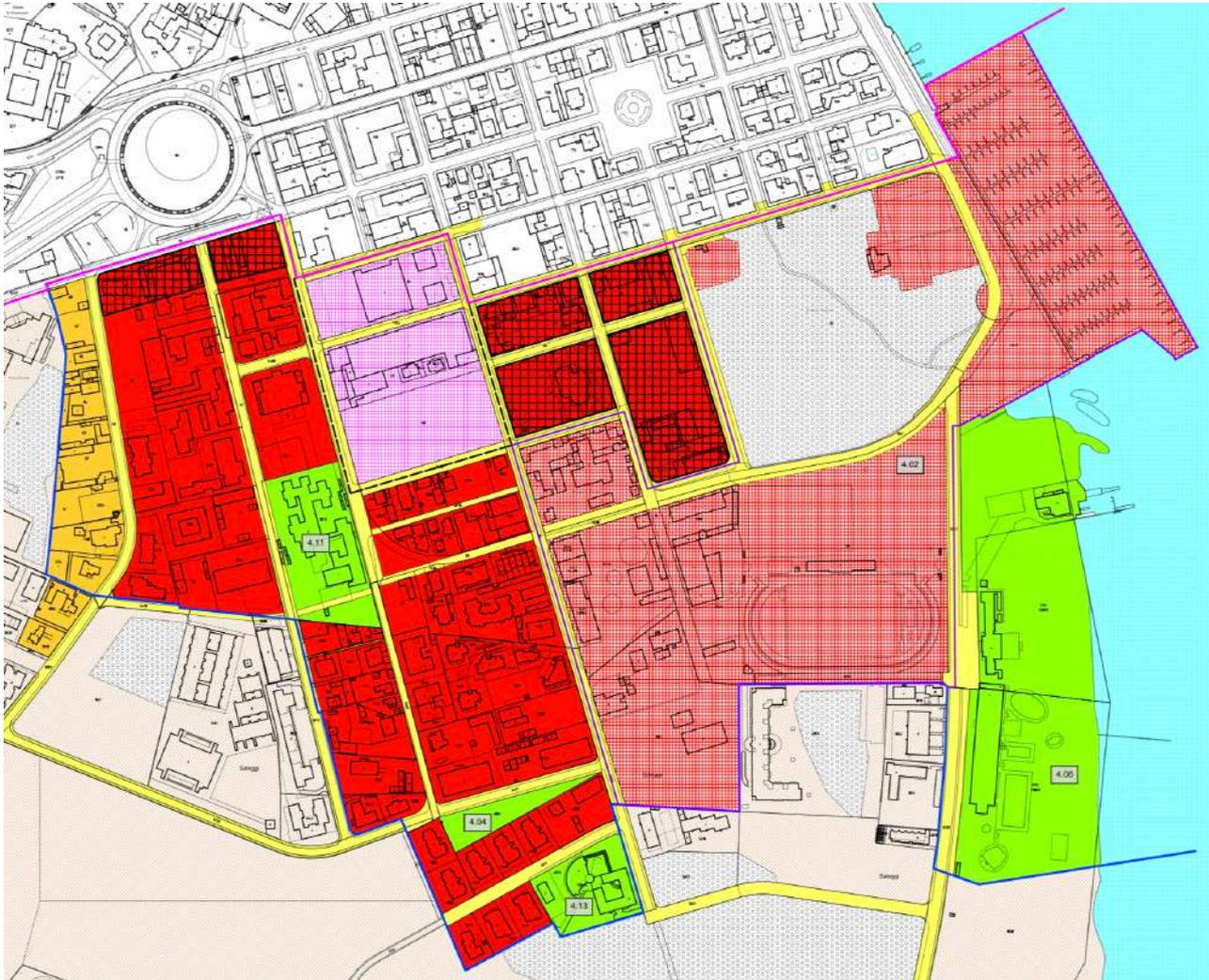
Questo comprensorio urbano fa parte del cosiddetto Settore 4 "Quartiere Nuovo, Peschiera, Saleggi, Area del Delta" del PR di Locarno. Il PR del Settore 4 era stato adottato dal Consiglio comunale il 1. settembre 1997; con la Risoluzione del Consiglio di Stato N. 3073 del 26 giugno 2001, la proposta pianificatoria venne tuttavia ridimensionata, in quanto la proposta di riordino delle importanti superfici boschive per adattarle alla geometria dell'impianto stradale non venne approvato dall'Autorità forestale federale: la pianificazione di tutto il territorio contornato in blu nel piano sinottico, comprendente il quartiere della Peschiera, le Scuole dei Saleggi, l'isolato edificato compreso fra Via Balestra, Via Lanca degli Stornazzi, Viale Respini e lo Stadio e il comprensorio agricolo e boschivo del Delta, venne sospesa in attesa che il Comune presentasse nuove proposte.

L'unica modifica successivamente formalizzata con Risoluzione del Consiglio di Stato N. 2715 del 22 giugno 2004 riguarda la Scheda grafica N. 4A relativa al comparto Albergo Delta sulla sponda destra della Maggia, lato Ascona.



Piano sinottico delle zone del PR vigente

Nel dicembre 2015 è stata avviata una variante intesa a completare la pianificazione dei comparti ancora privi di una codificazione pianificatoria e che prevede anche delle modifiche puntuali del disciplinamento pianificatorio della Scheda grafica N. 2. Dopo l'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 18 ottobre 2018 la procedura si è tuttavia fermata. Il Municipio ha optato per una limitazione degli studi pianificatori ad una variante per l'insediamento di una struttura alberghiera e di un potenziamento degli impianti legati agli sport d'acqua nel settore tra il Centro Balneare e i Giardini Arp e, attraverso un mandato di studi parallelo che ha condotto alla presente variante, allo sviluppo di un eco-quartiere nel comparto ex-Gas/Macello.



Piano regolatore del Settore 4, con l'indicazione dell'area soggetta alla Scheda grafica N. 2 (colore rosso chiaro); l'approvazione del comparto fra la parte finale di Via Balestra, Via Lanca degli Stornazzi, Viale Respini e lo Stadio del Lido è in sospeso ed è oggetto di una variante in corso

3.1.2 La Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino" vigente

Il comparto oggetto di variante è disciplinato dalla cosiddetta Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino" del Settore 4, con contenuti privati di servizio, produttivi e residenziali e contenuti pubblici sportivi, turistico-ricreativi e culturali.

La Scheda grafica N. 2 "Zona dell'Isolino", appartenente al Settore 4 del PR di Locarno, comprende 4 parti assai distinte:

- il comparto A1, incentrato sul Bosco Isolino, che ricade sotto la legislazione forestale, con il corollario di strutture turistico-sportive e di svago che lo contornano (tennis, minigolf, Giardini Arp e Porto turistico);
- i comparti A2 e A3, connessi con il Lago, destinati a Parco/giardini pubblici e al Porto regionale, con un edificio di servizio sia alla funzione espositiva del Parco, che al Porto (capitaneria, depositi, servizi);

- i comparti B1 e B2, destinato allo Stadio, ai campi sportivi e alle relative strutture di servizio;
- i comparti B3 e B4, destinato ad attività di servizio, produttive e residenziali, come pure, in parte, ad attività culturali e ricreative.

Per i comparti A1, A2, A3, B1 e B2 la Scheda grafica, a parte il fabbricato di servizio del comparto A2, con una superficie utile lorda massima (SUL) di mq 6'500, permette unicamente la realizzazione di limitati volumi di servizio agli impianti turistico-sportivo-ricreativi di interesse pubblico.

Il potenziale edificatorio principale è attribuito ai comparti B3 e B4, con le seguenti specifiche:

- per il comparto B3 (isolato ex-Gas e Novartis Pharamanalytica), con contenuti unicamente di servizio, produttive e residenziali, è previsto un indice di sfruttamento (IS) massimo del 1.6; la SUL destinata alla residenza, con il vincolo "alloggi a pignone moderata" può essere tuttavia al massimo di mq 27'500;
- per il comparto B4 (isolato dell'ex-Macello), nel quale possono essere inserite anche attività culturali e ricreative, è previsto un indice di sfruttamento (IS) massimo del 2.5; la SUL destinata alla residenza, con il vincolo "alloggi a pignone moderata" può essere tuttavia al massimo di mq 5'000.

Per questi ultimi due comparti la Scheda grafica stabilisce un'altezza massima di m 21.00 fino ad una quota di m.s.m 219.00 e un'area da tenere libera da costruzione di almeno il 40%, ciò in linea con le prescrizioni valide anche per i limitrofi isolati del Quartiere Nuovo, con il cui tessuto urbanistico il comparto si connette.



*Piano allegato alla Scheda grafica N. 2
"Zona dell'Isolino" del Settore 4 del PR*

Al di là di alcune indicazioni vincolanti, sui quali in questa disamina si può sorvolare, vale la pena rimarcare il vincolo di elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio esteso a tutto il perimetro della Scheda grafica, eventualmente in modo separato fra i due settori formati dai comparti A (A1, A2 e A3) e comparti B (B1, B2, B3 e B4). In altre parole per l'edificazione dei comparti B3 (ex-Gas e Novartis Pharamanalytica) e B4 (ex-

Macello) è richiesto un piano di quartiere comprendente anche lo Stadio, i campi sportivi e le strutture pubbliche di servizio connesse e viceversa. Né la Scheda grafica, né le norme di attuazione del Settore 4 e nemmeno le norme di attuazione del PR generale forniscono criteri di valutazione qualitativa che i piani di quartiere devono rispettare.

3.2 Modifica PR Settore 4 – Scheda grafica N. 2

3.2.1 Impostazione generale

È stato avviato uno studio pianificatorio per riscrivere completamente il “corpus” delle norme di PR di Locarno adeguandole alla Legge sullo sviluppo territoriale, secondo la Linea guida cantonale “Regolamento edilizio” del dicembre 2014. I lavori sono ancora in corso e per il momento non è ancora possibile elaborare per il comparto oggetto della presente variante un dispositivo normativo che nella forma si integri nella struttura del futuro nuovo Regolamento edilizio. Per non attendere si è quindi deciso di elaborare una proposta di variante che si integra nelle norme di attuazione del Settore 4 Quartiere Nuovo, Peschiera, Saleggi, Area del Delta e che riscrive il dispositivo normativo della Scheda grafica N. 2 Zona dell’Isolino, modificandone il piano allegato. In considerazione del carattere tabellare e della formulazione sintetica della Scheda grafica, si tratta di una modalità idonea per svolgere l’esame preliminare sui contenuti sostanziali della nuova proposta pianificatoria, rinviando alla versione definitiva l’integrazione formale nel nuovo Regolamento edilizio.

Premesso ciò, va rilevato che si propone di suddividere l’attuale Scheda grafica N. 2 Zona dell’Isolino in due schede distinte: una dedicata alla zona del nuovo quartiere e ai relativi spazi pubblici connessi, con una regolamentazione dettagliata, articolata e complessa (Scheda grafica N 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello), e l’altra dedicata alle strutture pubbliche turistico-ricreative e di svago (Bosco Isolino, Parco Giardini Arp, Porto e Stadio con campi sportivi), la cui regolamentazione resta in gran parte invariata e può essere meno dettagliata (Scheda grafica N 2b Zona delle strutture turistico-sportivo-ricreative dell’Isolino).

Il piano allegato resta uno solo, con il riporto della suddivisione fra i perimetri delle due zone.

È da rilevare un’altra modifica d’impostazione sostanziale: è abolito il vincolo imposto dalla Scheda grafica previgente di un piano di quartiere obbligatorio unico per tutto il perimetro della zona, eventualmente suddivisibile in due settori, uno per il comparto del Bosco Isolino, con il Parco Giardini Arp e il Porto e un altro che comprende sia lo Stadio con i campi sportivi e le strutture di servizio connesse, sia la nuova edificazione tra Via S. Balestra e Via della Posta. Nella proposta di nuova versione della Scheda grafica l’obbligo di piano di quartiere è previsto unicamente per la nuova edificazione della Scheda grafica N 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello, di principio unico per tutto il perimetro; anche in questo caso si prevede comunque la possibilità di suddividere i piani di quartieri per settori, così da tenere conto delle diverse tempistiche attuative dei progetti tra privato e pubblico; peraltro questi settori costituiscono degli isolati a sé stanti e distinti, che possono anche avere identità diverse.

Si ritiene che per le strutture d’interesse pubblico turistico-ricreative e sportive, che costituiscono degli impianti funzionalmente unitari e le cui le scelte progettuali restano comunque in mano all’ente pubblico, l’obbligo del piano di quartiere sarebbe un’inutile ridondanza procedurale. La norma si limita a chiedere che gli interventi avvengano sulla base di un progetto organico, in particolare per l’impianto dello Stadio.

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

La Scheda grafica N. 2a comprende le aree spazio ad ovest dello Stadio. Il perimetro è formato dai fondi mapp.i 26 parz., 28, 40, 1861, 1958, 5445, 5446, 5447, 5496, 5497, 5538 e 5540 e copre una superficie di circa mq 52’750, compresi anche alcuni spazi stradali che lo attraversano e che sono integrati nell’assetto del nuovo quartiere.

Di seguito sono commentate e motivate in forma tabellare le disposizioni contenute nella Scheda grafica.

Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	Le destinazioni dei comparti A1 e A2 della nuova Scheda grafica corrispondono sostanzialmente a quelle dei comparti B3 di quella previgente. Restano, come nella pianificazione previgente, le limitazioni della SUL abitativa, così da favorire una mescolanza tra abitazioni e contenuti di

	<p>servizio, commerciali e lavorativi ed evitare un mero quartiere dormitorio; tuttavia la percentuale è aumentata alla luce del fatto che nel comparto B (area ex-Macello) non sono più ammesse abitazioni e che a questo comparto è attribuita anche parte dell'area ex-Gas. Le nuove percentuali (comparto A1 80% e comparto A2 70%) tengono conto di queste premesse e situazioni. Esse sono atte a garantire l'uso commerciale e di servizio dei PT, nei quali le abitazioni non sono ammesse. Il Municipio inoltre, diversamente dalla regolamentazione attuale, che prevede unicamente abitazioni primarie e a pigione moderata, ha deciso di ammettere una quota massima di abitazioni secondarie del 25%.</p> <p>Fra le destinazioni ammesse del comparto B, a quelle già previste dal comparto B4 della pianificazione previgente si aggiunge esplicitamente quella del polo tecnologico formativo, che risponde ad uno degli obiettivi principali alla base dei mandati di studio paralleli e della variante di PR, come pure quelle sociali ed educative, così da avere uno spettro ampio di opzioni di contenuti, tutti di interesse pubblico. Per contro non si prevede più in questo comparto la destinazione abitativa in quanto difficilmente integrabile nel modello di edificazione dell'isolato preconizzato con il progetto urbanistico di riferimento; ciò anche alla luce della sostanziale riduzione del potenziale edificatorio previsto e compensata con l'edificazione del nuovo comparto C.</p> <p>Le destinazioni dei comparti C e D, nell'area situata fra Viale Isolino, Via della Posta e lo Stadio sono nuove rispetto alla pianificazione previgente; attualmente quest'area fa parte del comparto B2 Attività sportive.</p> <p>La destinazione a Casa per anziani e albergo del comparto C risponde ad un contenuto indicato nel programma di gara del mandato di studi paralleli, trattandosi di contenuti particolari, che si discostano da quelli dei comparti A1 e A2, si ritiene che il fondo mapp. 1958, che è in una posizione di cerniera funzionale e spaziale fra il Quartiere Nuovo, il comparto a carattere misto residenziale e di servizi di Via S. Balestra, lo Stadio e il Bosco Isolino, sia l'ubicazione più idonea per questi contenuti.</p> <p>Viste le particolarità e la prominenza degli elementi edificati, devono essere garantite le destinazioni specifiche previste dalla norma; in quest'ottica la residenza, comprese le abitazioni secondarie, non può superare la quota del 35% della superficie utile lorda (SUL); come per i comparti A1 e A2 anche nel comparto C al massimo il 25% della superficie abitativa può essere destinata alla residenza primaria.</p> <p>Il comparto D è inteso come spazio libero da destinarsi alle diverse funzioni di piazza con superfici prettamente pedonali, con una circolazione veicolare limitata ai confinanti autorizzati e al trasporto pubblico, e con consistenti superfici di verde pubblico; lo spazio libero a forma trapezoidale permette di relazionare in modo adeguato i due diversi e divaricati sistemi ortogonali del Quartiere Nuovo e dello Stadio; la piazza si propone come spazio di relazione e di accesso al nuovo quartiere, alla nuova Casa per anziani e allo Stadio</p>
<p>Parametri edificatori generali:</p>	<p>Nei comparti A1 e A2 (B3 nella Scheda grafica previgente) i parametri edificatori principali, in particolare l'indice di sfruttamento (Is) massimo di 1.6, restano sostanzialmente gli stessi di quelli precedentemente in vigore. 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%.</p> <p>La quota del terreno sistemato è fissata a m.s.m 197.60 ± 0.25, in modo da avere un PT relazionato alla stessa quota degli spazi stradali limitrofi, così da permettere un carattere cittadino (commerci al PT) soprattutto dell'affaccio su Via S. Balestra; si tratta di una quota del Lago Maggiore che dal 4 ottobre 1868 non è più stata superata; dal 1907 la quota di m.s.m 197.00 è stata superata solo due volte, il 14 ottobre 1993 (m.s.m 197.24) e il 17 ottobre 2000 (m.s.m 197.55).</p>

	<p>Essendo stabilita l'altezza massima e definita la quota del terreno sistemato, è stralciata la quota massima edificabile di m.s.m 219.00, in quanto non solo superflua, ma anche contraddittoria.</p> <p>Per favorire un carattere unitario e compatto all'edificazione è stabilita inoltre un'altezza minima degli edifici di m 19.00, ossia un piano abbondante in meno rispetto all'altezza massima di m 22.00.</p> <p>La distanza minima tra edifici è un parametro nuovo rispetto alla regolamentazione edificatoria previgente. La misura stabilita in m 12.00 deriva dalla tipologia spaziosa sviluppata con il progetto di riferimento e che dovrà caratterizzare l'edificazione da realizzarsi. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.</p> <p>La distanza dal confine resta regolamentata dall'art. 7 NAPR generali.</p> <p>Con la nuova proposta urbanistica, in considerazione del carattere d'interesse pubblico dei contenuti prevalenti previsti, si intende conferire al comparto B (B4 nella Scheda grafica previgente) un assetto edificatorio assai diversi rispetto a quello degli altri isolati del Quartiere Nuovo, ai quali i parametri previgenti sono riferiti. Quest'isolato deve caratterizzarsi per l'ampio spazio pubblico delimitato da un'edificazione perimetrale bassa e nel cui centro si trova il fabbricato storico da tutelare dell'ex-Macello. Esso si contraddistingue per la grande permeabilità pedonale degli spazi. La piazza centrale, con al centro lo stabile dell'ex-Macello, è aperta al pubblico, pedonalizzata e relazionata alle strade adiacenti tramite ampi collegamenti.</p> <p>L'altezza massima di m 11.00 è stabilita nell'ottica di avere 2 piani abbondanti posti sopra un PT a carattere pubblico con un'altezza luce libera di almeno m 4.00.</p> <p>Dal momento che il comparto comprende anche lo spazio stradale di Via delle Aziende e una parte del fondo mapp. 9094 e 5446 (ex-Gas), il potenziale edificatorio non è stabilito mediante un indice di sfruttamento (IS) massimo, bensì in termini di superficie utile lorda (SUL) massima assoluta di mq 12'000, calcolata in base ai volumi definiti nello studio urbanistico di riferimento; così pure la superficie libera da costruzioni del 50%. Il potenziale edificatorio complessivo è notevolmente ridotto rispetto a quello previsto dalla pianificazione previgente, moltiplicando la superficie del fondo per l'IS del 2.6.</p> <p>La quota del terreno sistemato di m.s.m 198.00 all'interno dell'isolato è determinata dalla quota ± 0.00 dello stabile dell'ex-Macello, mentre sulle fasce perimetrali è imposto il raccordo alle quote dei marciapiedi delle strade limitrofe.</p> <p>La distanza minima tra edifici è un parametro nuovo rispetto alla regolamentazione edificatoria previgente. La misura stabilita in m 8.00 è la stessa della limitrofa zona del Quartiere Nuovo. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.</p> <p>La distanza dal confine resta regolamentata dall'art. 7 NAPR generali.</p> <p>Il nuovo comparto C insiste su un'area che nella pianificazione previgente è attribuita ad attività sportive connesse con lo Stadio (comparto B2 nella Scheda grafica previgente); si tratta quindi di un comparto di tipologia nuova, che deve essere caratterizzato in base allo studio urbanistico di riferimento, da un elemento a torre orientato verso il Bosco Isolino e da un volume edificato orizzontale affacciato sulla piazza dello Stadio. Le altezze massima e minima dei diversi volumi, la superficie utile lorda (SUL) massima di mq 13'000, la superficie minima libera da costruzioni del 40% risultano dallo studio urbanistico di riferimento.</p>
--	---

	<p>La quota del terreno sistemato di m.s.m 197.60 ± 0.25 è la stessa dei comparti A1 e A2 e anche in questo caso è intesa a permettere una relazione di continuità tra gli spazi esterni e il PT degli edifici.</p> <p>La nuova SUL del comparto C compensa la riduzione di quella del comparto B; il potenziale edificatorio complessivo della Scheda grafica 2 resta quindi sostanzialmente invariato (v. cap. 4.1).</p> <p>La distanza minima tra edifici stabilita in m 12.00 tiene conto del carattere compatto che, sulla base del progetto di riferimento, dovrà caratterizzare l'edificazione da realizzarsi. Ciò non impedisce che, sulla base di una configurazione verificata mediante il piano di quartiere, talune facciate secondarie di edifici possano beneficiare di una deroga che consente distanze minori.</p> <p>La distanza dal confine resta regolamentata dall'art. 7 NAPR generali.</p>
<p>Altre condizioni:</p>	<p>Il grado di sensibilità al rumore GS II è quello che in base all'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) va attribuito alla destinazione abitativa e alle attività di servizio e produzione con essa compatibili.</p>
<p>Condizioni particolari</p>	<p>Le condizioni particolari valide per tutti i comparti, esprimono i criteri di qualità urbanistica ed ambientale generali, sulla base dei quali i piani di quartiere e i progetti delle domande di costruzione sono valutati. Tali criteri riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 fra 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, ad eccezione di giustificati casi (destinazioni di tipo socio-sanitario o educativo), • concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli accessi pedonali, ciclabili e veicolari, • concezione d'insieme qualitativa e funzionale degli stalli per biciclette, motoveicoli e automobili, • permeabilità idrica delle superfici, • obbligo di allacciamento alla rete di teleriscaldamento. <p>Le condizioni particolari specifiche di ogni singolo comparto sono intese a garantire gli elementi spaziali e strutturali fondamentali, che lo studio urbanistico di riferimento ha permesso di individuare, facendo astrazione della concreta proposta progettuale sviluppata in quell'ambito. Si tratta delle seguenti indicazioni, rappresentate anche tramite la grafica del piano allegato alla Scheda pianificatoria, che i piani di quartiere e i singoli progetti dovranno rispettare.</p> <p>Nei comparti A1 e A2, al fine di assicurare una continuità funzionale e spaziale tra esterno e interno con un carattere cittadino, i piani terreno devono essere destinati a commerci, spazi comunitari o aperti d'interesse pubblico rispettivamente legati alle abitazioni; quelli affacciati su Via Balestra prioritariamente commerciali con davanti rientranze sovrastate da aggetti volumetrici o portici aperti al pubblico.</p>

	<p>La limitazione delle costruzioni sotterranee ad una superficie del 50% della SEN, diversamente dal 80% valido per gli altri comparti in base all'art. 9 NAPR Settore 4, ha come scopo di mantenere fra gli edifici un'adeguata superficie libera idonea per alberi ad alto fusto e per una vegetazione folta caratterizzata da biodiversità, che invitano alla circolazione pedonale. La misura è stata verificata per essere compatibile con l'obbligo di sistemare sotto terra i posteggi a servizio delle abitazioni, tenendo conto anche degli spazi per cantine e locali tecnici.</p> <p>Gli accessi veicolari devono avvenire esclusivamente da Via S. Balestra, per non caricare di traffico la piazza dello Stadio e gli spazi interni. Nel comparto A2, a ridosso della Residenza Al Lido è prevista un'area che può essere adibita a posteggi di servizio per i contenuti del quartiere.</p> <p>L'ubicazione dell'autorimessa a servizio del comparto A1 dovrà essere posizionata sul confine con il comparto B garantendo il servizio del polo tecnologico formativo. La disposizione degli accessi alle autorimesse permette una realizzazione scaglionata a seconda delle tappe di edificazione.</p> <p>L'edificazione del comparto B, è determinata da un vincolo planivolumetrico, che obbliga a disporre gli edifici sul perimetro dell'isolato, così da creare una corte interna caratterizzata dalla presenza dell'edificio storico (bene culturale tutelato d'interesse locale) del ex-Macello. La scelta di prevedere gli edifici sui limiti fondiari, anche se spaziosi, è intesa a riproporre la tipologia edificatoria originaria dell'isolato chiuso perimetralmente con uno spazio d'attività interno; l'obbligo di formare verso Via Balestra portici o rientranze sovrastate da aggetti volumetrici verso le vie è inteso ad ampliare lo spazio del marciapiede pubblicamente fruibile anche con un'edificazione sul confine del fondo.</p> <p>Fra l'edificio dell'ex-Macello e il futuro polo tecnologico lo spazio interno del comparto deve essere sistemato con un carattere di piazza pubblica, comprendente aiuole alberate alternate ad aree pavimentate, e deve poter essere attraversato non solo da pedoni e da cicli, ma anche da autoveicoli con le modalità della zona d'incontro.</p> <p>Il fabbisogno di posteggi a servizio dei contenuti del comparto è determinato principalmente da attività di tipo socio-culturale e ricreativo e si presenta in modo importante solo in pochi momenti di punta, principalmente serali e alternati con altri fabbisogni del quartiere. Alla luce di ciò nel comparto non si giustificerebbero costosi impianti di parcheggio sotterranei, al di là di un'autorimessa a servizio del polo tecnologico formativo e in parte anche al vicino comparto A1 accessibile tramite la rampa nel comparto A1. Non essendo ammessi altri posteggi all'aperto o coperti e considerato il carattere pubblico del comparto, non si giustifica una limitazione delle costruzioni sotterranee a meno del 80% stabilito dall'art. 9 NAPR Settore 4.</p> <p>Per il comparto C, anche se non rappresentate graficamente, le disposizioni planivolumetriche sono assai vincolanti e prevedono di fatto un elemento volumetrico a torre e un elemento volumetrico orizzontale. Entrambi si affacciano sul "vuoto urbano" del comparto D e si connotano quali elementi di riferimento alla scala del quartiere e al contempo a quella urbana, ergendosi a punti focali degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi ai nuovi comparti.</p> <p>Gli accessi veicolari alla o alle autorimesse sotterranea/e devono avvenire obbligatoriamente da Viale Isolino; tramite il comparto D (Via della Posta) può esservi una circolazione veicolare con le modalità della zona d'incontro per l'accesso all'albergo e alla casa per anziani e ai relativi limitati posteggi esterni di servizio.</p> <p>Il carattere compatto che si vuole conferire all'edificazione e il carattere prevalentemente minerale previsto per lo spazio d'accesso comune non</p>
--	--

	<p>giustificano una limitazione delle costruzioni sotterranee a meno del 80% stabilito dall'art. 9 NAPR Settore 4.</p> <p>Le prescrizioni particolari per il comparto D sono intese a conferire allo spazio pubblico aperto il carattere di una grande piazza con un disegno d'insieme delle aree verdi (parco pubblico) e aree pavimentate (circolazione d'accesso, entrata allo Stadio) e della disposizione degli arredi. Sulle aree pavimentate è ammessa una limitata circolazione di autoveicoli, (compreso il trasporto pubblico d'accesso alla fermata bus), dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona d'incontro, compreso il transito del servizio di trasporto pubblico urbano, con la sua fermata bus.</p>
<p>Posteggi pubblici</p>	<p>La Scheda grafica prevede due posteggi pubblici all'interno del perimetro di pianificazione: un posteggio sotterraneo (P13) con circa 120 stalli nel settore a cavallo tra i comparti C e D.</p> <p>Il posteggio P13 era un requisito posto dal programma del mandato di studi paralleli, ma con soli 80 stalli. In sede di sviluppo della proposta pianificatoria il Municipio ha richiesto di aumentarne la capacità per rispondere anche alle esigenze di posteggio del vicino stabilimento della Schindler SA (v. cap. 4.2); la capacità è quindi stata portata a 140 stalli, ricavabili con un'estensione della superficie, oppure con una disposizione su due livelli. Esso contribuisce a coprire il fabbisogno determinato dai contenuti dell'edificazione del quartiere e permette di ridurre il numero degli stalli e quindi la dimensione dei posteggi privati coperti all'interno dei diversi comparti, in particolare per visitatori, ospiti e utenti dei contenuti non abitativi, così da limitare l'estensione dell'edificazione sotterranea, a favore della permeabilità del suolo e della consistenza della vegetazione ad alto fusto degli spazi liberi.</p> <p>Con la destinazione ad un fabbisogno che si produce principalmente nei giorni feriali, i posteggi pubblici possono coprire in modo alternato il fabbisogno prodotto nei giorni festivi dagli impianti d'interesse pubblico presenti nelle vicinanze (Stadio, Centro balneare, impianti turistico-sportivi e di svago).</p>
<p>Disposizioni procedurali</p>	<p>Lo strumento principale per promuovere l'attuazione di un concetto urbanistico pensato e di qualità è lo strumento del piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ai sensi degli artt. 54-55 LST. Esso può essere elaborato per l'insieme dei comparto o, in considerazione delle tempistiche e interessi diversi fra pubblico e privato e fra i vari progetti pubblici, anche per ogni singolo comparto; le condizioni particolari stabilite nella Scheda grafica, la cui applicazione concreta dovrà essere valutata nell'ambito della procedura di esame dei progetti di piano di quartiere, sono sufficienti a garantire la coerenza urbanistica e architettonica dei diversi complessi di edificazione.</p> <p>Lo strumento del PQ era già previsto nella Scheda grafica previgente, ma obbligava ad elaborare un piano unico per l'insieme del perimetro comprendente lo Stadio con i campi sportivi, le aree Novartis Pharamanlytica, ex-Gas e ex-Macello (v. cap. 3.1.2), ciò che alla luce degli interessi e delle tempistiche dei diversi attori pubblici e privati difficilmente armonizzabili, a tutt'oggi appare irrealistico.</p> <p>L'elaborazione del piano di quartiere, oltre che sui criteri generali stabiliti nel nuovo art. 30ter del PR generale (v. cap. 3.3), deve riflettere i criteri qualitativi esposti fra le condizioni particolari della Scheda grafica N. 2 (v. sopra).</p>
<p>Indicazioni non vincolanti</p>	
<p>Indicazioni particolari</p>	<p>In questa sezione sono menzionati documenti di riferimento non vincolanti, quali linee guida, strumenti di lavoro e raccomandazioni, che non possono essere tradotti in norma codificata, ma che possono servire da referenze per l'allestimento di progetti conformi agli obiettivi generali di</p>

	sviluppo dell'area quanto alla qualità urbanistica, il concetto di eco-quartiere sostenibile e l'aspetto sociale dell'abitare. Ulteriori considerazioni in merito sono esposte al capitolo 4.
Indicazioni per i posteggi privati	In questa sezione è stabilita la possibilità di una riduzione volontaria del numero posti-auto rispetto al fabbisogno calcolato per le abitazioni secondo l'art. 30 NAPR generali e per quelli non abitativi agli artt. 51-62 RLST. Per le implicazioni di questa facoltà rispetto al calcolo secondo norma del fabbisogno, rinviamo al capitolo 4.2.

3.2.3 Scheda grafica quartiere N. 2b Zona Isolino

La Scheda grafica N. 2b Zona Isolino comprende i fondi mapp.i 28 parz., 29 parz., 1910 parz. (Lago), 5496 e 5542 parz. e copre una superficie complessiva di circa mq 156'300, escluse le vie pubbliche che lo attraversano. Il comparto concerne gli impianti di interesse pubblico sportivi e turistico-ricreativi che vengono separati dalle aree del nuovo quartiere e codificati con uno strumento pianificatorio distinto. La nuova Scheda grafica non modifica i contenuti di quella previgente, ad eccezione della possibilità di inserire nell'area dello Stadio una centrale termica di quartiere, integrata negli edifici e impianti della struttura sportiva. Questa possibilità è stata verificata e sviluppata nell'ambito dell'affinamento del progetto urbanistico di riferimento con la ditta Calore SA, beneficiaria di una concessione da parte della Città per una rete di teleriscaldamento.

Inoltre si rinuncia ad imporre l'elaborazione di uno o diversi piani di quartiere obbligatori per gli interventi sugli impianti. Trattandosi di aree e strutture d'interesse pubblico di proprietà della Città, e alla luce delle caratteristiche funzionali e strutturali unitarie delle stesse, si ritiene questo strumento superfluo.

Dal profilo formale, per la nomenclatura dei diversi comparti si propone di utilizzare la sigla SPn per non creare confusione con i comparti A1, A2, B, C e D del nuovo quartiere codificato nella Scheda grafica N. 2a. Al momento dell'integrazione nel futuro regolamento edilizio del PR cittadino la nomenclatura, come pure la formulazione delle prescrizioni normative potrà ancora cambiare.

3.2.4 Piano normativo allegato alle Schede grafiche

Il piano normativo resta uno solo per entrambe le Schede grafiche e riporta la suddivisione dei due diversi perimetri.

Essendo la nuova Scheda grafica N2b basata su un progetto urbanistico di riferimento, le specifiche grafiche del piano allegato sono maggiormente sviluppate rispetto alla scheda previgente. Tali specifiche sono intese a codificare e precisare le linee principali dell'impostazione urbanistica individuata con il progetto di riferimento e che nello sviluppo edificatorio a venire, mediato dai piani di quartiere, dovranno essere obbligatoriamente rispettati. Si tratta in particolare dei seguenti nuovi elementi inseriti nel piano:

- perimetrazione maggiormente articolata dei diversi comparti, in particolare con i nuovi comparti C e D;
- linee di costruzione (allineamento obbligatorio) e dell'arretramento del PT per formazione di portici o rientranze aggettate lungo Via S. Balestra (comparti A1 e A2 e B);
- perimetro di edificazione sui bordi dell'isolato del comparto B, che vincola la collocazione dei diversi futuri edifici in modo da formare una situazione edificatoria a corte;
- vincolo di tutela quale bene culturale d'interesse locale dell'edificio centrale dell'ex-Macello nel comparto B;
- tracciato indicativo dell'attraversamento veicolare (traffico limitato con modalità di zona d'incontro) del comparto B;
- ubicazione indicativa del posteggio pubblico P13 (ca. 80 stalli coperti) tra i comparti C e D;
- ubicazione vincolata degli accessi ai posteggi privati (interrati e all'aperto) e al posteggio pubblico P13;
- specificazione dell'area per posteggi privati all'aperto nel comparto A2.

3.3 Modifiche conseguenti delle NAPR Settore 4 e delle NAPR generali

3.3.1 NAPR Settore 4

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

Nella pianificazione previgente l'obbligo di piano di quartiere è accompagnato dall'art. 23 NAPR Settore 4 che riassume i comparti soggetti a piano di quartiere obbligatorio e definisce in modo molto stringato i requisiti che devono presiedere all'elaborazione di questo strumento, facendo riferimento ancora alla LALPT. Lo stesso articolo prevede altresì lo strumento del piano di quartiere facoltativo per i comparti privati aventi una superficie maggiore di mq 6'000, che è stato abrogato con l'introduzione della LST.

I requisiti qualitativi specifici per i comparti vincolati a piano di quartiere dell'area oggetto della presente variante pianificatoria sono stabiliti nella sezione "Condizioni particolari" della Scheda grafica N2 Zona del quartiere ex-Gas/Macello del Settore 4.

L'art. 23 è quindi obsoleto e va sostituito con una nuova disposizione, che a questo punto, nell'ottica anche di una futura riorganizzazione dei dispositivi normativi del PR di tutta la Città, si propone di inserire nelle NAPR generali (v. successivo cap. 3.3.2).

Va pure modificata la norma transitoria art 37 a) "Disciplinamento della residenza secondaria" in ragione della possibilità di destinare il 25% della superficie abitativa ad abitazioni secondarie.

3.3.2 NAPR generali

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

Inoltre, essendo ora chiarito il destino del fabbricato storico dell'ex-Macello, l'elenco dei beni culturali d'interesse locale, oggetto di una variante pianificatoria in procedura di approvazione, può essere completato con l'oggetto denominato "Edificio centrale dell'ex-Macello pubblico". Con riferimento all'art. 38 cpv. 4, l'oggetto è inserito nell'allegato B delle NAPR generali "Beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali" nella sezione "Edifici di servizio" con la nomenclatura BCL 1.11.

4. Implicazioni pianificatorie e territoriali diverse

4.1 Contenibilità e dimensionamento delle zone edificabili

La pianificazione previgente del perimetro oggetto di variante, facendo astrazione delle zone per le strutture pubbliche turistico-ricreative e di svago (Bosco Isolino, Parco Giardini Arp, Porto e Stadio), presenta i seguenti dati di superficie.

Mapp.	Identificazione	SEN		IS	SUL	SUL max.		SUL min.		Abitaz. secondarie	
						abitativa	altri contenuti	% max.	SUL max.		
1861	Novartis Pharmanalytica	19'369		1.6	30'990	17'000		13'990		0%	0
5445	ex-Gas	9'094									
5446		712									
5447		423									
5496		70									
5497		1'444	11'743	1.6	18'789	10'500		8'289		0%	0
1958	ex-Autopostale	(3'001)*									
40	ex-Macello	8'557		2.5	21'393	5'000		16'393		0%	0
Totali		39'669			71'172	32'500		38'672			0

*) destinazione attività sportive, non computabile nella SEN

Limitatamente alle zone che possono contenere unità insediative i dati di superficie dello stesso perimetro, con le delimitazioni, le regolamentazioni e i parametri edificatori previsti dalla variante si presenta come segue.

Comp.	Identificazione	SEN		IS	SUL	SUL max		SUL min.		Abitaz. secondarie	
						abitativa	altri contenuti	% max.	% max.		
A1	ex-Gas senza parte nord	9'777		1.6	15'643	80%	12'514	3'129		25%	3'129
A2	Novartis Pharmanalytica	19'369		1.6	30'990	70%	21'693	9'297		25%	5'423
B	ex-Macello/ex-Gas parz.	11'290			12'000	0%	0	12'000		0%	0
C	ex-Autopostale ampliato	3580			13'000	35%	4'490	8'510		25%	1'123
Totali		44'016			71'574	38'697		32'939			9'674

Differenza PR previgente	4'347	461	6'197	-5'793	9'674
---------------------------------	--------------	------------	--------------	---------------	--------------

Abbiamo quindi un lieve aumento della superficie edificabile netta (SEN) dovuto all'attribuzione di una superficie di mq 4'347 corrispondente grossomodo al mapp. 1958, che nella pianificazione previgente è attribuito al comparto B2 per attività sportive, al nuovo comparto C e dell'area di Via delle Aziende al comparto B. Il potenziale edificatorio supplementare di questo nuovo comparto è sostanzialmente compensato dalla riduzione del potenziale edificatorio del previgente comparto B4 ex-Macello (ora comparto B). Il saldo di poco meno di mq 500 di SUL (ca. +1%) è dovuto agli arrotondamenti al migliaio delle SUL da attribuire a comparti B e C. L'aumento di SUL abitativa in pratica compensa la diminuzione della SUL per i contenuti commerciali e lavorativi, mentre il lieve aumento di SUL complessiva va a beneficio dei nuovi contenuti d'interesse pubblico e in particolare il polo tecnologico formativo.

Con la presente variante non abbiamo quindi né un aumento dell'estensione delle zone edificabili, né un significativo incremento del potenziale insediativo. La modifica pianificatoria non richiede quindi una giustificazione dal profilo della contenibilità del PR della Città di Locarno, né deve essere comprovata la compatibilità con le disposizioni della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) entrate in vigore il 15 giugno 2012 e con la Scheda di Piano direttore cantonale R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili", che peraltro è ancora all'esame della Commissione Ambiente, territorio ed energia del Gran Consiglio, che deve esprimersi sui ricorsi presentati contro la stessa.

In considerazione dei criteri di qualità urbanistica e ambientale, che stanno alla base della variante, e che non richiedono di essere ulteriormente ribaditi, si ritiene che il presente progetto pianificatorio non solo sia conforme, ma risponde pienamente alla Scheda di Piano direttore cantonale R10 "Qualità degli insediamenti".

4.2 Determinazione del fabbisogno di posteggi per autoveicoli

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi fanno stato in linea di principio le disposizioni e i parametri vigenti stabiliti per i contenuti abitativi all'art. 30 NAPR generali e per quelli non abitativi agli artt. 51-62 RLST.

Nell'ottica dell'attuazione di un eco-quartiere e in considerazione dell'ubicazione relativamente centrale nel contesto pianeggiante della città, del buon livello di servizio di trasporto pubblico e dell'importante offerta di posteggi pubblici nelle vicinanze, la Scheda grafica dà la possibilità di ridurre volontariamente il fabbisogno di posti-auto del 25%, sia quelli per le abitazioni, sia quelli per i contenuti non abitativi (servizi, commerci, ...), anche oltre alla riduzione già imposta dal RLST. Per favorire questa riduzione volontaria, si introduce la regola che per la stessa e fino al limite indicato non sono previsti prelievi di contributi sostitutivi.

Nella tabella che segue, che riprende i dati riassuntivi delle tabelle dettagliate all'allegato C, sono riportate per i singoli comparti le quantità di stalli di posteggio in base alle disposizioni vigenti e, a confronto, con lo scenario di riduzione volontaria.

		<i>In base a disposizioni vigenti</i>		<i>Scenario con ulteriori riduzioni</i>	
Comparto A1	Abitazioni	138		103	
	Contenuti non abitativi		25		19
	Totale comparto		163		122
Comparto A2	Abitazioni	239		179	
	Contenuti non abitativi		44		32
	Totale comparto		283		211
Comparto B	Abitazioni	0		0	
	Contenuti non abitativi		95		71
	Totale comparto		95		71
Comparto C	Abitazioni	49		37	
	Contenuti non abitativi		71		53
	Totale comparto		120		90
Totale fabbisogno posti auto		426	235	661	319
				175	494

Disposizioni vigenti

- *abitazioni: art. 30 NAPR generali, senza riduzioni*
- *contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLST, con ponderazione al 70% (riduzione del 30%) in base al livello di qualità del trasporto pubblico*

Scenario con ulteriore riduzione volontaria del 25% per abitazioni e per contenuti non abitativi (servizi, commerci, ...)

Queste possibilità di riduzione sono intese a contenere il numero dei posteggi privati coperti all'interno dei diversi comparti, onde limitare l'estensione dell'edificazione sotterranea. Così facendo si favorisce la permeabilità del suolo e della consistenza della vegetazione ad alto fusto presente negli spazi liberi del quartiere.

Per la copertura di questo fabbisogno si preconizza una strategia d'offerta differenziata, imperniata indicativamente sui seguenti elementi:

- i posteggi a servizio delle abitazioni sono ubicati nelle autorimesse interrato dei rispettivi comparti; una parte delle abitazioni del comparto A1 potranno far capo a parte dell'autorimessa interrata del contiguo polo tecnologico formativo del comparto B;
- i posteggi a servizio degli addetti delle attività economiche dei comparti A1 e A2 sono ubicati nell'autorimessa pubblica P13 sotto i comparti B e D oppure nel posteggio fuori terra del comparto A2;
- i contenuti del comparto B generano in parte dei fabbisogni costituiti da attività formative, che sono coperte dall'autorimessa sotto il polo tecnologico formativo e dall'autorimessa pubblica P13, in parte da attività temporanee, le cui punte possono essere coperte in modo alternato da altri posteggi pubblici esistenti e previsti; in parte questo fabbisogno può essere coperto dai posteggi pubblici laterali esistenti lungo le vie del quartiere;

- il fabbisogno di posteggi generato dal comparto C è coperto all'interno dello stesso comparto e nell'autorimessa pubblica P13; all'interno dello stesso comparto vi sono anche una dozzina di stalli di posteggio all'aperto per visitatori;
- il fabbisogno di posteggi a breve durata per i clienti di attività commerciali e ospiti può essere coperto, oltre che nel posteggio all'aperto del comparto A2, in quello all'aperto del comparto D e nell'autorimessa pubblica P13, dagli stalli di posteggio laterali delle vie pubbliche del quartiere.
- la capacità del posteggio P13 è stabilita in 140 stalli, così da accogliere anche circa 3/4 del fabbisogno di 78 posti auto (dopo la ponderazione in base agli artt. 51-62 RLST) generati dal vicino stabilimento Schindler SA e che oggi occupa posteggi pubblici ubicati lungo le strade del Quartiere Nuovo.

Nel caso di copertura del fabbisogno secondo le disposizioni vigenti il fabbisogno di posteggi per clienti e visitatori da coprire mediante posteggi sulle vie pubbliche sono **una quarantina di stalli**. Con le ulteriori riduzioni la cifra potrebbe ulteriormente ridursi.

Ricordiamo che ai lati delle vie pubbliche nelle immediate vicinanze del perimetro della Scheda grafica N. 2a vi sono e vi saranno anche in futuro le seguenti possibilità di posteggio:

- Viale Isolino: ca. 100 stalli di posteggio,
- Via Balestra tra Via delle Aziende e Via Lanca degli Stornazzi: ca. 35 stalli di posteggio,
- Via Lavizzari (lato comparto B): ca. 12 stalli di posteggio,
- Via della Posta (lato comparto B): ca. 10 stalli di posteggio.

Quindi nelle immediate vicinanze e senza contare quelli di altre vie del Quartiere Nuovo, vi è e continuerà ad esserci un'offerta di **circa 150 stalli di posteggio**.

4.3 Determinazione del fabbisogno di posteggi per cicli

Con l'obiettivo di realizzare un eco-quartiere e, nell'intento di ridurre il consumo di energie fossili, si promuovono forme alternative di mobilità rispetto all'automobile individuale. Accanto all'auspicio di contenere e ridurre il numero di posteggi per autoveicoli (vedi capitolo precedente), nel futuro quartiere si ritiene doveroso prevedere un numero sufficiente di parcheggi per biciclette sicuri, funzionali e pratici, destinati sia alle abitazioni, sia agli altri contenuti (spazi socio-culturali, albergo, casa per anziani, commerci e servizi).

Per il calcolo del fabbisogno posteggi per cicli fanno stato, come riferimento, le indicazioni della norma VSS 40 065, che indicano i seguenti parametri.

Funzione / contenuto	Parametri di calcolo secondo la norma VSS 40 065	Parametri calibrati (ritenuti nel calcolo della tabella seguente)
Abitazioni	1 posteggio per cicli (pc) / locale	1 pc / appartamento
Albergo	2 pc / 10 dipendenti + 2 pc / 10 letti	2 pc / 10 letti
Casa per anziani	-.-	1 pc / 10 letti
Polo tecnologico, amministrazione	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.25 pc / 100 mq SUL (utenza esterna)	1.25 pc / 100 mq SUL
Centro socio-culturale	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + valutazione specifica (utenti)	1.5 pc / 100 mq SUL
Servizi con clientela numerosa e ristorazione	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 1.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	2.5 pc / 100 mq SUL

In merito al fabbisogno in posteggi per cicli del comparto B, in particolare del Centro socio-culturale (quindi escluso il Polo tecnologico), si ritiene che esso possa essere soddisfatto considerando nel calcolo solo alcune delle attività/funzioni proponibili (ad es. la sala multiuso e il centro giovani). Gli utenti delle altre attività del comparto (ad es. uffici, spazi formativi, spazi espositivi) potranno usufruire degli stalli per cicli calcolati per l'insieme del comparto B, grazie alle sinergie tra i vari contenuti e ad orari di attività differenziati.

Sulla base di questi parametri, con le calibrazioni sopra esposte, risulterebbe un fabbisogno di 562 stalli di

biciclette, di cui 325 per le abitazioni e 237 per altri contenuti.

È ben vero che la situazione territoriale del nuovo quartiere e la morfologia pianeggiante dell'agglomerato urbano (ad eccezione delle fasce collinari marginali e a bassa densità), si presta assai bene alla mobilità lenta. Un fabbisogno così alto (1 posto ciclo ogni 2 abitanti e 1 ogni 3 posti di lavoro o posti turistici) appare tuttavia sovradimensionato ad un effettivo bisogno realisticamente ipotizzabile. Come anche per il fabbisogno di posteggi per automobili, è quindi legittimo introdurre nel calcolo un fattore di ponderazione, in questo caso del 50%. Ciò porterebbe il fabbisogno complessivo a **283 stalli per cicli**, di cui 163 per le abitazioni e 120 per gli altri contenuti.

Nella tabella seguente i risultati dei due calcoli dettagliati, esposti nell'allegato D, sono messi a confronto.

		Secondo norma VSS 40 065 (con calibrazione)		Secondo norma VSS 40 065 (con calibrazione e riduzione 50%)			
Comparto A1	Abitazioni	109		55			
	Contenuti non abitativi		19		10		
	Totale comparto		128		65		
Comparto A2	Abitazioni	170		85			
	Contenuti non abitativi		37		19		
	Totale comparto		207		104		
Comparto B	Abitazioni	0		0			
	Contenuti non abitativi		156		78		
	Totale comparto		156		78		
Comparto C	Abitazioni	46		23			
	Contenuti non abitativi		25		13		
	Totale comparto		71		36		
Totale fabbisogno posti per cicli		325	237	562	163	120	283

Secondo le NAPR non c'è nessun vincolo di realizzare posteggi per biciclette; nemmeno la pianificazione ne vincola la dimensione e la localizzazione. Tuttavia per l'eco-quartiere si ritiene indispensabile prevederne a sufficienza, secondo quanto riportato in base al calcolo ridotto esposto nella tabella precedente. In linea di principio per coprire il fabbisogno di stalli di cicli per le abitazioni sono da prevedere rimesse all'interno dei volumi degli edifici. Per le altre attività del quartiere è opportuno prevedere gli stalli per cicli all'esterno oppure sotto i porticati, fornendo un'adeguata protezione dalle intemperie e dai furti. È auspicabile avere una molteplicità di impianti per lo stazionamento dei cicli, distribuiti in modo omogeneo nei diversi comparti del quartiere.

Non si esclude che in un futuro a medio-lungo termine, l'esigenza di stalli per cicli possa aumentare rispetto a quanto indicativamente previsto. In tal caso, diversamente che per gli stalli per autoveicoli, le soluzioni per un potenziamento possono essere trovate facilmente nel rispetto delle qualità spaziali del quartiere e a costi contenuti; nel caso diminuisse anche il fabbisogno di posti auto, e nell'ottica di una gestione flessibile dell'evoluzione del quartiere, per aumentare l'offerta di stalli di cicli potrebbero anche essere convertiti degli stalli per automobili, ritenuto che nello stallo di un'automobile possono essere stazionati 10-12 cicli.

Nel quartiere vi è inoltre l'obbligo di realizzare un numero sufficiente di parcheggi per motoveicoli, come pure una postazione con alcuni veicoli di car-sharing e una o più postazioni della rete bike-sharing, a disposizione delle residenze e delle attività del quartiere.

Inoltre, è da prevedere nel quartiere anche un numero sufficiente di postazioni di ricarica per veicoli elettrici e per disabili, entrambi facili d'accesso.

4.4 Quartiere eco-sostenibile

La definizione dei principi di sviluppo per consentire la realizzazione di un quartiere eco-sostenibile, in termini di spazio privilegiato per lo sviluppo sostenibile, ecologicamente interessante e all'avanguardia, in linea con il riconoscimento "Città dell'energia" ottenuto dalla Città di Locarno, era uno degli obiettivi centrali che il Municipio aveva posto con l'avvio del mandato di studi paralleli.

I principi alla base di un eco-quartiere sono molteplici e diversificati e non si lasciano ridurre ad alcune misure semplicemente codificabili in una norma pianificatoria e l'attuazione può essere molto diversa a seconda delle

condizioni territoriali, funzionali e sociologiche. Per questa ragione nella Scheda grafica N. 2a l'accento ai quartieri eco-sostenibili è inserito nella sezione "Indicazioni non vincolanti".

La pianificazione normativa può per contro creare le premesse affinché il progetto e soprattutto il modo con cui gli abitanti e fruitori lo vivranno e lo animeranno possano orientarsi e principi dei quartieri eco-sostenibili e concretizzarli. Riprendendo i concetti indicati dalla linea guida "Quartieri sostenibili – Sfide e opportunità per lo sviluppo urbano", Ufficio federale dell'energia (UFE) e Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), sono esposte di seguito le scelte generali e particolari considerate nella pianificazione del nuovo quartiere ex-Gas/Macello.

Spazi edificati e spazi liberi	<p>Mediante il progetto urbanistico di riferimento il nuovo quartiere è ben connesso e integrato nel contesto della città e dei quartieri circostanti; importanti spazi ricreativi e strutture socio-culturali e sportive si trovano nelle immediate vicinanze, altre sono previste nel nuovo quartiere stesso.</p> <p>La densità edilizia, che riprende quella del vicino Quartiere Nuovo, conferisce al quartiere un carattere cittadino intensivo.</p> <p>L'entità e la qualità di spazi liberi diversificati per caratteristiche e funzioni sono assicurati tramite i criteri di progettazione del piano di quartiere.</p>
Mobilità	<p>Con il potenziamento del servizio di trasporto pubblico previsto per dicembre 2020 il quartiere sarà servito ogni quarto d'ora in modo alternato dalle linee 3 (percorso Lungolago Motta – Viale Respini con fermata Lido) e 4 (percorso Via Balestra - Via Lanca degli Stornazzi – Viale Respini con fermata terminale Piazza dello Stadio).</p> <p>Estensione al quartiere del fitto reticolato di marciapiedi larghi (m 3.00) del Quartiere Nuovo.</p> <p>Traffico automobilistico moderato e limitato (zona d'incontro, 20 km/h) che favorisce la percorrenza interna e l'allacciamento alla rete di percorsi pedonali e ciclabili che costeggiano e attraversano il quartiere.</p> <p>Possibilità di applicare volontariamente una riduzione dell'offerta di posteggi e limitazione dell'estensione delle autorimesse interrato.</p> <p>Obbligo di creare stalli per biciclette, postazioni per bike sharing e stazioni di ricarica per veicoli elettrici in ognuno dei comparti.</p>
Legami sociali	<p>L'indicazione di favorire le cooperative d'abitazione (indicazione non vincolante) va nella direzione di promuovere alloggi con tipologie e dimensioni diverse a favore della mescolanza sociale e intergenerazionale.</p> <p>Obbligo di creare spazi aperti e coperti (PT delle abitazioni) per strutture e servizi comunitari e commerciali nei comparti A1 e A2.</p> <p>Contenuti di carattere culturale e ricreativo nel comparto B.</p> <p>Casa per anziani nel comparto C.</p>
Ambiente di vita	<p>Ampie aree prive di automobili e spazi pubblici con traffico motorizzato moderato.</p> <p>Assetto urbanistico favorevole ai percorsi pedonali verso le aree ricreative a Lago e sul Delta della Maggia.</p> <p>Prossimità di importanti impianti turistico-ricreativi e sportivi.</p> <p>Le superfici al PT affacciate su Via S. Balestra devono essere possibilmente destinate a commerci per l'approvvigionamento del quartiere.</p> <p>Assenza di recinzioni e delimitazioni delle proprietà private al piano terreno a beneficio della permeabilità pedonale e della mobilità lenta del quartiere</p>
Efficienza economica	<p>La molteplicità e la varietà di contenuti previsti e ammessi nei comparti della Scheda grafica N. 2a favorisce la mescolanza funzionale; la limitazione della funzione abitativa nei comparti A1 (70%), A2 (55%) e C (35%) è intesa a prevenire la formazione di un quartiere dormitorio.</p> <p>Queste limitazioni garantiscono la disponibilità di spazi per piccole attività commerciali, di servizio e artigianali nel quartiere.</p>

Energia e materiali	<p>Le disposizioni generali per i piani di quartiere delle NAPR stabiliscono criteri volti a combinare l'aspetto architettonico con criteri di risparmio energetico (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ecc.).</p> <p>La previsione di una centrale termica di quartiere, con una pompa di calore che sfrutta la temperatura dell'acqua del Lago, e l'obbligo di allacciamento.</p> <p>La struttura aperta e spaziata dell'edificazione, assieme alla consistenza della vegetazione ad alto fusto degli arredi verdi interni, favorisce una buona ventilazione e previene la formazione di sacche d'afa estiva (cfr. "Ondate di calore in città - Basi per uno sviluppo degli insediamenti adattato ai cambiamenti climatici" Ufficio federale dell'ambiente UFAM / Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, Berna 2018).</p>
Biodiversità e spazi verdi	<p>La creazione di spazi verdi consistenti con una vegetazione ad alto fusto, oltre che cespugliosa, autoctona, densa e con caratteristiche di biodiversità è stabilita nelle disposizioni vincolanti per i comparti della Scheda grafica N. 2a.</p> <p>La limitazione dell'estensione delle costruzioni sotterranee favorisce lo sviluppo di questo tipo di vegetazione.</p>
Acqua e rifiuti	<p>L'approvvigionamento di acqua potabile e lo smaltimento dei rifiuti sono di competenza dei servizi comunali competenti, che sulla base del "label" di Città dell'energia, già sono vincolati ad obiettivi di gestione ecologica e di riciclaggio.</p> <p>Il centro comunale per la raccolta separata dei rifiuti già si trova in Via S. Balestra, dirimpetto ai comparti di edificazione intensiva A1 e A2.</p> <p>Il ricupero dell'acqua piovana per l'irrigazione delle aree verdi è prescritto nelle disposizioni per i comparti della Scheda grafica N. 2a.</p>

Essendo il Comune proprietario dei 2/3 della superficie del comprensorio della Scheda grafica N. 2a e della totalità di quella della Scheda grafica N. 2b, al di là delle disposizioni normative, esso ha la possibilità di promuovere questi e ulteriori obiettivi che caratterizzano il concetto di quartiere ecosostenibile attraverso i propri progetti edilizi, oppure nei contratti di vendita o di diritto di superficie con gli operatori edili che realizzeranno l'edificazione.

4.5 Attuazione: diritto di superficie, cooperative d'abitazione, concorso di progettazione

L'edificazione del comparto A1 e parte di quella del comparto C (torre albergo e abitazioni), i cui terreni sono di proprietà comunale, sarà realizzata da operatori privati, con i quali il Comune stabilirà dei contratti di compravendita oppure di diritto di superficie. Soprattutto quest'ultima forma di messa a disposizione dei terreni permetterebbe al Comune di perseguire determinati obiettivi di qualità architettonica, di impostazione sociale ed ecologici mediante clausole specifiche, che ad esempio favoriscano la realizzazione di parti importanti del quartiere da parte di cooperative d'abitazione oppure anche di passare attraverso lo strumento del concorso di progettazione per la definizione architettonica degli edifici.

In virtù del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) e della Legge cantonale sulle commesse pubbliche (LCPubb) il concorso di progettazione resta comunque un obbligo per le edificazioni di strutture d'interesse pubbliche – quelle del comparto B – come pure di quelle che, pur non essendo realizzate direttamente dall'ente pubblico, potrebbero beneficiare di importanti sussidi pubblici, come ad esempio la Casa per anziani.

L'obbligo di un'edificazione da parte di una cooperativa di abitazione o di svolgere un concorso di progettazione non può per contro essere imposto per via normativa nel caso del comparto A2, di proprietà di un ente privato. La qualità architettonica, urbanistica e i criteri per il quartiere eco-sostenibile vanno quindi valutati nell'ambito dell'esame del piano di quartiere. A tal proposito si suggerisce l'istituzione di una commissione di esperti indipendenti a supporto del Dicastero pianificazione e infrastrutture e del Municipio nello svolgimento di questo compito; la stessa commissione potrà essere anche attività per la consulenza nell'elaborazione dei piani di quartiere di spettanza del Comune dei progetti comunali.

5. Procedura

Una variante di adeguamento, per la quale non è applicabile la procedura semplificata, segue la procedura per l'adozione ordinaria definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- la variante è proposta dal Municipio;
- il Municipio sottopone al Dipartimento del territorio i documenti per l'esame preliminare;
- il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini. L'esame preliminare è effettuato, di regola, entro 3 mesi dalla presentazione da parte del Municipio della documentazione;
- il Municipio informa la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare a titolo consultivo;
- in base agli esiti dell'esame preliminare e della consultazione della popolazione, la variante è adottata dal Consiglio comunale, previo messaggio municipale;
- con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante e li fa caricare nel portale cantonale PR;
- il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione; nell'ambito dell'esame dei ricorsi il Consiglio di Stato valuterà la ricevibilità dei ricorsi; dovrebbero essere ricevibili unicamente i ricorsi concernenti modifiche effettive degli strumenti pianificatori (varianti) e non quelli che rimettono in discussione scelte pianificatorie già consolidate, anche se riformulate formalmente nella grafica e nella formulazione normativa;
- quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi



Arch. Matteo Inches

Manno-Locarno, 15 settembre 2020

Allegato A

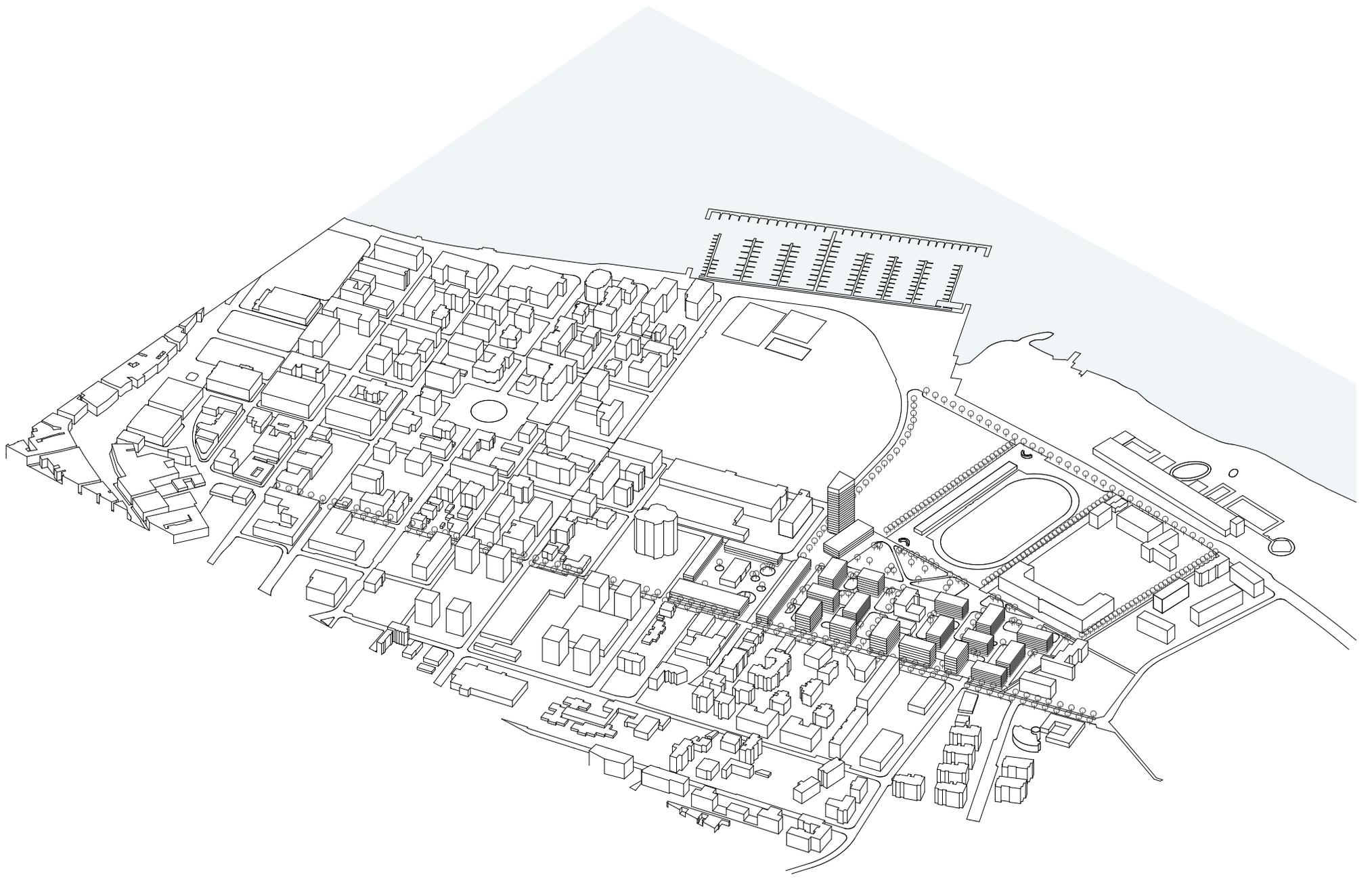
PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello/ex-Gas)

Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP

PR – Adeguamento Settore 4, Scheda grafica 2 (comparto ex-Macello/ex-Gas)

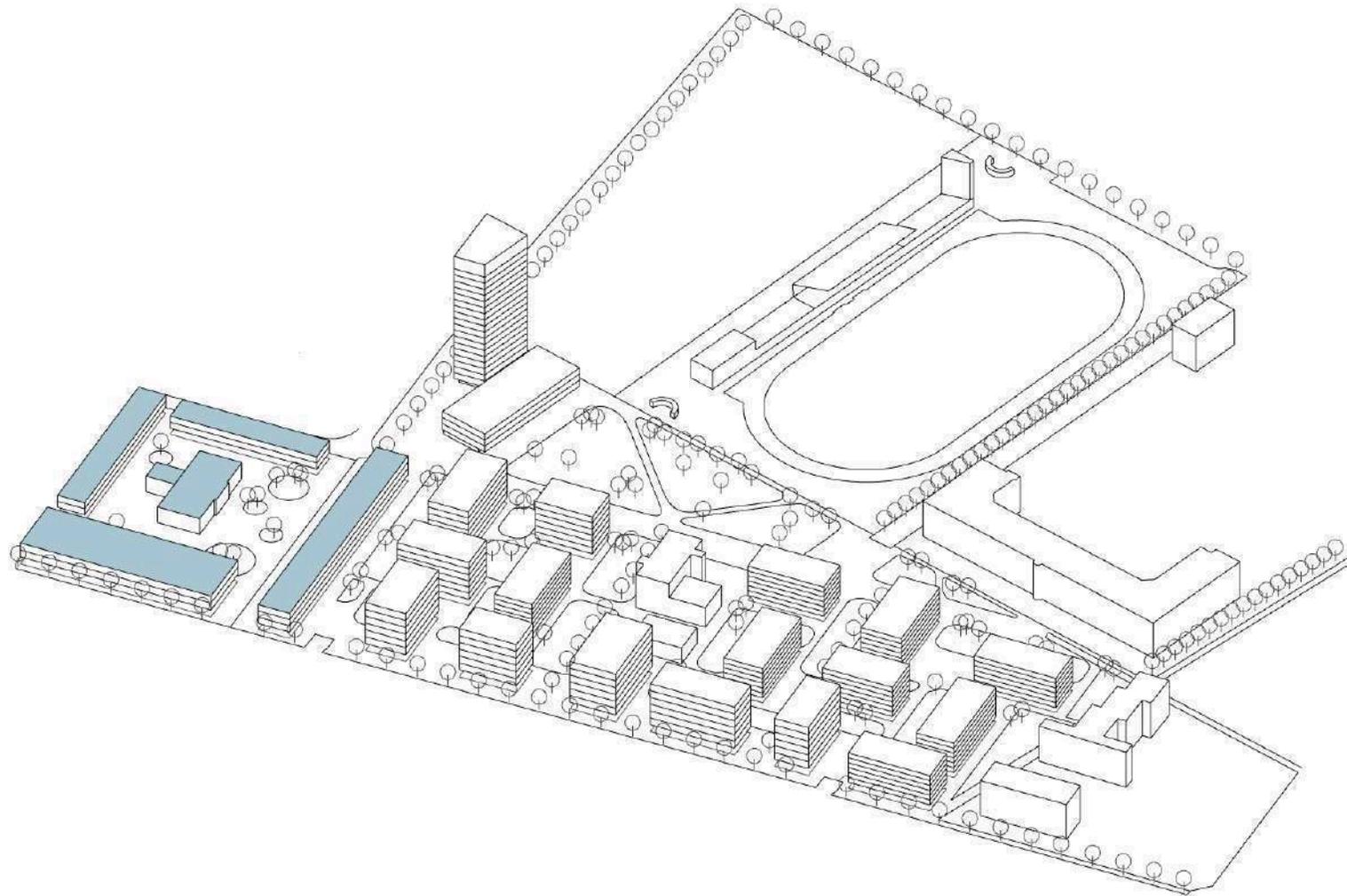
Approfondimento e affinamento soluzioni urbanistiche MSP



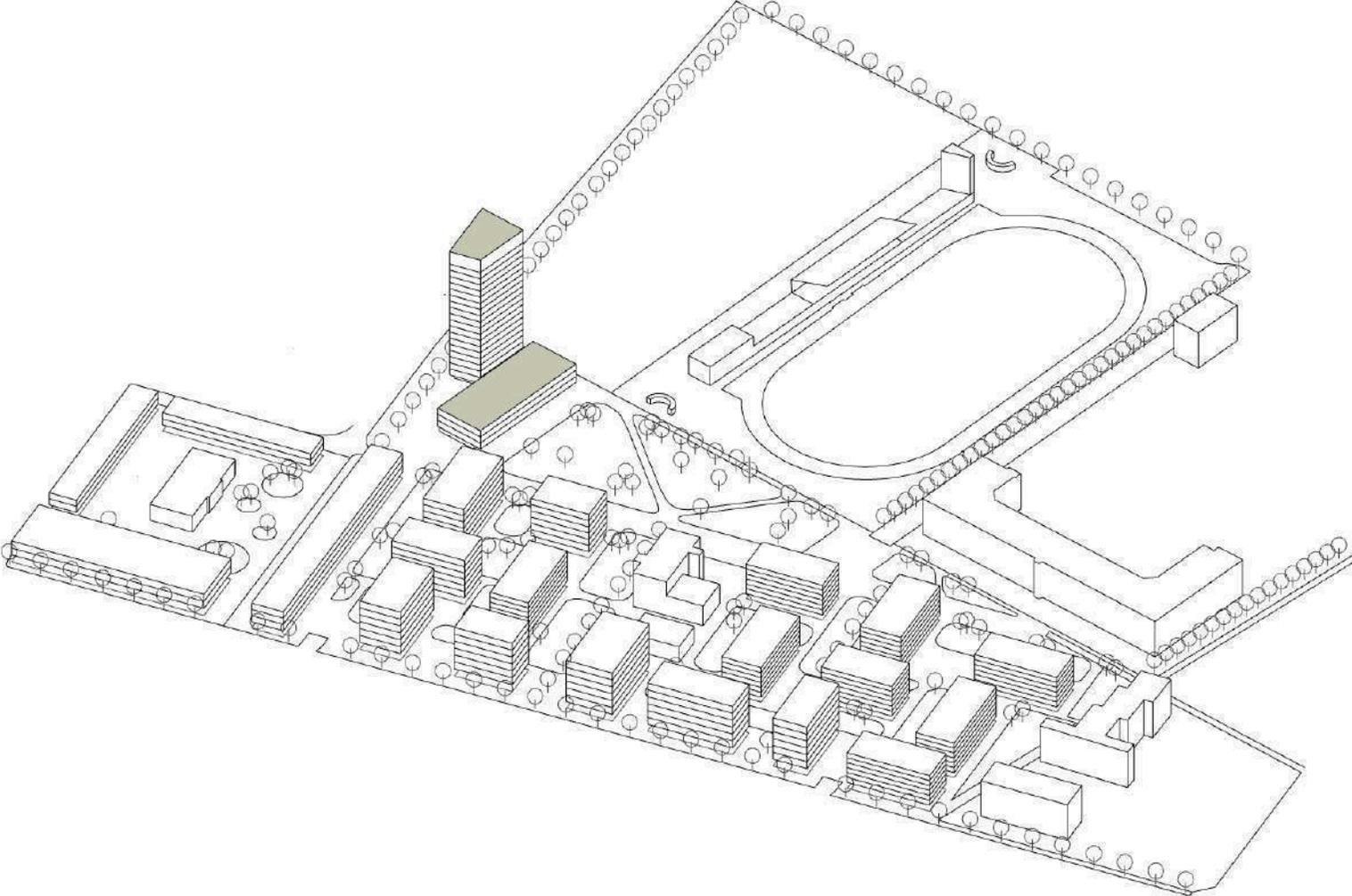




Conferma dell'impostazione urbanistica

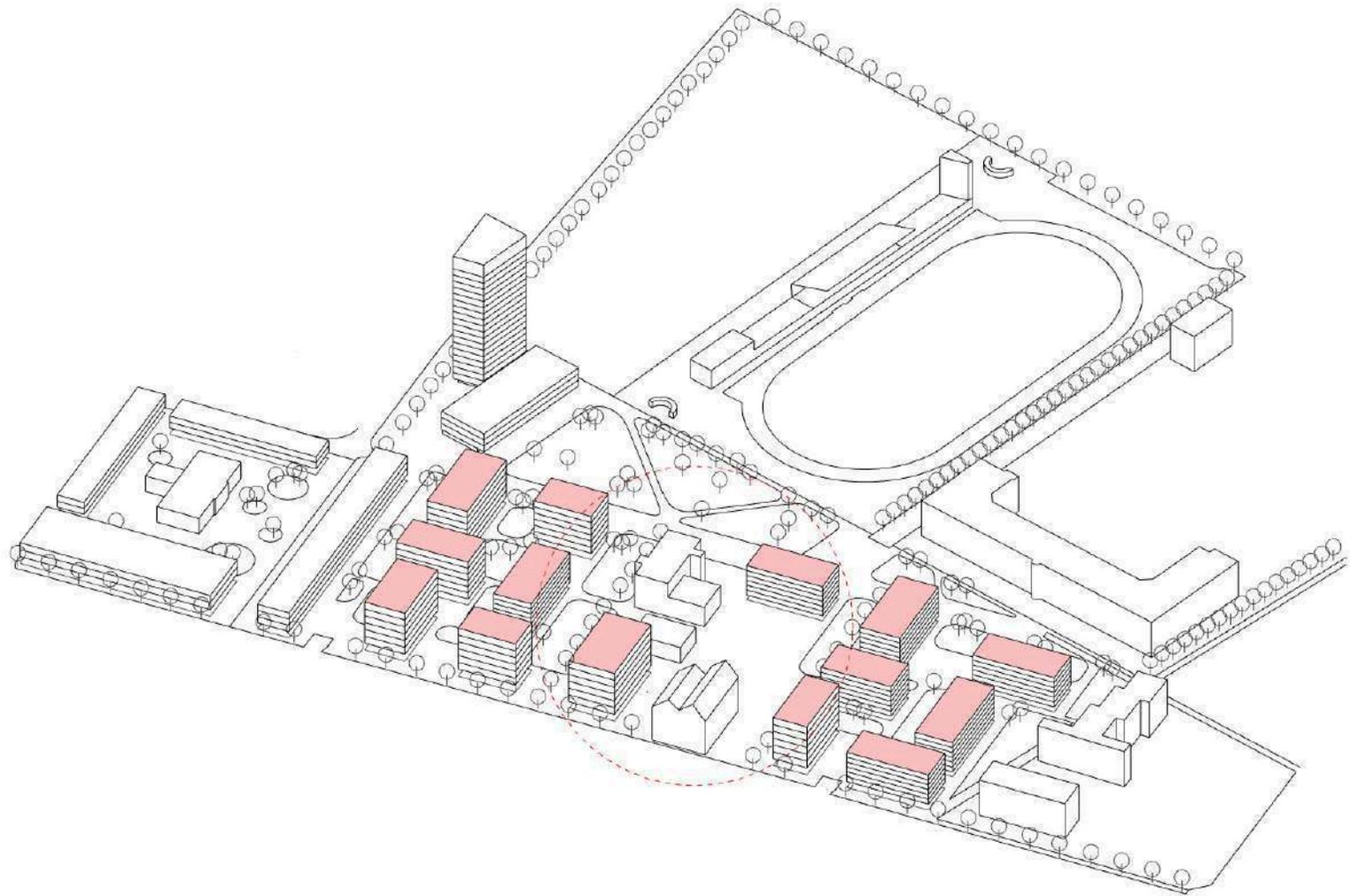


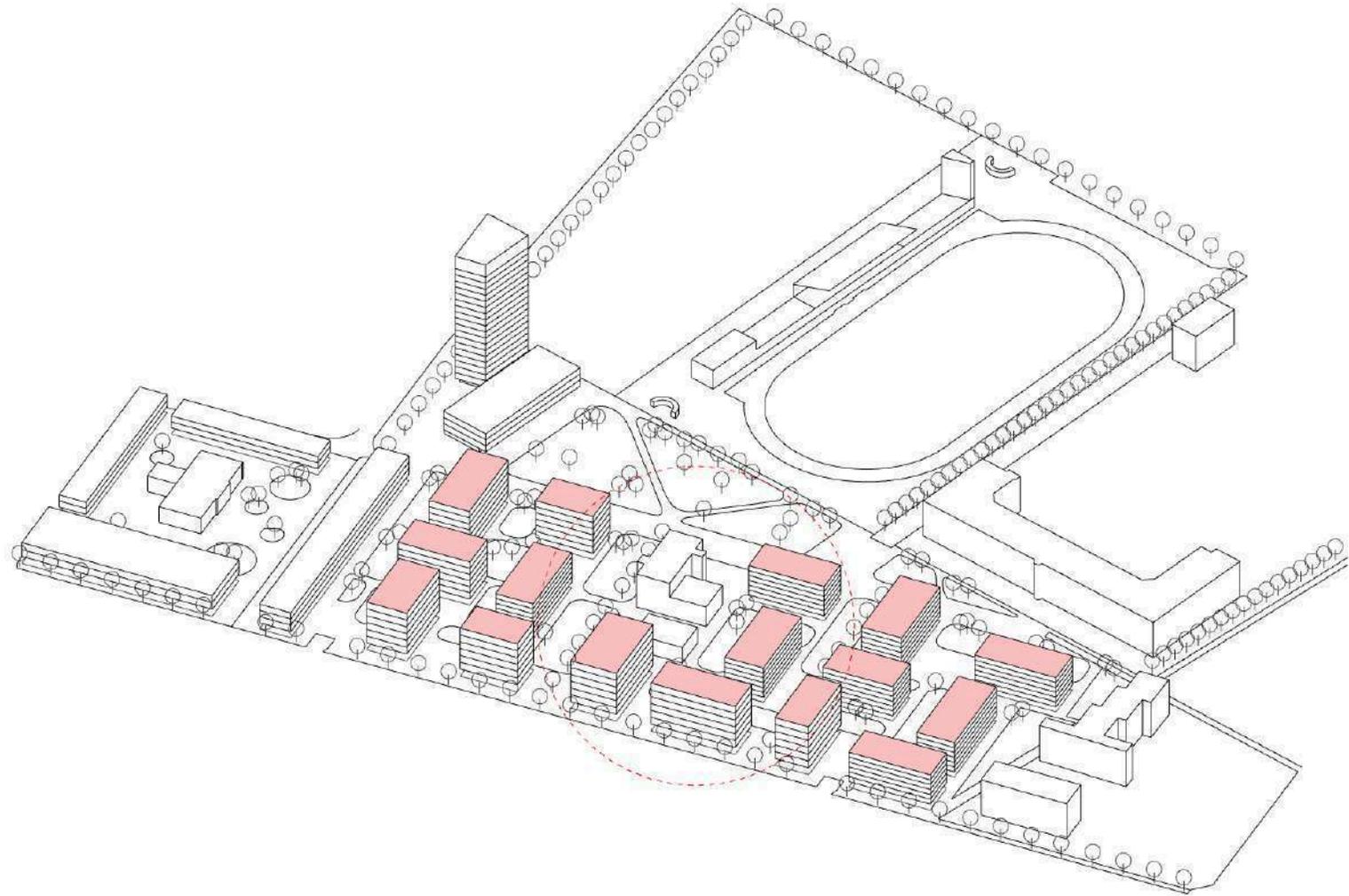


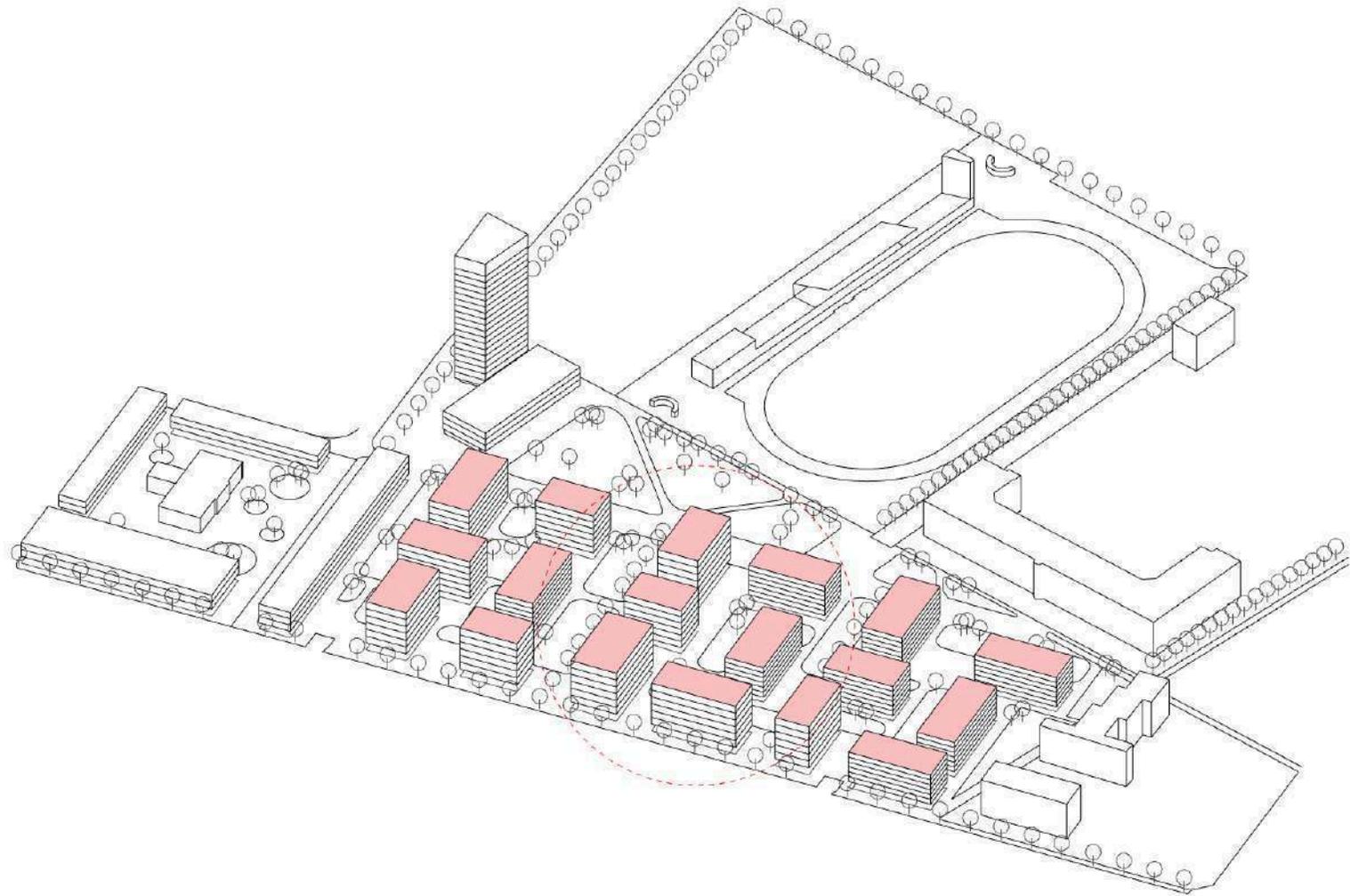


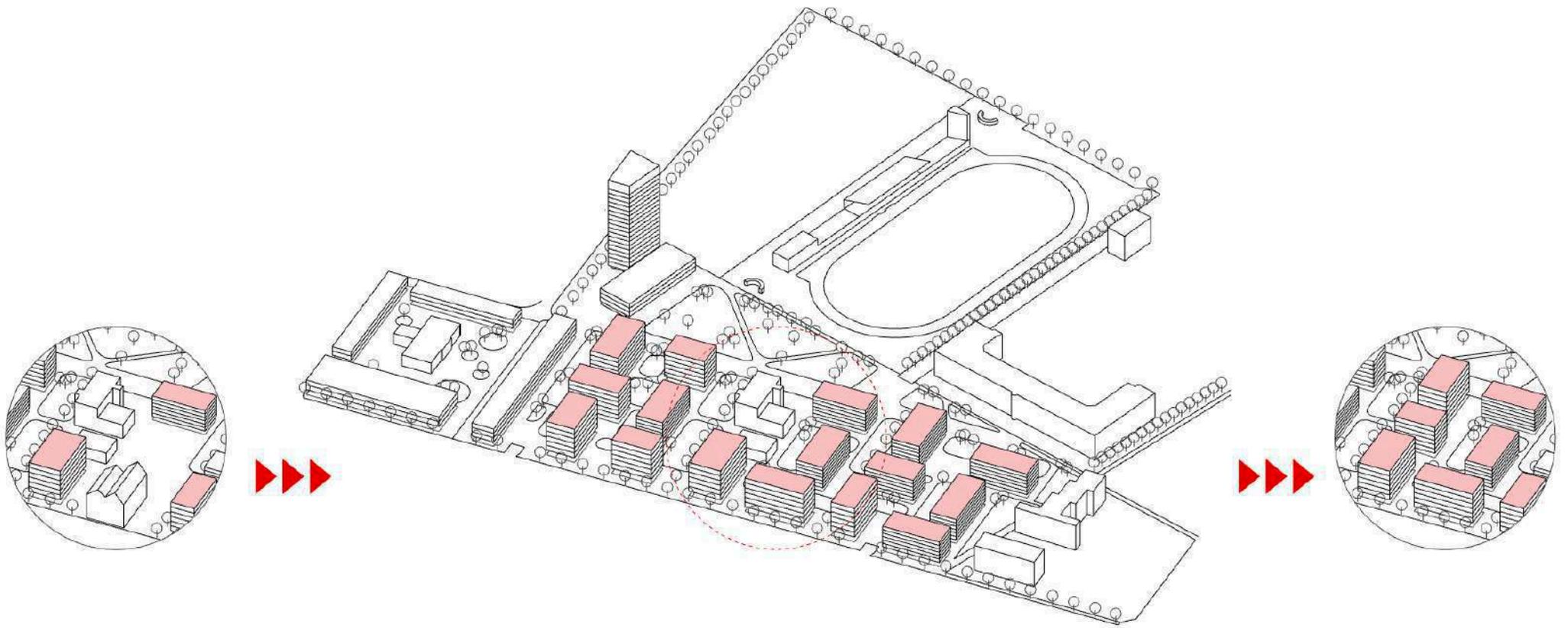




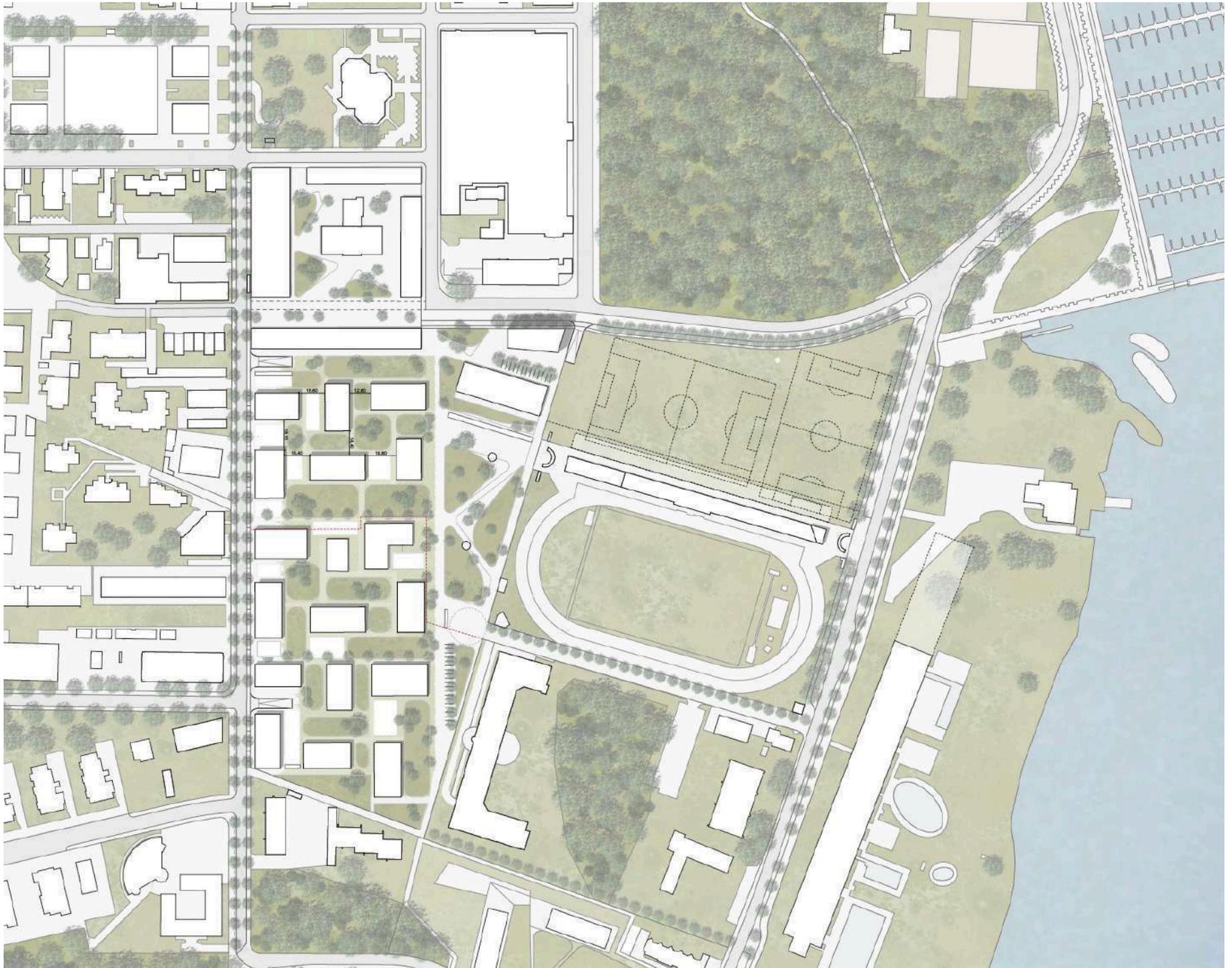




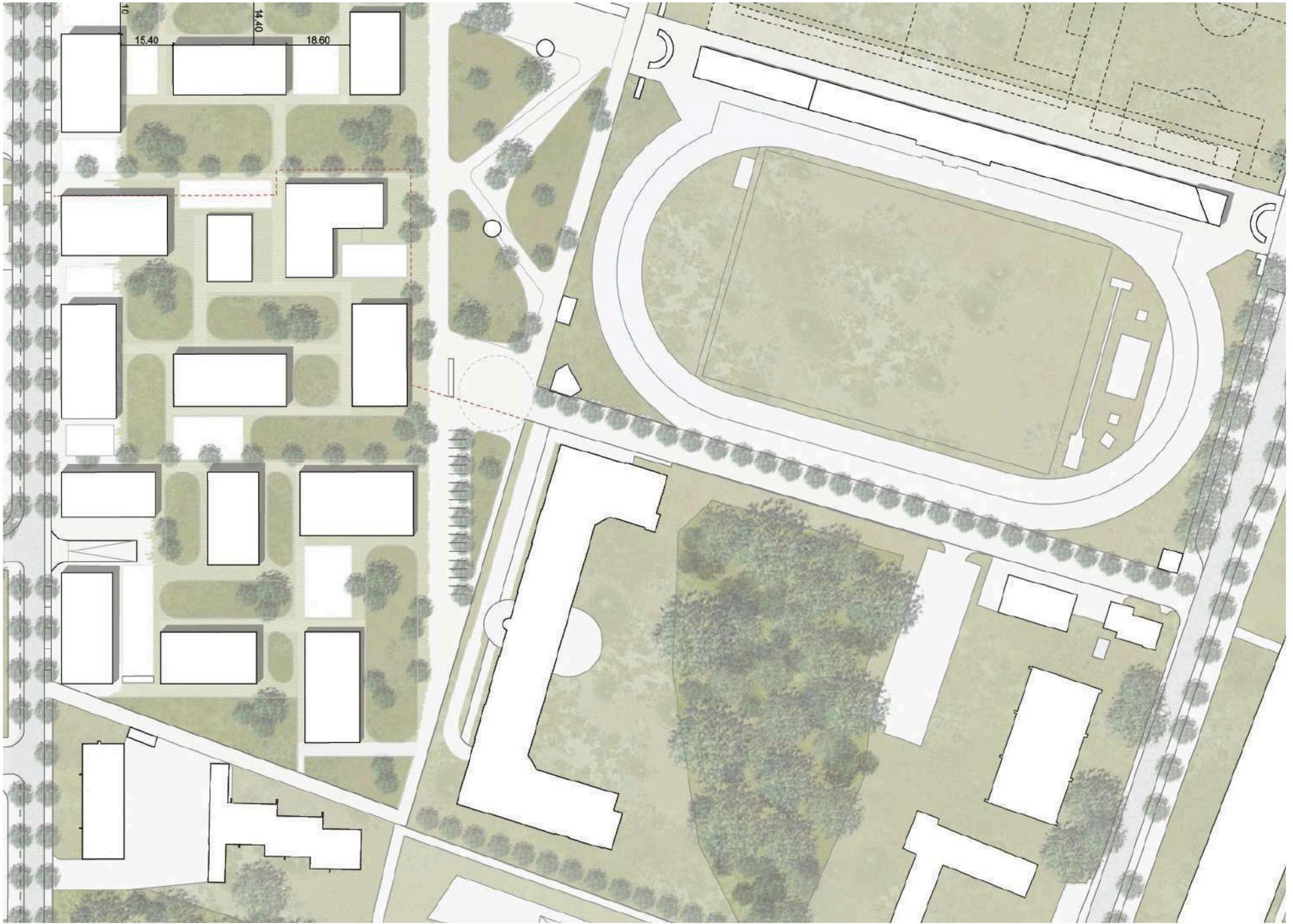




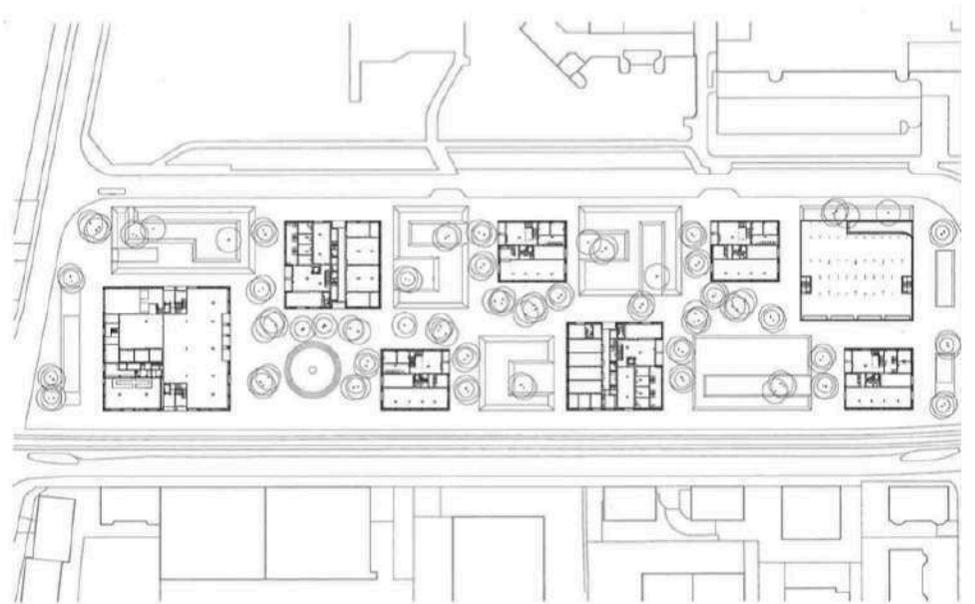
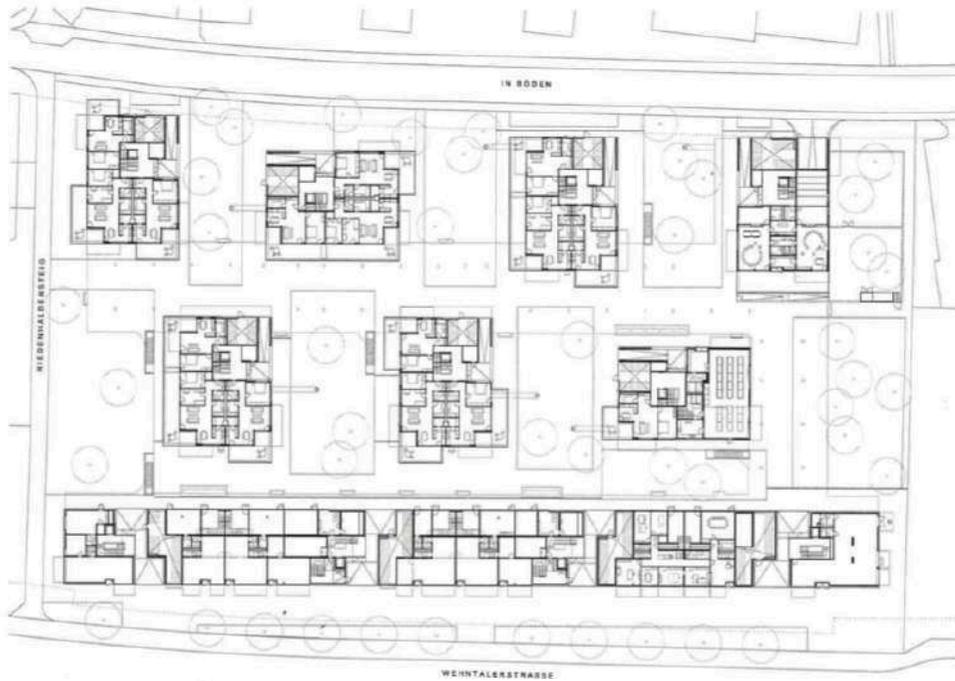
Verifica compositiva e volumetrica del quartiere residenziale







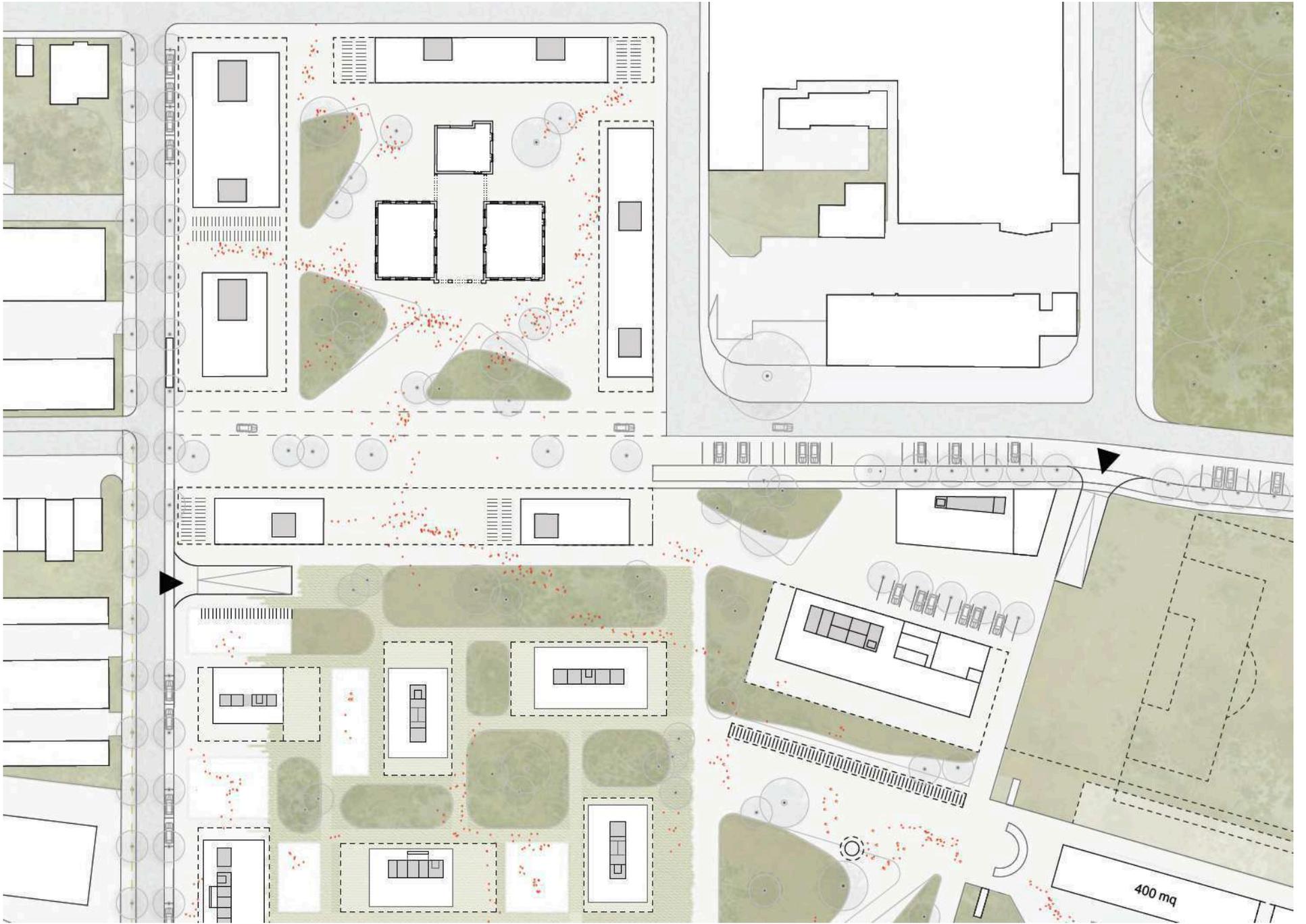
Wehntalerstrasse - Triemli 1 - Hunziker Areal - Werwies



Tannenrauchstrasse Replacement Housing Development, EM2N

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz)

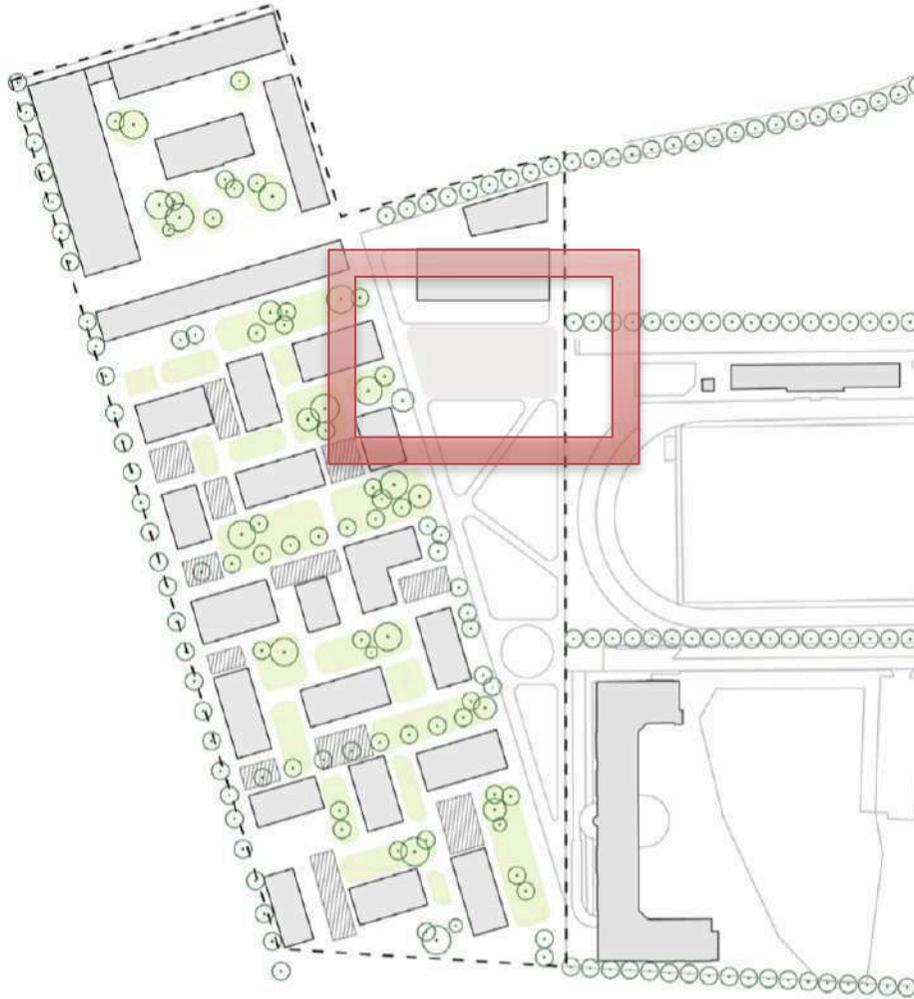






Approfondimento concettuale spazio pubblico: un parco intergenerazionale

La "Piazza dello stadio"

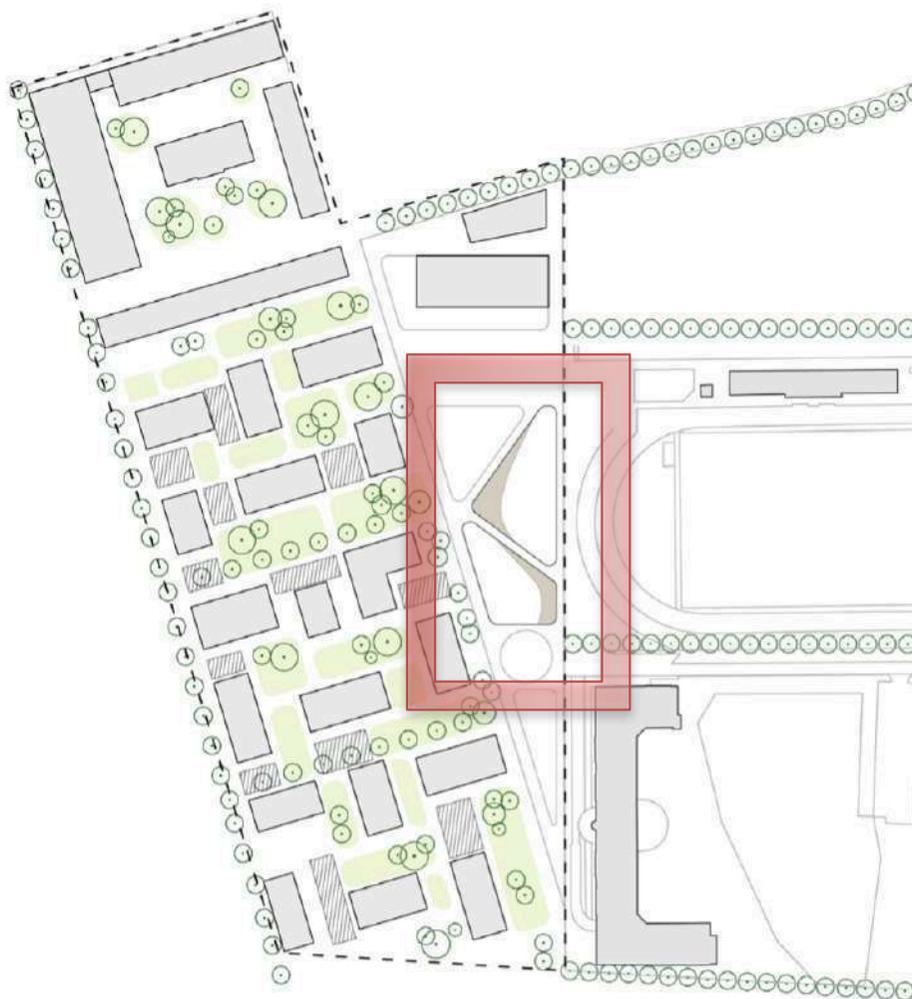


Market Square Rheydt, Germany © PANORAMA Landschaftarch



Lanchausplatz, Innsbruck, Austria © LAAC Architects

Le aree funzionali di gioco e d'incontro

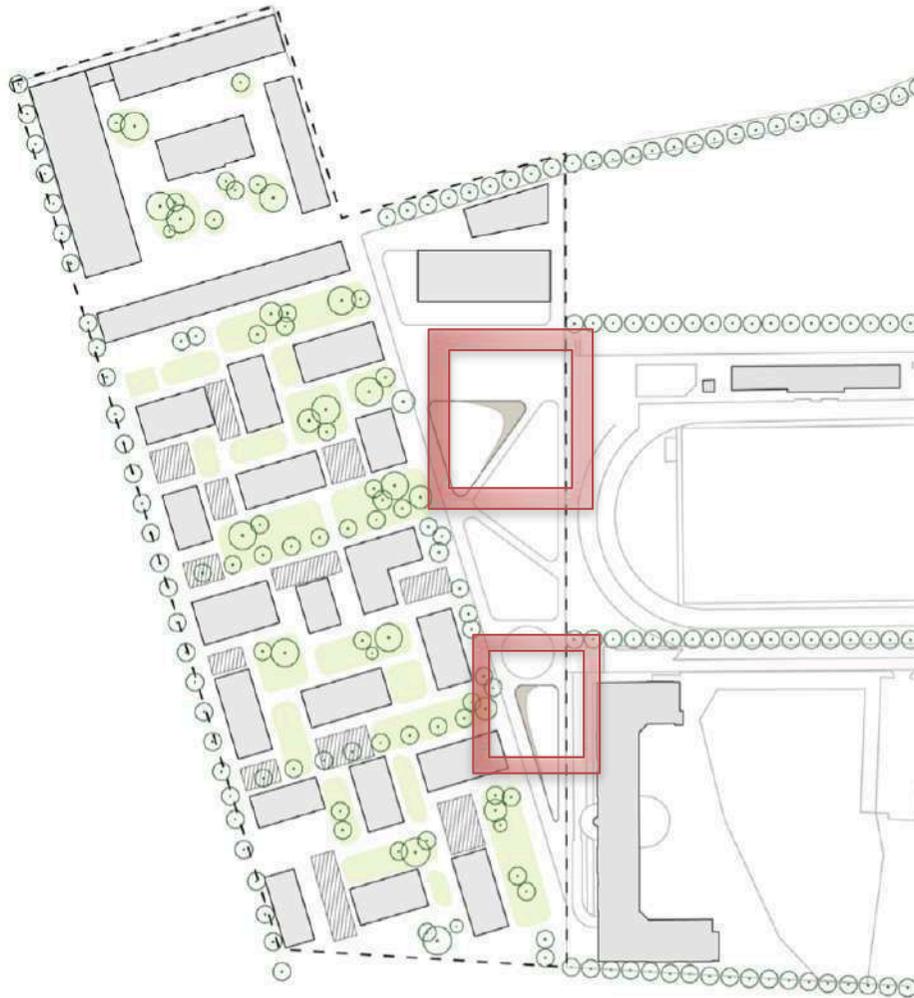


Play_Land, Oberhausen, Germany © wbp Landschaftsarchitekten



Šmartinski Park Playground, Ljubljana, Slovenia © LUZ

Le aree di svago e di relax

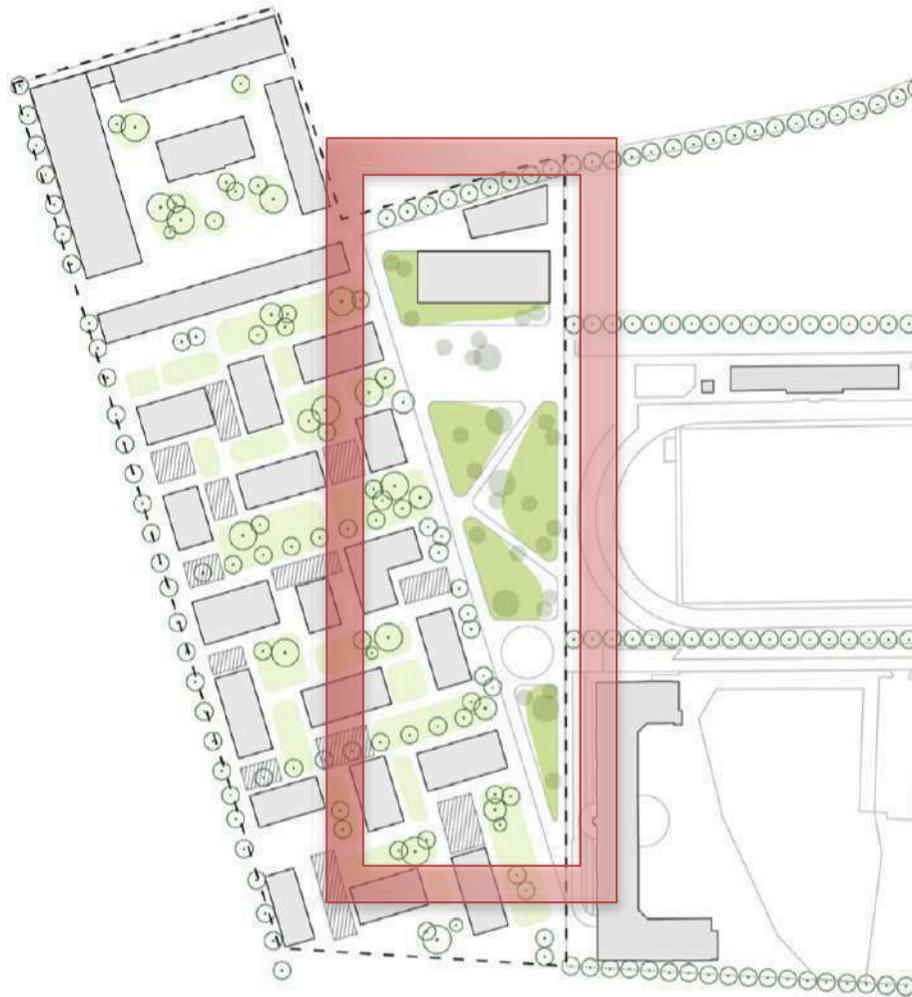


Elisabethenanlage, Basel © Vogt Landschaftsarchitekten



South Park, San Francisco © Fletcher Studio

I prati e le alberature



Josef Strauss Park, Vienna, Austria © DnD Landschaftsplanung



H10, Toronto © Claude Cormier Landscape Architecture



Anziani



Famiglie



Ragazzi

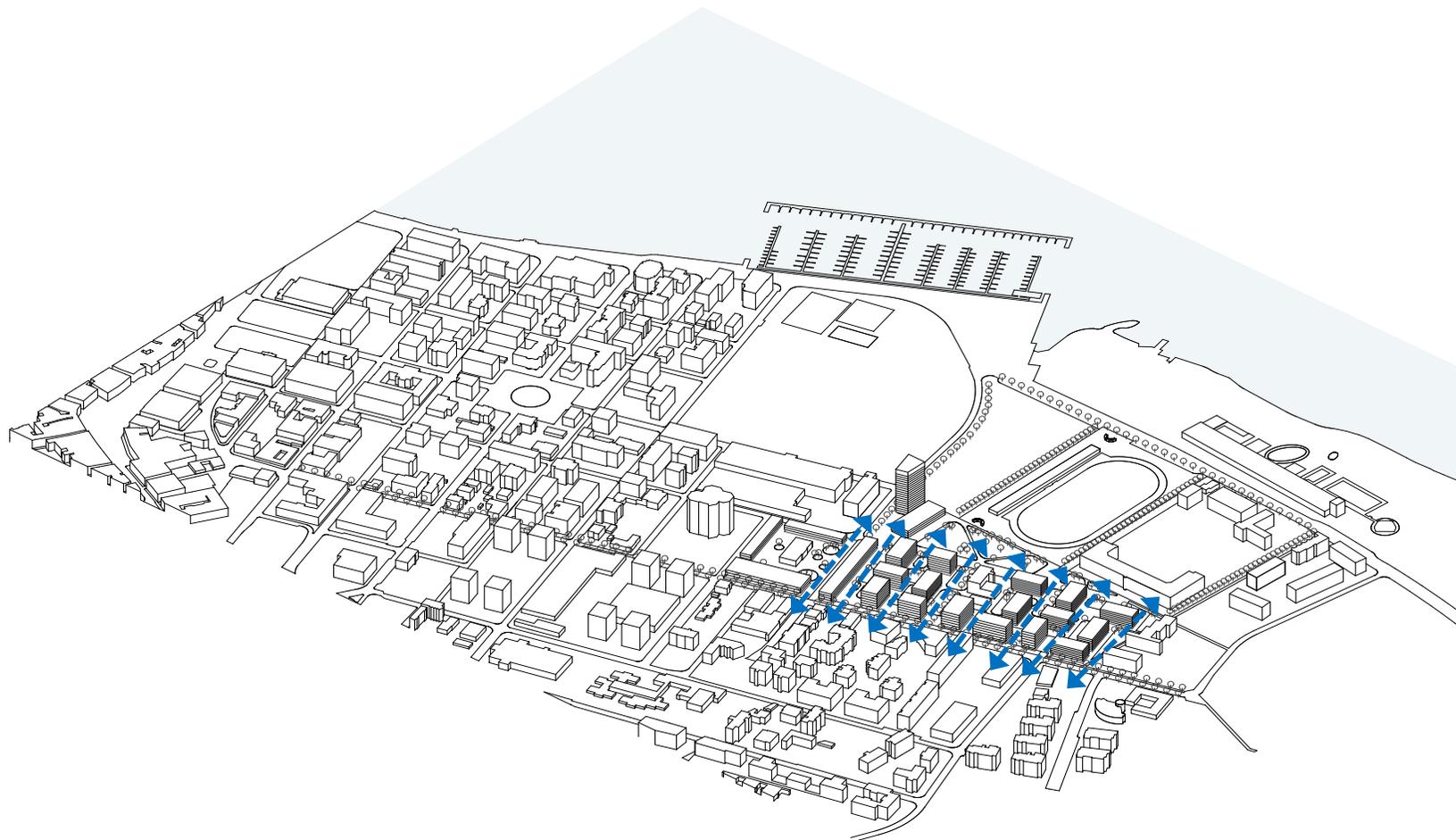


Bambini



PARCO
INTERGENERAZIONALE

Aspetti ambientali: clima e raffrescamento naturale



**Attraversamento del quartiere dei venti maggiore frequenza
in direzione sud-ovest /nord-est e viceversa.**

Doc. di riferimento:

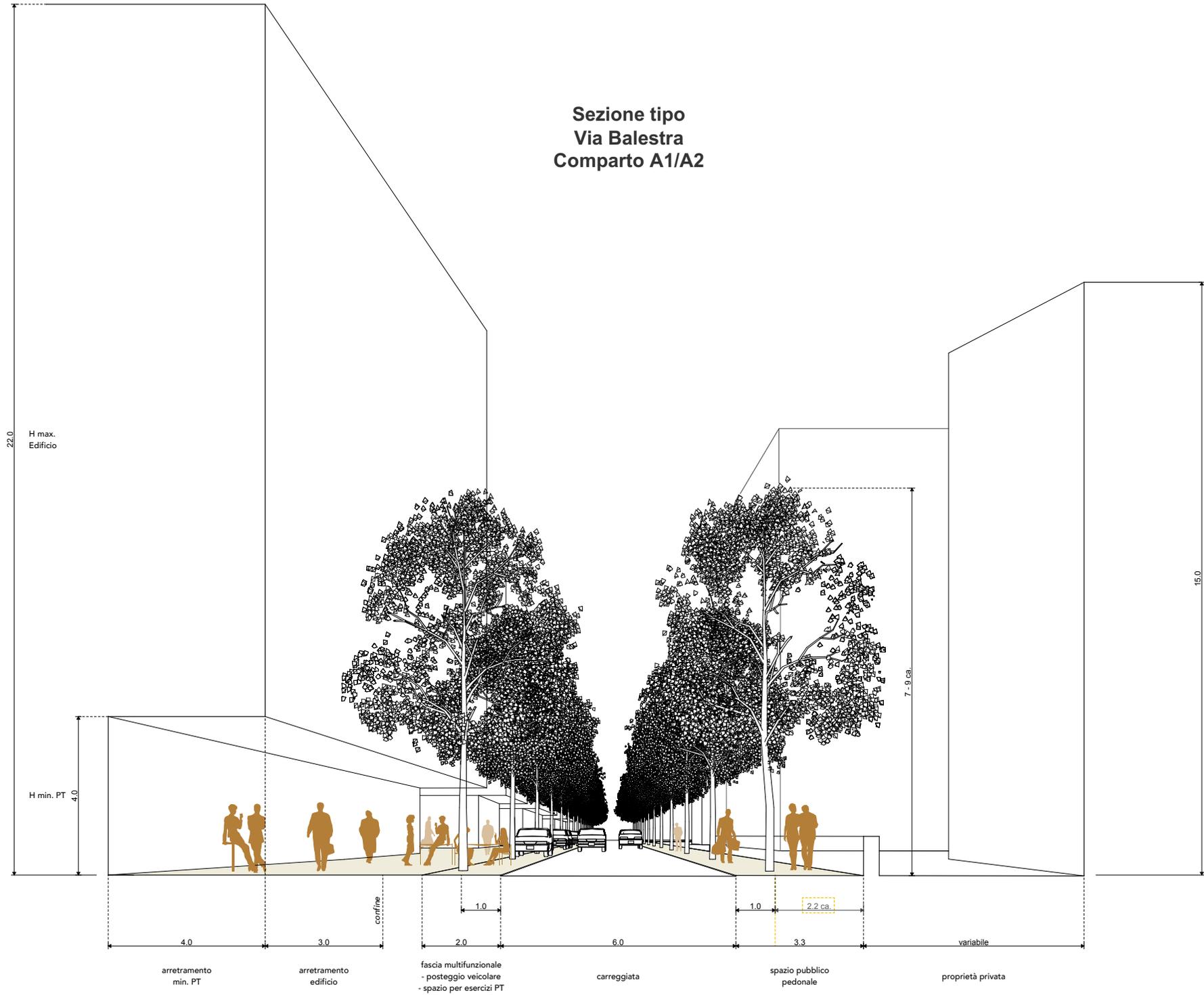
"Ondate di calore in città - Basi per uno sviluppo degli insediamenti adattato ai cambiamenti climatici"
Ufficio federale dell'ambiente UFAM / Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, Berna 2018.

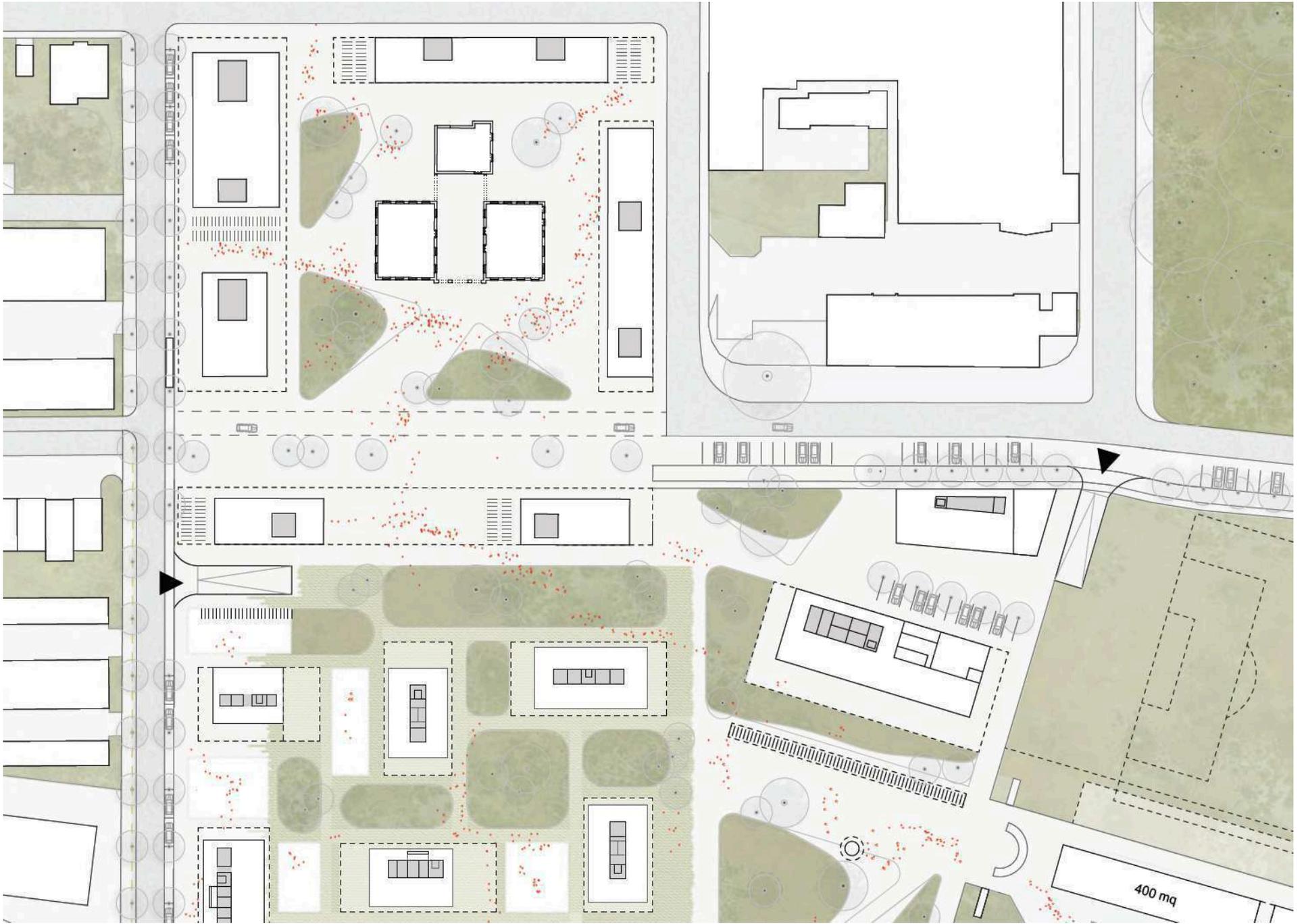
Sezioni stradali, flussi di mobilità lenta/veicolare e posteggi

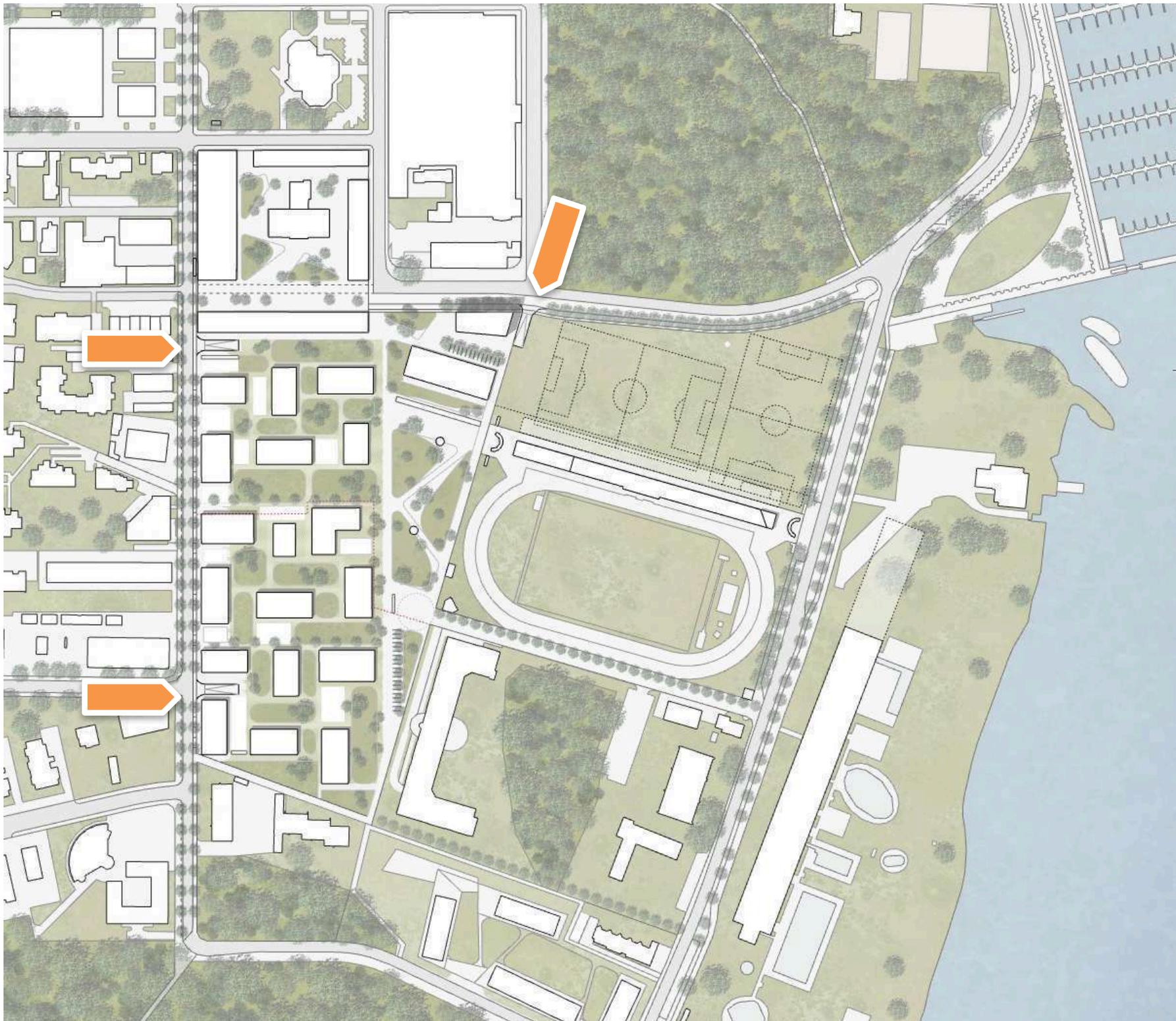
Sezione tipo Via Balestra Comparto B – Ex Macello

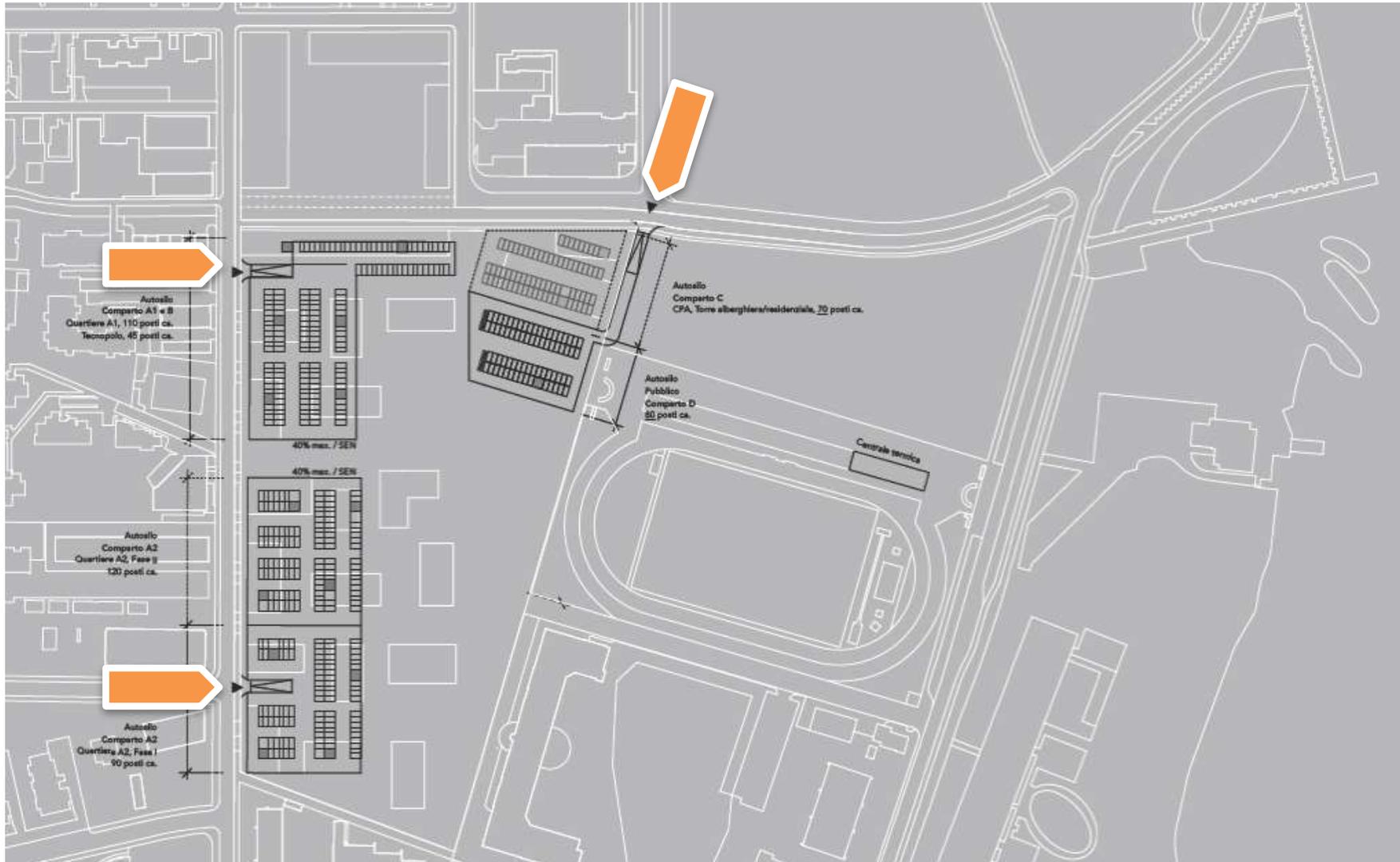


Sezione tipo Via Balestra Comparto A1/A2









Esempi di complessi abitativi con pochi posteggi

Luogo, nome complesso abitativo, anno realizzazione	N° appartamenti	N° posteggi	Posteggi / appartamento
Zurigo-Leutschenbach, Mehr als wohnen, 2015	370	111 (88 abitanti + 23 visitatori)	0.3
Baden, Gartenstrasse, 2017	19	1	0.05
Basilea, Erlenmatt Ost, 2019	300	30 (27 abitanti + 3 riserva)	0.1
Berna, Stöckacker Süd, 2016	146	24 (15 abitanti, 2 Mobility, 7 visitatori)	0.16
Winterthur, Giesserei, 2013	155	50 (31 abitanti, 1 Mobility, 18 visitatori)	0.32
Ostermundingen (BE), Oberfeld, 2014	100	10 (abitanti e visitatori)	0.1
Zurigo, Kalkbreite, 2014	55	2 (disabili) + 5 in un garage adiacente	0.07
Winterthur, Hagmann Areal, 2018	50	17	0.3
Zurigo, Kronenwiese, 2016	99	38 (32 abitanti, 2 disabili, 4 visitatori)	0.38
Zurigo, Manegg, 2017	58	23	0.4
Zurigo, Leimbach, 2013	220	64	0.29

PROGETTI DI COMPLESSI ABITATIVI CON POCCHI POSTEGGI (CH)

Luogo, nome complesso abitativo, anno realizzazione	N° appartamenti	N° posteggi	Posteggi / appartamento
Losanna, Plaines-du-Loup, dal 2019	4'000	2000 abitanti + 210 misto Mobility e attività	0.5
Winterthur, EinViertel, dal 2020	71	12 (9 abitanti, 3 visitatori)	0.05
Zurigo, Zollhaus, dal 2020	48	2 (disabili)	0.04

Esempi di regolamentazione comunale / cantonale – Fabbisogno posteggi

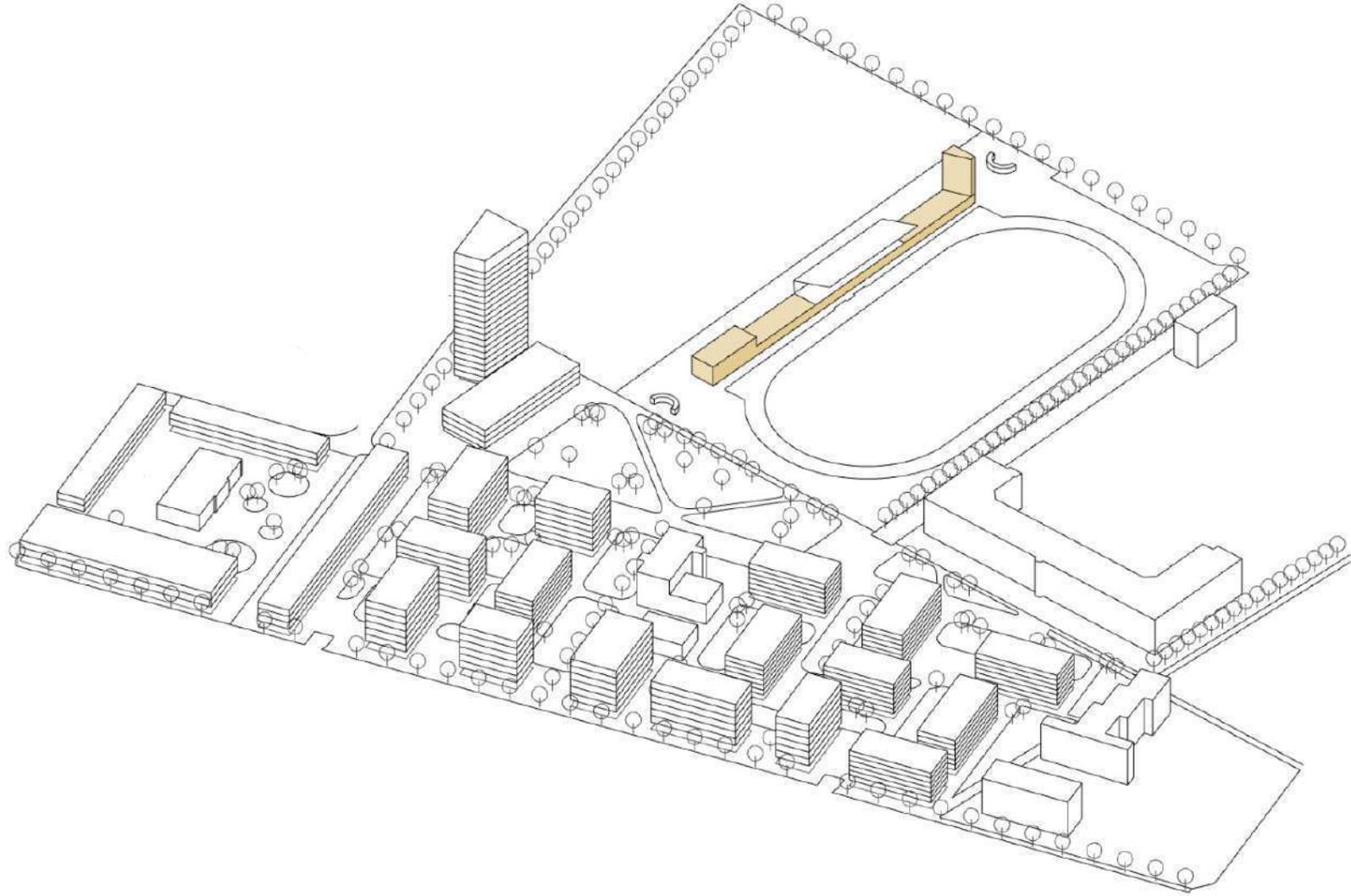
Contenuti: RESIDENZA

Luogo	Parametro di base	PONDERAZIONI ULTERIORI
Città di Locarno	1 posteggio / appartamento	nessuna riduzione
Canton Basilea Città	Il regolamento cantonale dei posteggi indica che per la residenza è possibile realizzare dei posteggi, ma non è obbligatorio.	
Città di Zurigo: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	1 posteggio / 120 mq SUL	10% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore B - City	1 posteggio / 120 mq SUL	25-45% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore C - aree centrali di Oerlikon, Altstetten e Höngg; zone vicino alla City	1 posteggio / 120 mq SUL	40-70% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore D - cintura urbana	1 posteggio / 120 mq SUL	70-95% * parametro di base
Città di Berna: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	1 posteggio / 120 mq SUL	10% * parametro di base
Città di Losanna	Les normes VSS s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives que le PGA. Hors PGA, ce sont les Plans d'Affectation ou les Plans de quartier qui dictent les règles en la matière. Ces derniers peuvent être plus ou moins contraignants de cas en cas.	

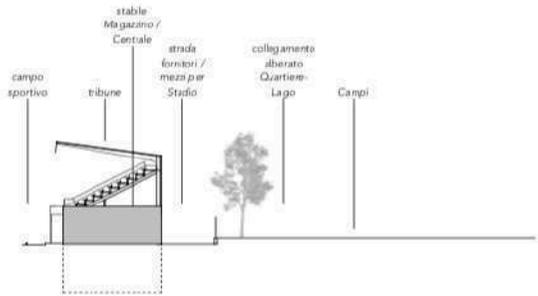
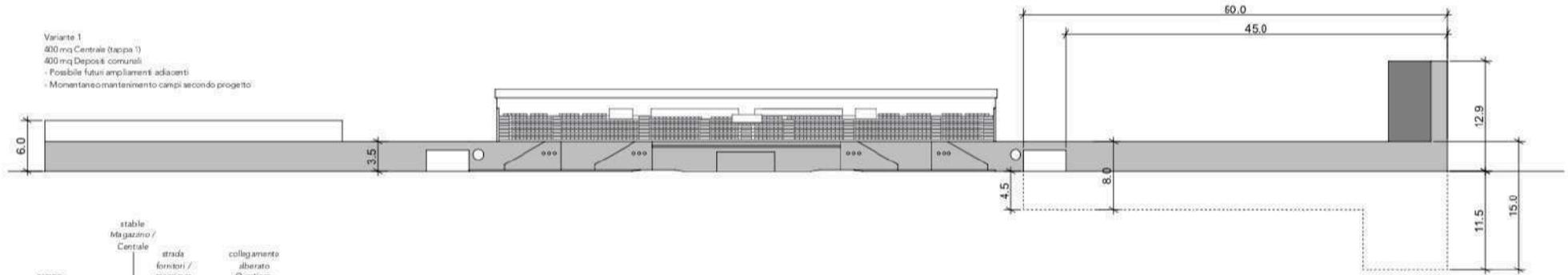
Contenuti: NON RESIDENZIALI

Descrizione contenuti	Parametro di base	PONDERAZIONI ULTERIORI
Città di Locarno	cf. regolamento cant. (RLst-Rcpp)	Livello qualità TP C: 70% * parametro base
Città di Zurigo: Settore A - Altstadt (<i>città vecchia</i>)	cf. regolamento comunale	10% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore B - City	cf. regolamento comunale	50% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore C - aree centrali di Oerlikon, Altstetten e Höngg; zone vicino alla City	cf. regolamento comunale	75% * parametro di base
Città di Zurigo: Settore D - cintura urbana	cf. regolamento comunale	105% * parametro di base
Città di Berna	cf. regolamento comunale	10% * parametro di base

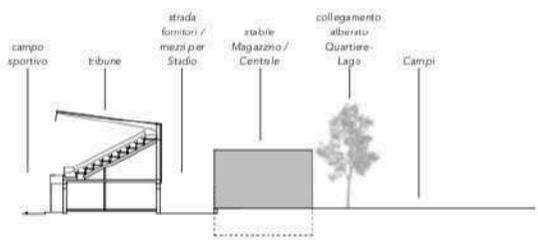
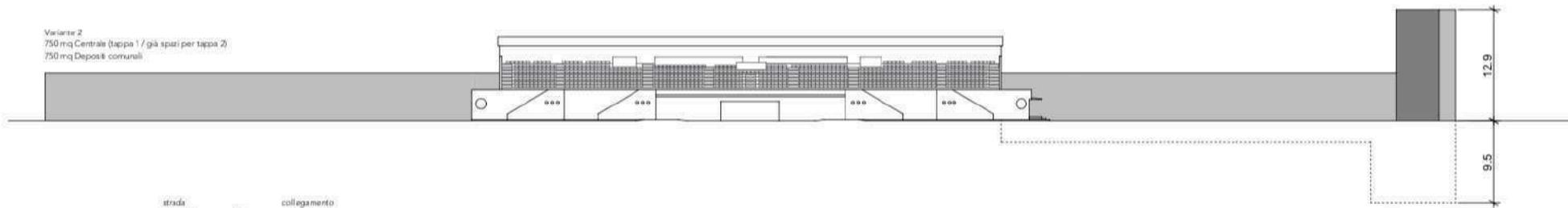
Ubicazione e sviluppo nuova centrale termica

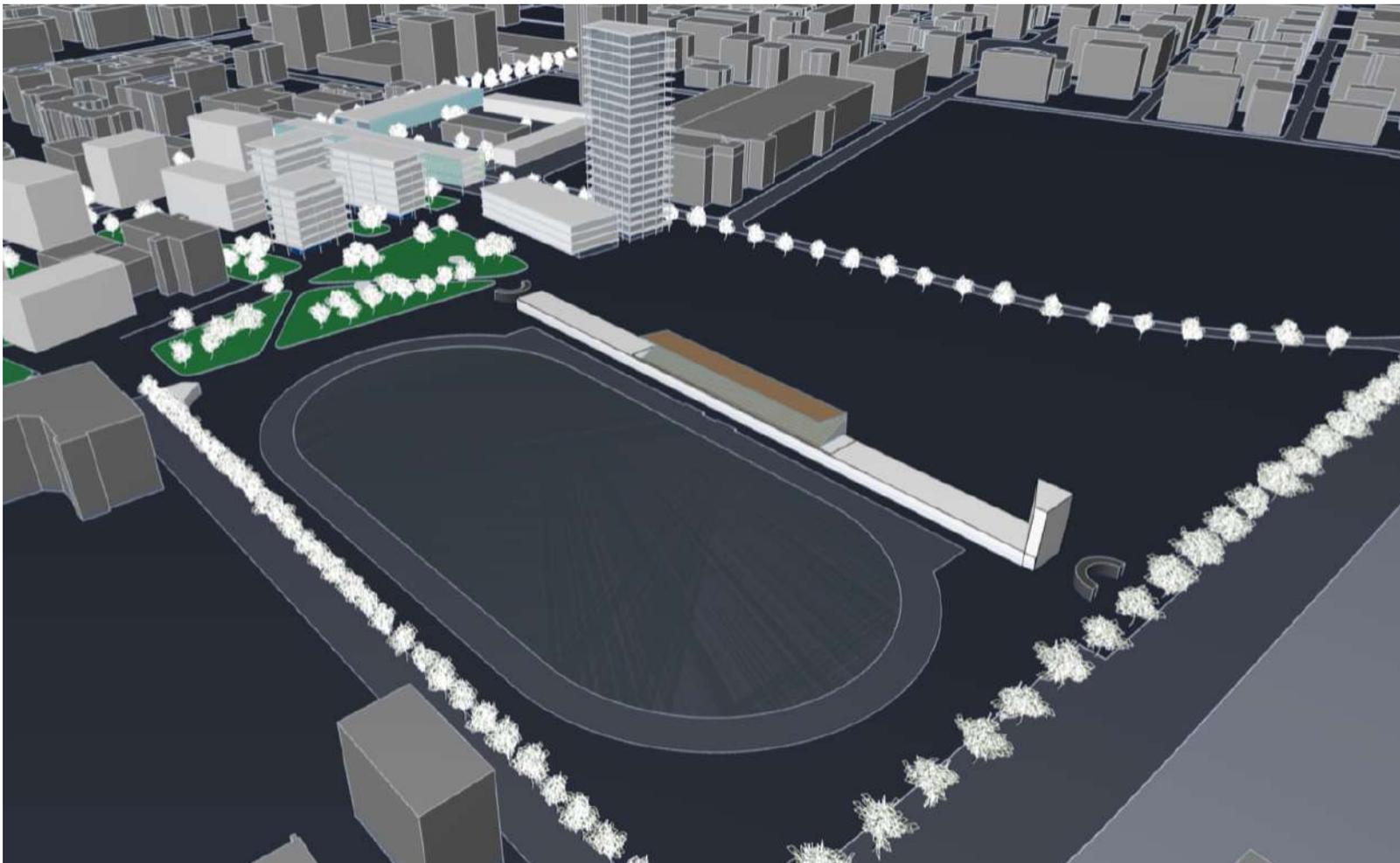


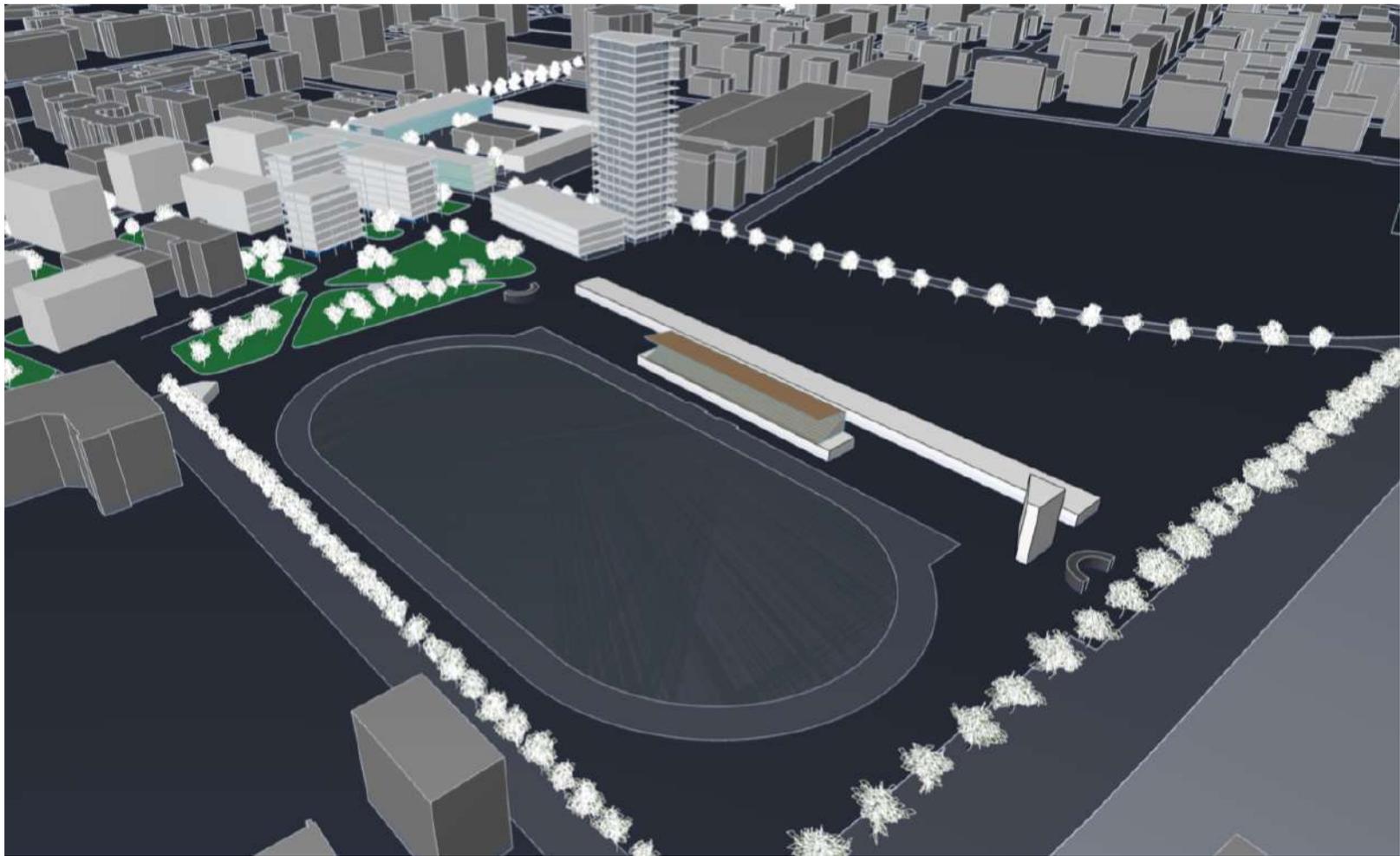
Variante 1
 400 mq Centrale (tappa 1)
 400 mq Depositi comunali
 - Possibile futuri ampliamenti adiacenti
 - Momentaneo mantenimento campi secondo progetto

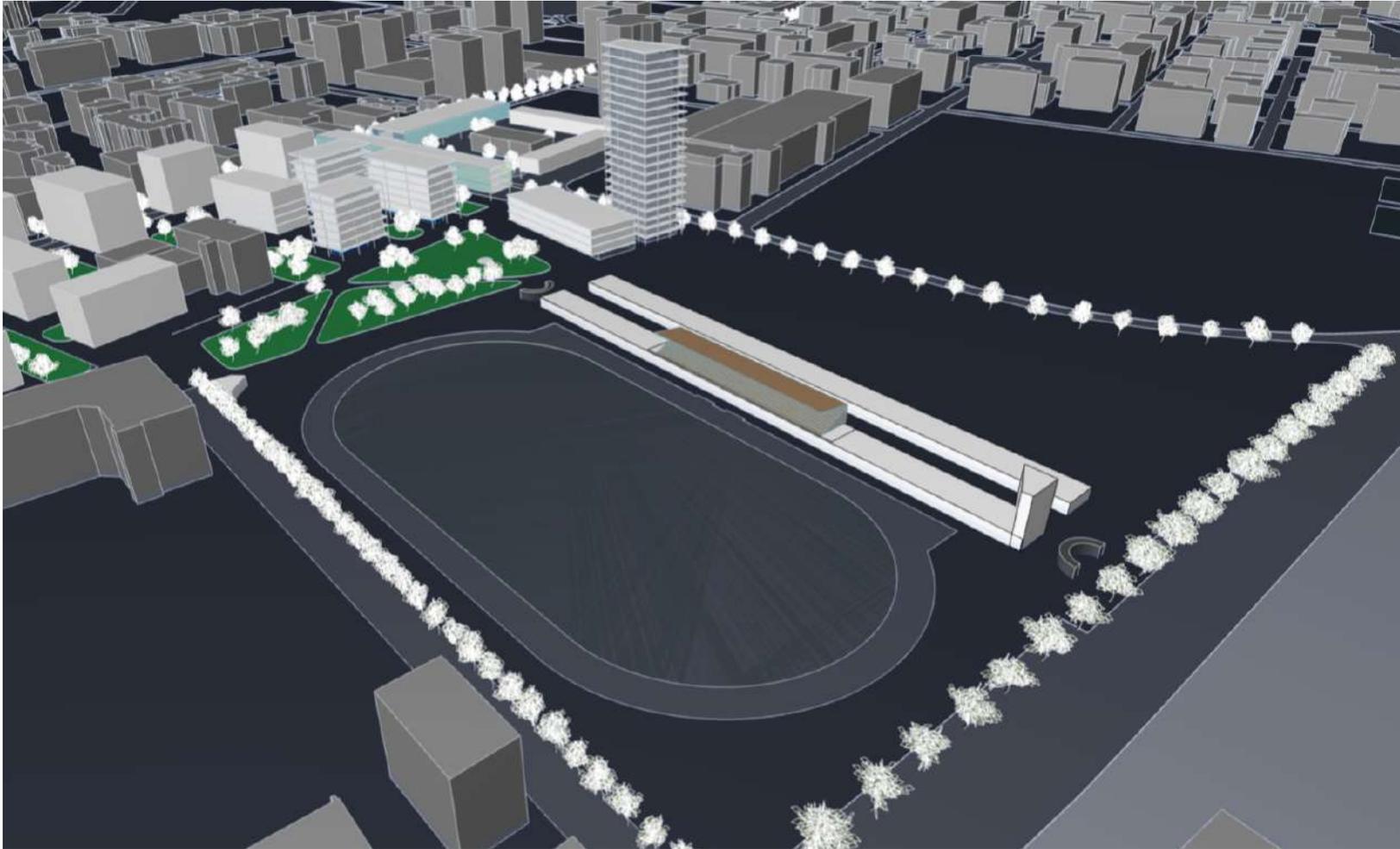


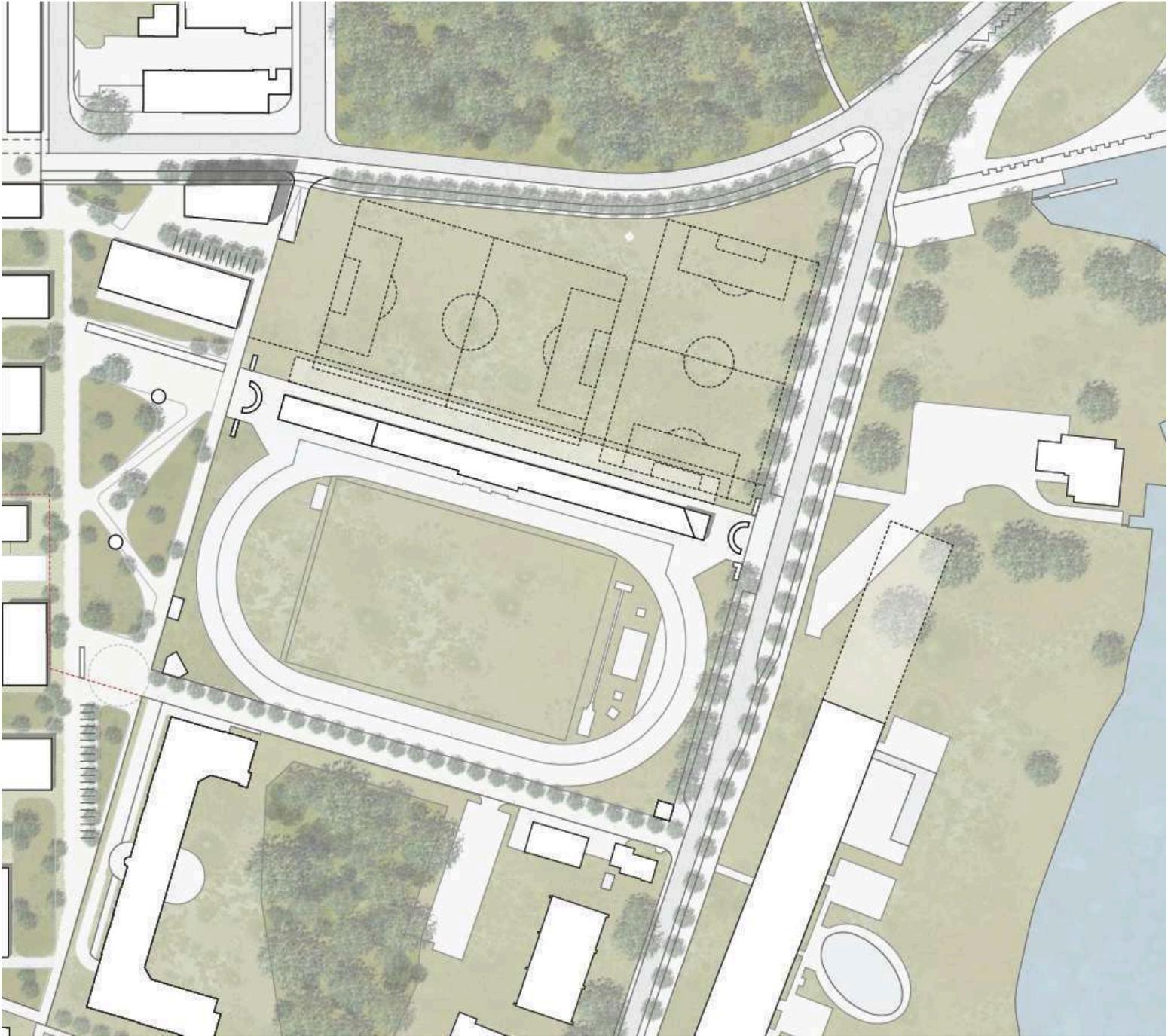
Varianza 2
750 mq Centrale (tappa 1 / già spazi per tappa 2)
750 mq Depositi comunali

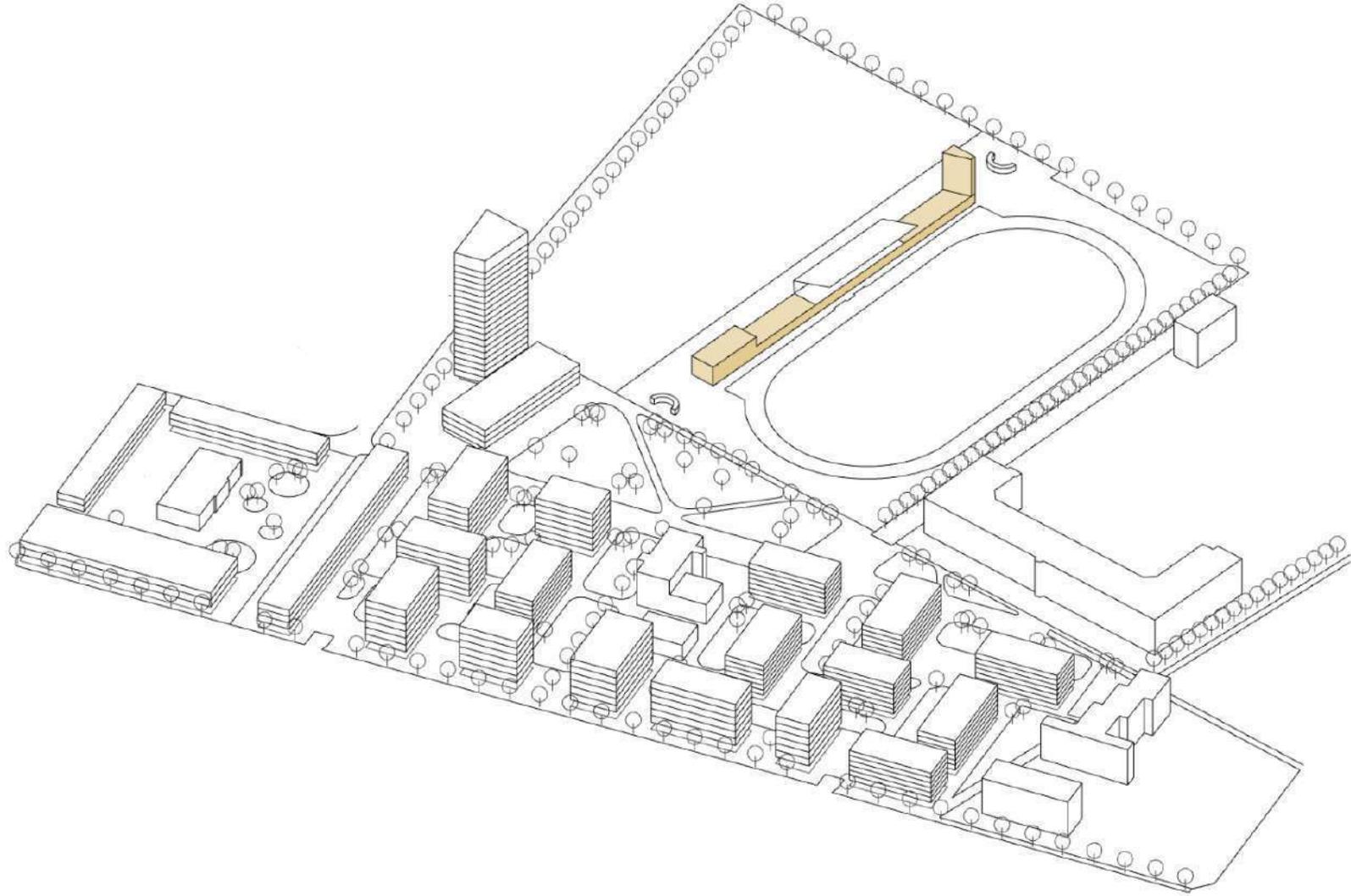


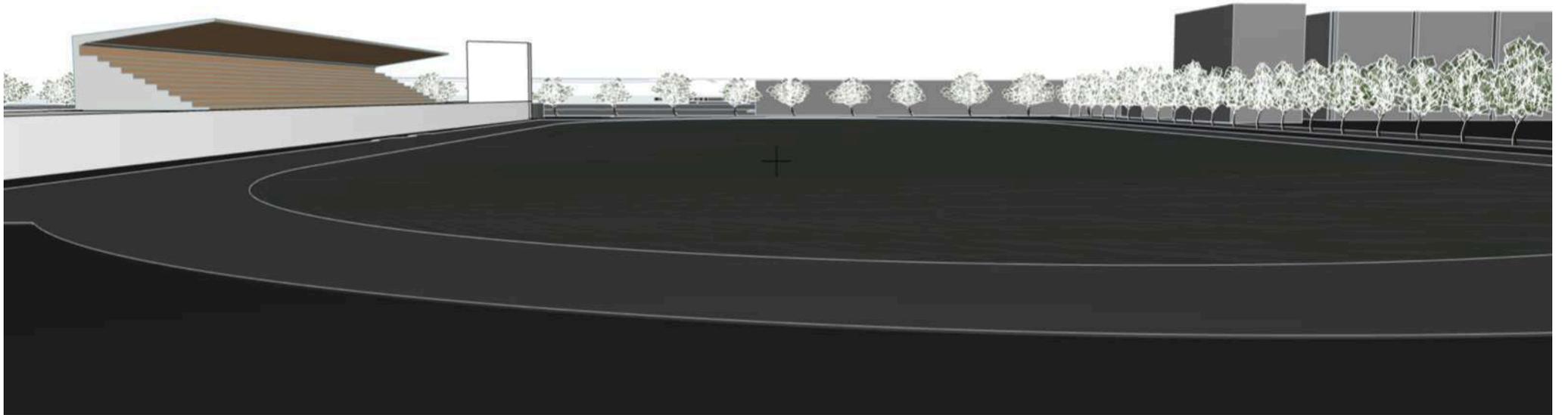














Inches
Geleta

Architetti SIA/VI
Via della Pace 1b
CH 6600 Locarno

LAND *urbass fgm*

STUDIO D'INGEGNERIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
EPFL SA 0714 011161

Allegato B

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno, Ultimo aggiornamento:
08.07.2020, Relazione urbanistica e architettonica

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

Ultimo aggiornamento: 07.07.2020

RELAZIONE TECNICA



Inches
Geleta

Architetti SIA/VS1
Via della Pace 1b
CH 6600 Locarno

LAND *urbass fgm*

STUDIO FINANZIARIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
EPS SA ONA SUI VSE

Concetto generale e indirizzo urbanistico

Il comparto di studio rappresenta un importante tassello del tessuto urbano di Locarno, grazie anche ad elementi iconici quali il *Macello*, testimonianza della storia recente della Città, e si situa a ridosso del Quartiere Nuovo, che ha contribuito a ridisegnare la struttura della città, definendo nuovi assi urbani e stimolando lo sviluppo di nuovi quartieri abitativi.

La proposta progettuale persegue uno sviluppo urbanistico di qualità, che punta alla piena integrazione dell'area nel tessuto urbano cittadino, migliorando le relazioni funzionali e spaziali con i sedimi vicini, le strutture adiacenti e con il polo sportivo, così come le condizioni di vita e il benessere collettivo, alimentando un sentimento di rinnovata identità e senso di appartenenza ai luoghi.

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

Il quartiere ha una chiara impostazione urbanistica:

- il comparto dell'ex Macello, integrando l'edificio del Tecnopolo e quello storico del Macello, si delinea come un elemento "finale" del Quartiere Nuovo, del quale riprende il rigore dell'impostazione planimetrica e le geometrie ben definite; le differenti volumetrie determinano un'unità formale che crea un elemento distintivo nel tessuto cittadino che, per conformazione e scala urbana, si distingue quale comparto a vocazione pubblica;
- Il comparto residenziale, i cui volumi verso Via Balestra si allineano con essa, asse portante della mobilità del trasporto pubblico, propone delle volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente andando a creare uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo", evitando così macro-elementi che non parlano il linguaggio della Città di Locarno;
- Il comparto adiacente allo Stadio si conforma come spazio pubblico per l'intero quartiere e parimenti spazio libero e verde di collegamento tra il Parco Isolino e la Lanca degli Stornazzi. Un "vuoto" urbano sul quale si affacciano elementi di riferimento quali la casa anziani e la torre d'uso misto (residenziale, uffici, alberghiera) landmark del quartiere e punto focale degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi al nuovo sviluppo urbanistico proposto.

Rete viaria e degli spazi pubblici

Il progetto si armonizza con gli obiettivi e le misure del Programma d'Agglomerato del Locarnese e garantisce un'integrazione funzionale e formale con il contesto allargato, con particolare riferimento all'impianto urbanistico del Quartiere Nuovo, ma anche con il tessuto insediativo e con la rete stradale adiacenti al comparto.

In modo particolare identifica l'asse urbano di via S.Balestra, da riqualificare e valorizzare, quale direttrice principale per il trasporto pubblico e la mobilità individuale che definisce un collegamento attrattivo tra Piazza Grande, le funzioni pubbliche, commerciali e residenziali del comparto di studio e l'ampia area di svago di prossimità del Delta della Maggia. Non da ultimo propone l'asse di via della Posta, in sinergia con Via della Pace, quale linea connettiva secondaria per la mobilità lenta tra il comparto centrale di Largo Zorzi e l'adiacente Piazza Grande, intesi quali spazio pubblico unificato e di riferimento della Città, e i nuovi spazi pubblici del comparto di studio.

Questi ultimi si caratterizzano per un chiaro riferimento con le preesistenze: da un lato la piazza dell'Ex Macello crea un *vuoto urbano* di riferimento per il polo tecnologico e le funzioni ricreative, culturali ed espositive connesse all'Ex Macello stesso, dall'altro quella antistante lo stadio si delinea quale nuovo parco pubblico di riferimento e comunitario per il l'intero quartiere così come spazio d'accesso alla struttura sportiva.

La rete viaria e degli spazi pubblici genera quindi relazioni chiare, ordinate e funzionali sia all'interno del comparto sia con le adiacenze; conformazione del piano terreno nei diversi comparti permette una grande permeabilità da e verso il quartiere garantendo la capillarità della maglia dei percorsi pedonali e una grande fruibilità degli stessi.

Aree verdi

Il disegno della rete viaria e degli spazi pubblici ha l'obiettivo di offrire, all'interno del nuovo quartiere, spazi verdi di qualità, tenendo una volta di più conto dell'esigenza di offrire spazi adeguati sia alla scala urbana, in relazione ai contenuti di portata regionale, sia alla scala locale, a beneficio dei nuovi residenti. In questo senso il sistema del verde (pubblico e privato) è inteso come "paesaggio diffuso" composto da spazi accoglienti e non cintati in relazione con gli spazi pubblici adiacenti dei quali è naturale continuazione, contribuendone al suo carattere alla sua percezione. Si dà

così origine ad un insieme di spazi aperti dove accogliere diverse funzioni ad uso del quartiere (aree verdi private, giardini collettivi, orti urbani, aree gioco ecc.).

Gli ambienti che si sono voluti creare si possono differenziare in base alle loro caratteristiche e relazioni sia con l'intorno che con il progetto urbano, pur essendo in sinergia tra loro. Essi si possono suddividere in 4 aree caratteristiche: la piazza dell'ex Macello, l'allargamento dell'asse urbano, il quartiere e il parco.

La piazza dell'ex Macello è in prevalenza pavimentata, all'interno della quale si trovano isole verdi che non ne snaturano l'essenza di sistema filtrante verso il quartiere nuovo.

Dall'asse di via Balestra, anche il sistema del verde e degli spazi aperti diventa gradualmente da urbano a più libero e naturale prima attraverso il quartiere e infine nel parco al confine con lo stadio e la casa anziani.

Il parco è uno spazio prevalentemente vuoto, generoso, libero e arioso adatto a sostenere la vicinanza di un volume importante quale quello della torre.

Questo sistema di aree verdi garantisce permeabilità attraverso il nuovo quartiere verso il comparto sportivo e il lago legandosi naturalmente al piazzale di accesso allo stadio dando origine ad un parco concepito come una grande centralità verde nella quale inserire contenuti legati allo svago, al relax e all'incontro.

Destinazioni d'uso e volumetrie

Il progetto prevede la distribuzione e l'organizzazione dei contenuti secondo una logica che assicura una corretta mescolanza funzionale, nell'ottica di gestire al meglio le relazioni tra i contenuti del nuovo quartiere con un richiamo e una portata regionale e quelli prettamente locali, ma anche allo scopo di ottimizzare gli spostamenti pedoni e veicolari e di favorire dinamiche sociali volte all'intergenerazionalità.

Le composizioni volumetriche e scelte tipologiche garantiscono un'immagine urbana e un'espressione architettonica di qualità, capace di assurgere a modello per operazioni analoghe in altri contesti del territorio sia locale sia regionale.

Nello specifico è possibile individuare diversi comparti che richiamano ad una possibile suddivisione a tappe dello sviluppo edificatorio:

- il comparto dell'ex Macello e del tecnopolo: un unico microcosmo culturale che punta a diventare un ulteriore riferimento nella ricca offerta del panorama locarnese, in particolare approfittando della prossimità dello Spazio Elle nel cuore del Quartiere Nuovo;
- il comparto a ovest dello stadio, con il suo spazio pubblico di riferimento, le volumetrie della casa anziani e della torre alberghiera e l'autosilo interrato di 80 posti (ad uso pubblico, destinato ai contenuti sportivi-ricreativi).
- il comparto residenziale, suddiviso secondo una logica che aiuta sia nella definizione e modalità di intervento in base alle diverse proprietà, sia nell'identificazione di un disegno urbano che tende a creare una trasparenza e continuità spaziale tra l'asse di Via S. Balestra e la nuova "piazza dello stadio".

Accanto al comparto oggetto di studio è stato sviluppato il concetto d'eventuale inserimento di una centrale termica di quartiere che possa sfruttare la vicinanza con il lago e integrare la propria volumetria con quella di elementi preesistenti. Senza entrare in conflitto con le funzioni previste nel comparto di studio, la nuova centrale valorizza lo zoccolo della struttura dello Stadio, definendo, insieme con nuovi depositi comunali, un volume basso e allungato che ben s'inserisce con i contenuti sportivi. L'unica emergenza, dell'altezza della tribuna esistente, è il camino d'espulsione dei fumi, che rispetta le distanze minime previste.

Beni culturali e patrimonio storico

Il progetto garantisce l'integrazione dell'Ex Macello quale monumento storico in grado di assurgere a centralità ed elemento attrattivo nel nuovo comparto urbano. Viene quindi perseguito un approccio urbanistico in grado di valorizzare le tracce del passato e tematizzarle quale elemento identitario e di rispetto della memoria storica del luogo. In questo senso il comparto dell'ex Macello si connota di contenuti culturali, espositivi, educativi nonché multiuso con spazi socio-ricreativi.

Trasporti pubblici

All'orizzonte dicembre 2020 è prevista la riorganizzazione delle linee del trasporto pubblico su gomma nel Locarnese. In particolare, nel Quartiere Nuovo / comparto Saleggi e comparto sportivo sul delta della Maggia si prevede una nuova

impostazione delle linee di TP: l'attuale linea urbana 2 sarà infatti sostituita da due linee urbane: la linea 3 e la linea 4 (entrambe con una frequenza delle corse di 30 minuti).

La **linea 3** effettuerà il seguente percorso (andata e ritorno):

Lido / Foce (campeggio) - Lungolago G. Motta - Locarno FFS - Piazza Castello - Cinque Vie - Monti della Trinità - Orselina - Brione s./ Minusio

La **linea 4** effettuerà il seguente percorso (andata e ritorno):

Residenza Lido - Via S. Balestra - Piazza Castello - Locarno FFS - Muralto - Via Brione - Brione s./ Minusio

Si propone di aggiungere una ulteriore fermata del Trasporto pubblico per servire in modo ottimale e attrattivo il futuro quartiere, ubicata tra le fermate "Sacra Famiglia" e "Panorama" nei pressi dell'Ex Macello.

Posteggi pubblici/privati e stalli per biciclette/due ruote a motore

Nell'ottica dell'attuazione di un eco-quartiere e in considerazione dell'ubicazione relativamente centrale nel contesto della città, del buon livello di servizio di trasporto pubblico e dell'importante offerta di posteggi pubblici nelle vicinanze, è ipotizzabile proporre la possibilità di ridurre volontariamente il fabbisogno di posti-auto, sia quelli per le abitazioni, sia quelli per i contenuti non abitativi, anche oltre alla riduzione già imposta dal RLST. Per favorire questa riduzione volontaria, si introduce la regola che per la stessa e fino al limite indicato non sono previsti i prelievi do contributi sostitutivi.

Il quartiere ecosostenibile dell'Ex Macello punta sulla mobilità alternativa. Accanto all'auspicio di contenere e ridurre il numero di posteggi per autoveicoli quindi, si ritiene doveroso prevedere un numero sufficiente di parcheggi per biciclette sicuri, funzionali e pratici, destinati sia alle abitazioni, sia agli altri contenuti (spazi socio-culturali, albergo, casa per anziani, commerci e servizi).

Nel quartiere sarà messa in funzione una postazione di veicoli Mobility CarSharing, come pure una postazione di biciclette della rete di Bike Sharing del Locarnese (velospot).

Le brevi distanze tra il centro cittadino e il quartiere dell'Ex Macello Ex Gas (ca. 800 m, percorso pianeggiante) incitano sia gli spostamenti a piedi sia in bicicletta (a piedi ca. 10-15 minuti, in bicicletta ca. 4 minuti).

Anche la stazione FFS di Locarno-Muralto è raggiungibile a piedi o in bicicletta (ca. 1'200 m, percorso con un leggero dislivello verso la stazione): a piedi ci si impiega ca. 18-20 minuti, in bicicletta ca. 6 minuti).

La riqualifica a medio-lungo termine di Via Serafino Balestra (Misura PALoc), come pure l'eventuale sistemazione di un asse a priorità pedonale lungo Via della Posta, favoriscono ulteriormente le relazioni "lente" tra il futuro quartiere e il cuore di Locarno.



Il comparto dell'ex Macello, integrando l'edificio del Tecnopolo e quello storico del Macello, si delinea come un elemento "finale" del Quartiere Nuovo, del quale riprende il rigore dell'impostazione planimetrica e le geometrie ben definite; le differenti volumetrie determinano un'unità formale che crea un elemento distintivo nel tessuto cittadino che, per conformazione e scala urbana, si distingue quale comparto a vocazione pubblica;



Il comparto residenziale, i cui volumi verso Via Balestra si allineano con essa, asse portante della mobilità del trasporto pubblico, propone delle volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente andando a creare uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo", evitando così macro-elementi che non parlano il linguaggio della Città di Locarno;



Il comparto adiacente allo Stadio si conferma come spazio pubblico per l'intero quartiere e parimenti spazio libero e verde di collegamento tra il Parco Isolino e la Lanca degli Stornazzi. Un "vuoto" urbano sul quale si affacciano elementi di riferimento quali la casa anziani e la torre d'uso misto (residenziale, uffici, alberghiera) landmark del quartiere e punto focale degli assi pedonali (Via della Pace e via della Posta) che, attraversando il Quartiere Nuovo, collegano Largo Zorzi al nuovo sviluppo urbanistico proposto.



Lo sguardo verso il Quartiere Nuovo da Largo Zorzi con la torre sullo sfondo, punto focale dell'asse pedonale di Via della Pace.

Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

APPROFONDIMENTO TEMATICO

l'elemento verticale



Verticalità a Locarno, tra preesistenze e visioni future

"In seguito alla revisione della legge sulla pianificazione del territorio e al mandato legale di utilizzare il terreno in modo economico, molti nuovi progetti abitativi si orientano a tipologie più dense e compatte"

Eveline Althaus, Dr sc. ETH, sociologa, ETH Wohnforum.

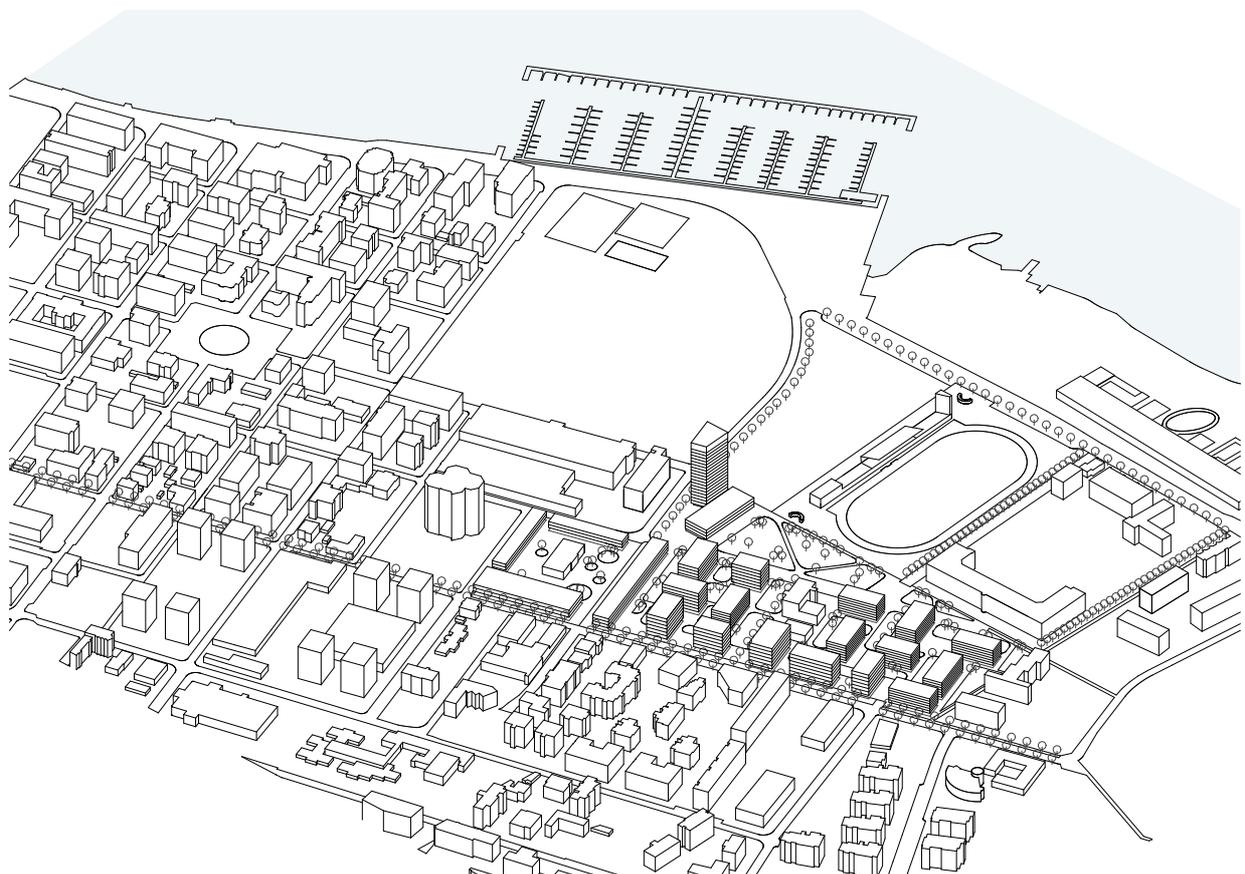
"Abitare in verticale ieri e oggi", Archi online 24.06.2020.

Tra gli obiettivi del mandato di studio in parallelo (MSP) determinante la visione urbanistica proposta vi è la creazione di una nuova centralità urbana dall'identità chiara e precisa, nella quale il cittadino possa identificarsi, anche tramite il suo carattere pubblico, che favorisca una mescolanza sociale e funzionale nella forma e negli usi. Vi è inoltre la conformazione di un "Quartiere eco-sostenibile" che si connota, oltre ad aspetti di qualità architettonica, abitativa ed energetica, per spazi liberi ed aperti, principalmente verdi, che possano essere a beneficio della popolazione.

L'elemento verticale concepito nella proposta urbanistica, e suo elemento imprescindibile, permette il raggiungimento di questi obiettivi.

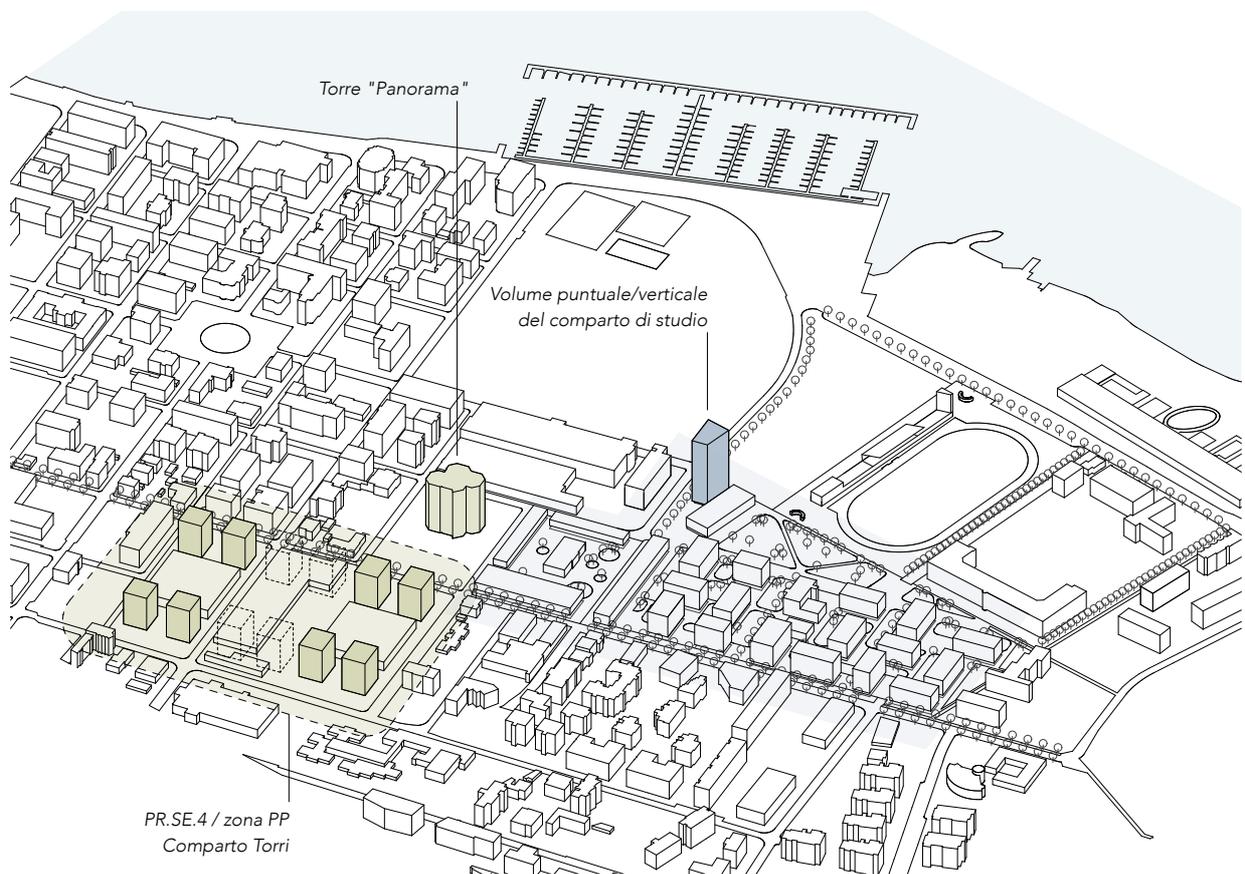
Per salvaguardare la creazione di spazi liberi al piano terreno, fruibili e aperti alla popolazione, non privatizzati, si concentrano puntualmente una buona parte del programma e dei contenuti richiesti nel MSP, seguendo la vocazione e gli indirizzi pianificatori degli isolati adiacenti in cui importanti volumetrie si sviluppano in verticale.

L'elemento "Torre", emergenza verticale del comparto di studio, si connota quindi, come indicato nei paragrafi precedenti della *Relazione tecnica*, quale punto di riferimento urbanistico e soluzione volta a preservare spazi liberi e verdi per la popolazione.



1. Lo sviluppo del nuovo quartiere all'interno del tessuto cittadino

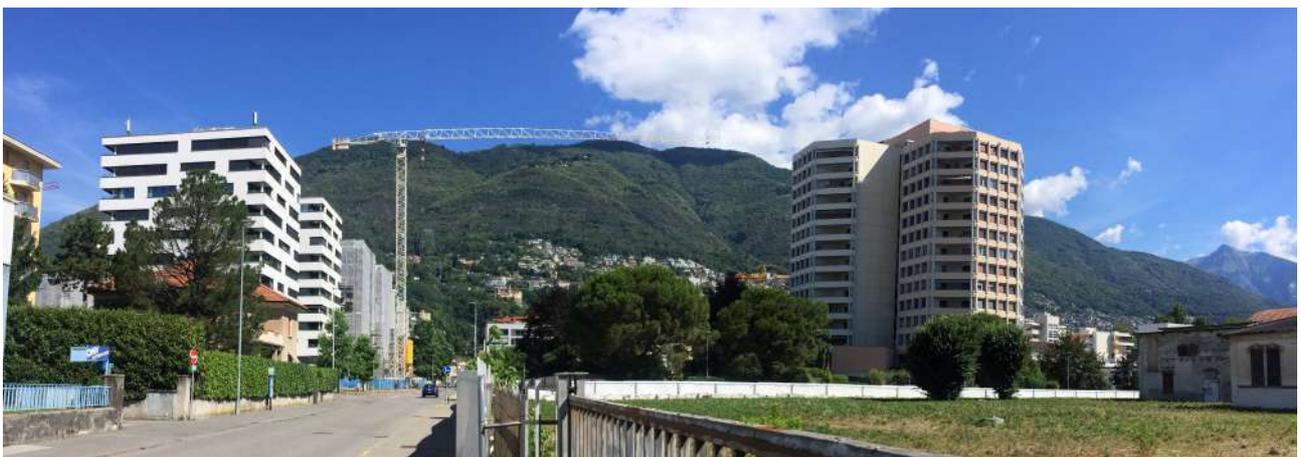
La volumetria proposta si giustifica non solo con riflessioni e valutazioni legati al comparto di studio in sé, bensì si radica nell'analisi a grande scala della Città. Infatti, mentre la geometria e gli allineamenti rigorosi del sedime del "microcosmo culturale" dell'Ex Macello lo distinguono quale elemento finale del Quartiere Nuovo, la Torre antistante lo spazio pubblico di riferimento del quartiere si connota quale volume finale di una orzione di Città già contraddistinta da emergenze a più piani e di marcato sviluppo verticale.



2 . La nuova torre quale elemento conclusivo di un comparto già caratterizzato da preesistenze con marcato sviluppo verticale

L'elemento verticale del comparto ex Macello-ex Gas si situa infatti ai margini del "quartiere delle Torri" e nelle immediate vicinanze della Torre Panorama, di circa quindici piani. (v. immagine 3 sottostante).

Non si tratta quindi di uno sporadico gesto architettonico decontestualizzato, bensì di un chiaro segno conclusivo di un comparto caratterizzato da eterogenee torri di oltre dieci piani d'altezza.



3 . Le preesistenze

Case Studies in Svizzera

Il Canton Ticino è caratterizzato da un fondovalle edificato con volumetrie sostanzialmente basse e degli agglomerati poco densi, determinanti un paesaggio antropico diffuso. I centri urbani sono chiamati a ricercare una maggiore densità per contrastare il fenomeno della periurbanizzazione e dell'uso poco razionale del suolo.

La volontà di perseguire uno sviluppo centripeto di qualità, in cui la concentrazione razionale di servizi e popolazione attorno a punti urbani strategici del territorio va a beneficio della creazione di spazi liberi nel tessuto cittadino, ha portato in Svizzera all'incremento di modelli edificatori di "case-torri", e non solo in grandi città.

Nel caso specifico della Torre al comparto di studio, oltre ai motivi elencati al paragrafo precedente che ne giustificano coerentemente la concezione, va ricordato un altro aspetto, di diversa natura: essendo il comparto C nelle vicinanze del lago, una costruzione in verticale che consente una vista a 360° sul paesaggio circostante, costituisce un fattore di attrattiva fondamentale in vista della promozione di un investimento con contenuti alberghieri e di abitazioni di vacanza.

Di seguito, tralasciando i celebri e monumentali casi urbani della *Prime Tower* di Zurigo (Gigon Guyer Architekten) e della *Roche Tower* di Basilea (Herzog de Meuron Architekten) di, rispettivamente, 126m e 170m di altezza, vengono riportati alcuni esempi di costruzioni verticali in Svizzera, in contesti vari: da casi ubicati in contesti prettamente urbani ad esempi di volumetrie in situazione meno dense ma con potenziale di sviluppo centripeto, come Locarno.

Limmat Tower, Dietikon

huggenbergerfries Architekten AG Architekten

Realizzazione: 2015

Piani: 25

Numero di unità abitative: 136

Superficie del mappale: -

Superficie totale di piano: 23'766 m²

Volumetria: 79'150 m³



Garden Tower, Wabern
Buchner Bründler Architekten

Realizzazione: 2016
Piani: 16
Numero di unità abitative: -

Superficie del mappale: 4'500 m²
Superficie totale di piano: 8'200 m²
Volumetria: 26'900 m³



Ceres Tower, Pratteln
atelier ww Architekten

Realizzazione: 2018
Piani: 23
Numero di unità abitative: 90

Superficie del mappale: 5'521 m²
Superficie totale di piano: 28'500 m²
Volumetria: 98'500 m³



Jabee Tower, Dübendorf
sattlerpartner architekten + planer AG

Realizzazione: 2019

Piani: 30

Numero di unità abitative: 218

Superficie del mappale: 10'000 m²

Superficie totale di piano: 17'200 m²

Volumetria: 95'000 m³



Hard Turm, Zurigo
Gmür & Gschwentner Architekten + Stadtplaner AG

Realizzazione: 2013

Piani: 25

Numero di unità abitative: 121

Superficie del mappale: -

Superficie totale di piano: 38'000 m²

Volumetria: 145'000 m³



The Metropolitans, Zurigo
Baumschlager Eberle AG

Realizzazione: 2016

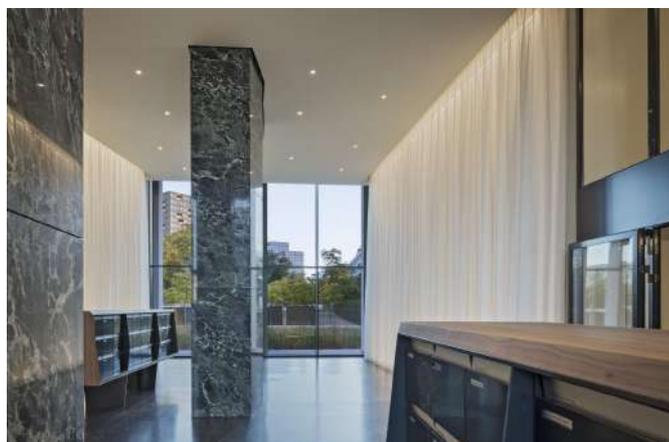
Piani: 21

Numero di unità abitative: 212

Superficie del mappale: 10'732 m²

Superficie totale di piano: 39'414 m²

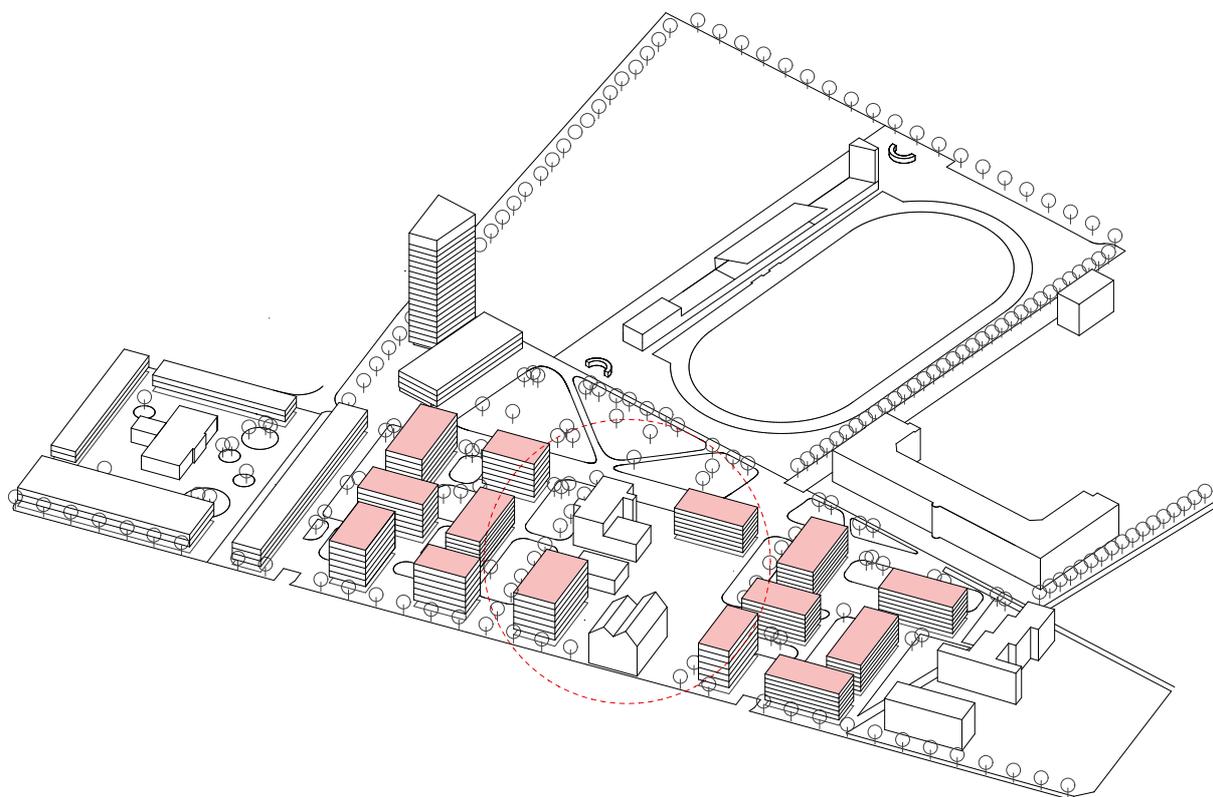
Volumetria: 123'733 m³



Comparto Ex Macello - Ex Gas, Locarno

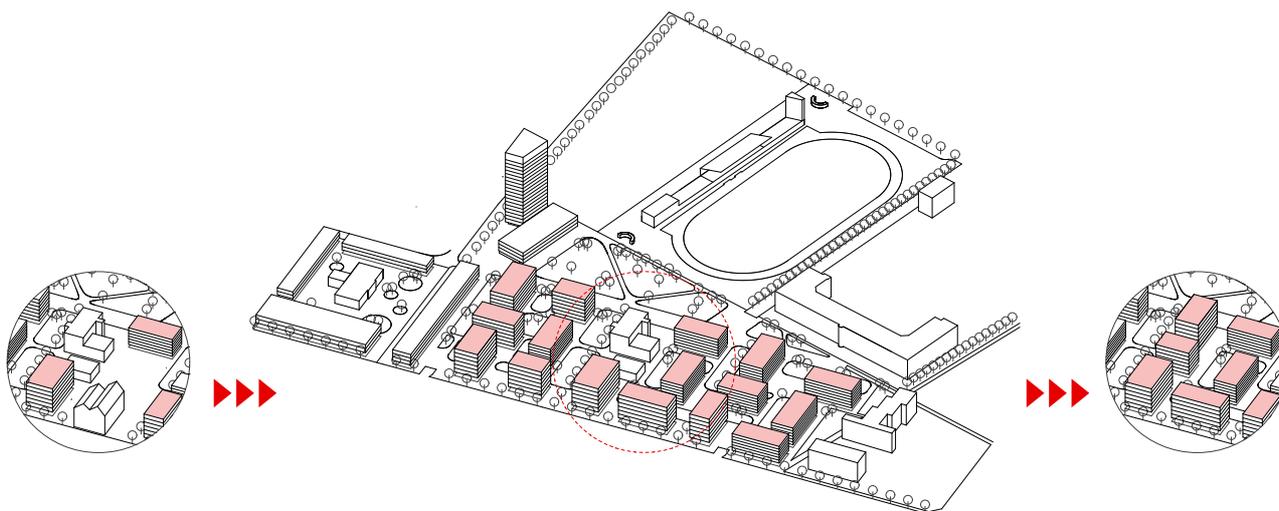
APPROFONDIMENTO TEMATICO

Esecuzione a tappe, comparto A1/A2

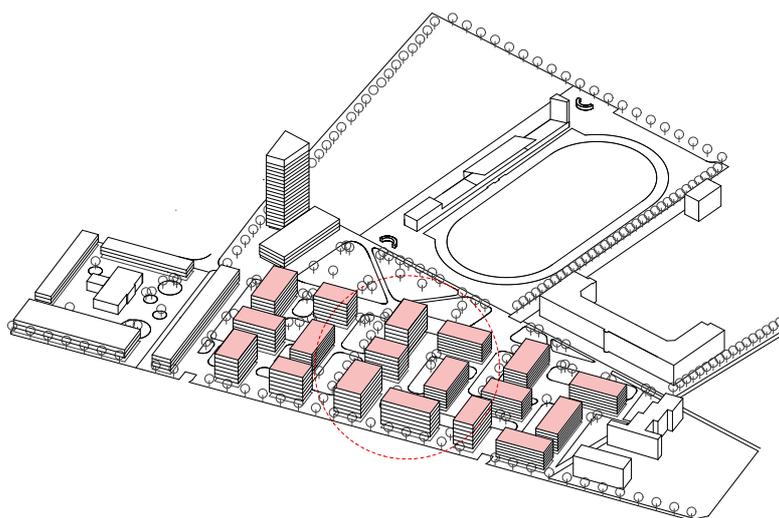


Ipotesi e scenari di sviluppo

Il comparto A1/A2 si presenta come una virtuosa composizione urbanistica di volumi, disposti secondo criteri di qualità spaziale, concretizzabile secondo fasi temporali diverse e nel rispetto delle destinazioni d'uso attuali su sedime privato. La proposta urbanistica difatti permette di concepire un'edificazione graduale che non inficia il regolare mantenimento delle attività presenti in situ della *Novartis Pharmedical*. Ciononostante, anche ipotizzando diverse tappe edificatorie, si può ben intuire come il disegno globale del nuovo "Ecoquartiere" ha il potenziale di giungere ad un'organicità e un'armoniosità complessiva.



1 . Comparto A1/A2: ipotesi di graduale integrazione delle volumetrie future nel disegno urbanistico generale

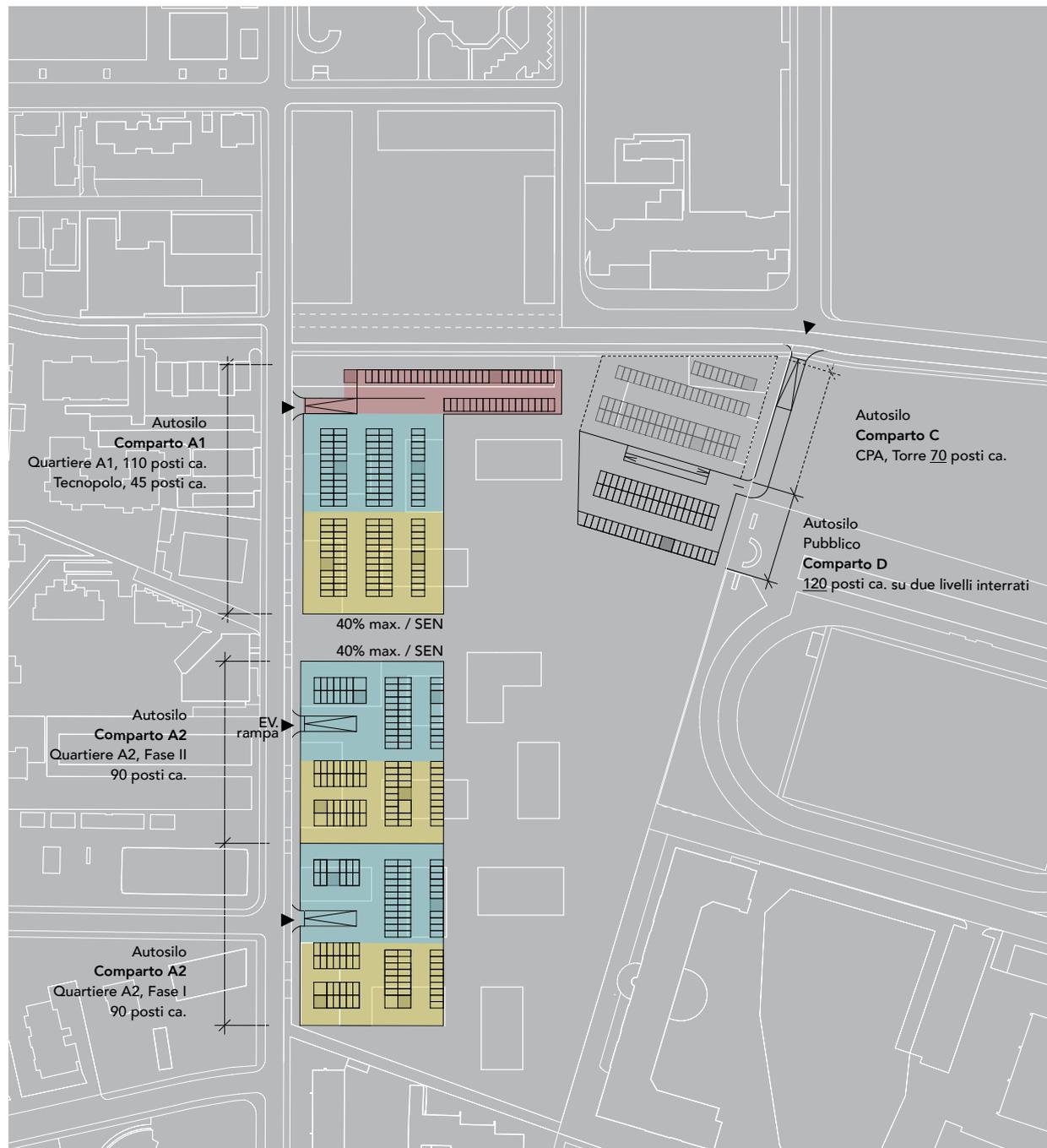


2 . Comparto A1/A2: sviluppo finale e organico del complesso

L'idea di una composizione urbanistica con volumetrie che si integrano nel tessuto costruito adiacente, perseguendo uno sviluppo armonioso del Quartiere Nuovo verso il lago e spazialità "a misura d'uomo" tra i volumi, permette altresì di concepire lo sviluppo a tappe del comparto A1/A2 secondo differenti visioni. In questo senso, vengono ipotizzati diversi scenari per la realizzazione del livello interrato d'autorimessa, al fine di illustrare le variegata possibilità d'intervento, secondo tappe temporali distinte.

Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 1
Piano interrato

- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente

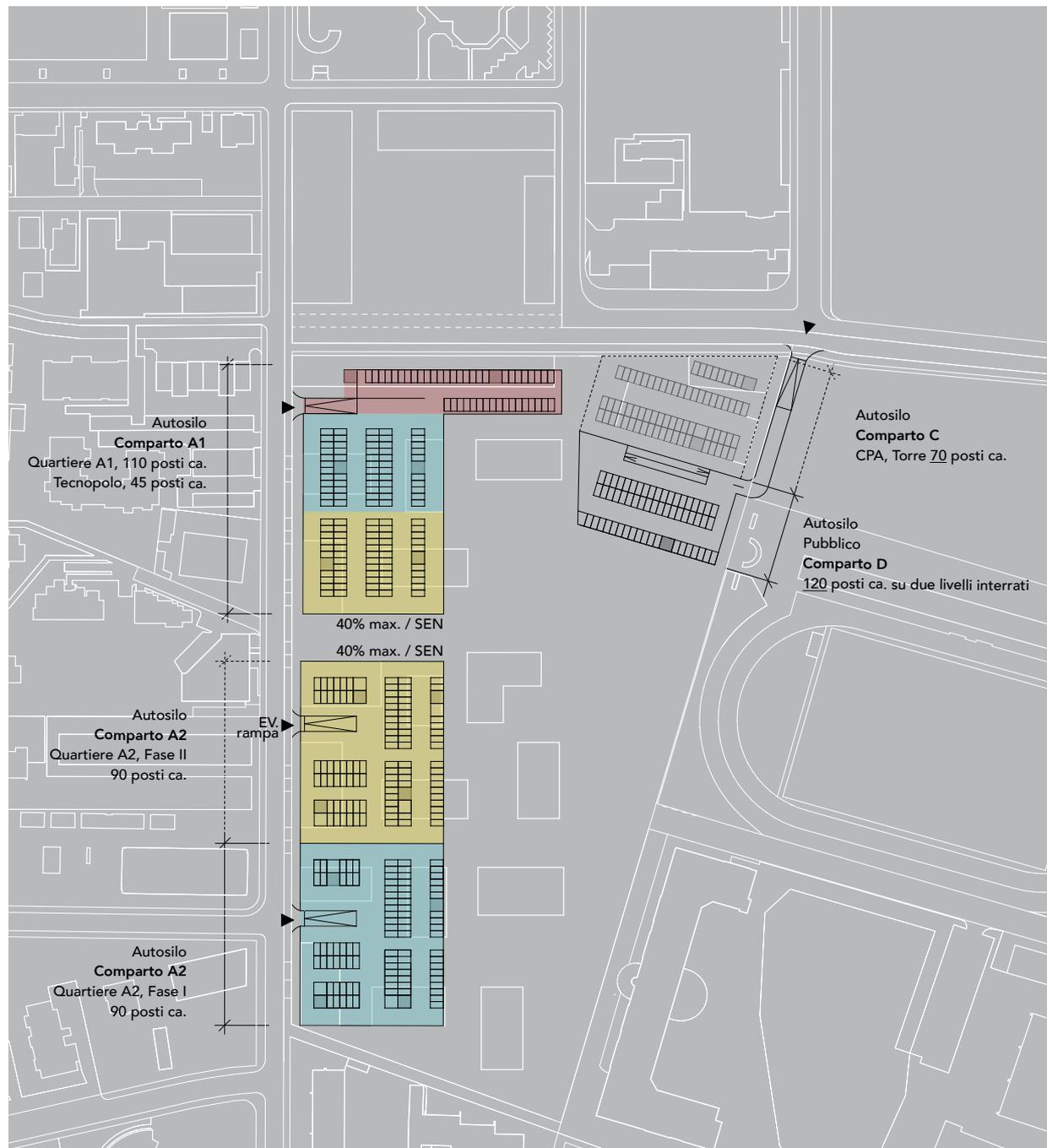


Allegato D

Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per cicli

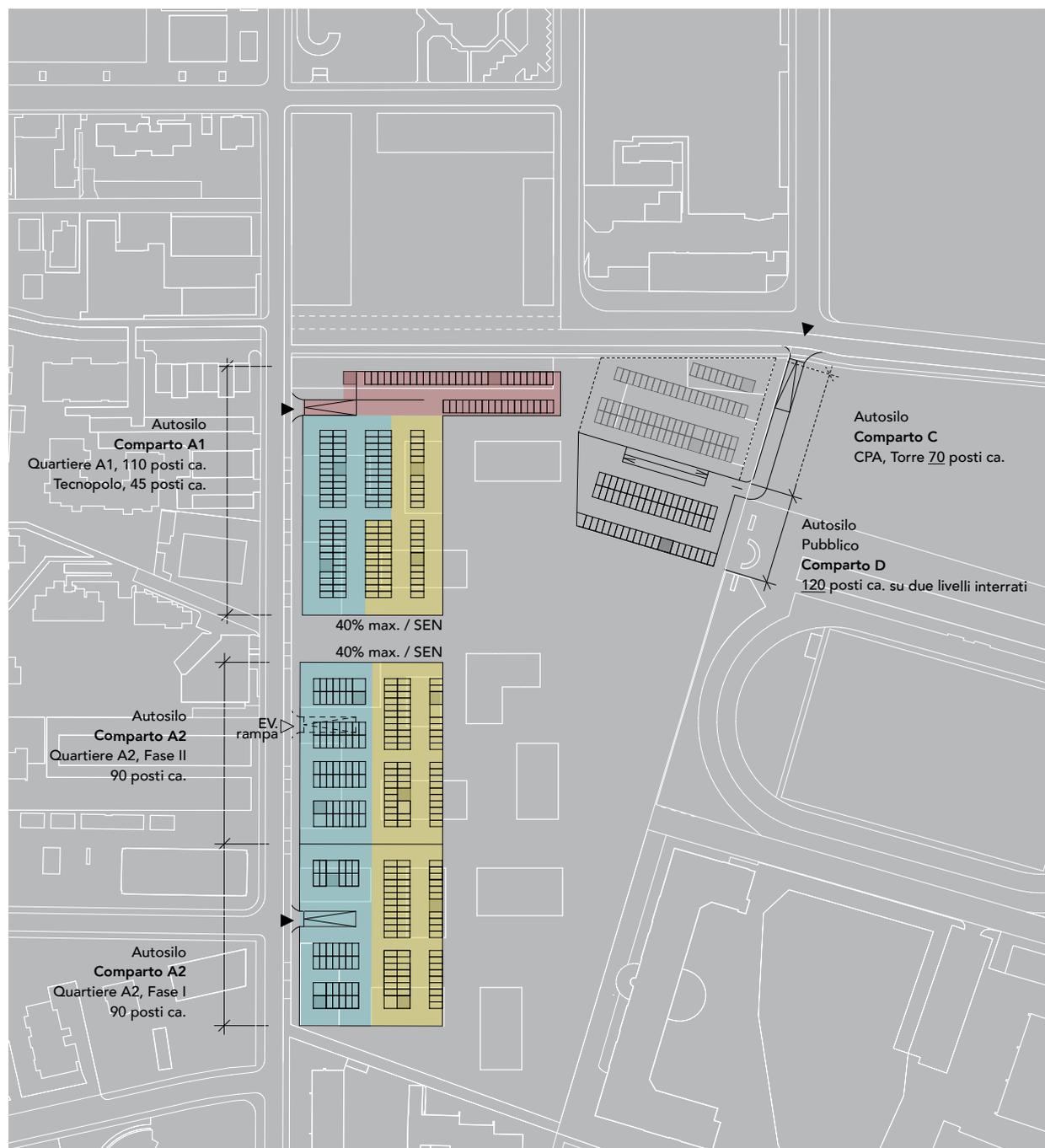
Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 2
Piano interrato

- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente



Ipotesi di sviluppo a tappe piano interrato_Comparto A1/A2 . Scenario 3
Piano interrato

- tappa 1
- tappa 2
- ulteriore tappa indipendente



Allegato C

Tabella di calcolo del fabbisogno di posteggi per automobili

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI AUTOMOBILI

V6 - 7 luglio 2020 - FGI

Disposizioni vigenti:

Abitazioni: art. 30 NAPR, senza riduzioni

Contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLST, con riduzione 70%

Scenario con riduzioni (volontarie):

Abitazioni: riduzione del 25%

Contenuti non abitativi (servizi, commerci, ...): riduzione del 25%

ABITAZIONI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL appartamenti	N° teorico appartamenti	N° posteggi / appartamento	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio / appartamento)	12'514	125	1	125	94
Abitazioni: posteggi per visitatori (= 10% del fabbisogno)	-	-	-	13	9
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (abitazioni)	12'514			138	103

Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica	SUL appartamenti	N° teorico appartamenti	N° posteggi / appartamento	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio / appartamento)	21'693	217	1	217	163
Abitazioni: posteggi per visitatori (= 10% del fabbisogno)	-	-	-	22	16
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (abitazioni)	21'693			239	179

Comparto C - ex-Autopostale	SUL appartamenti	N° teorico appartamenti	N° posteggi / appartamento	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio / appartamento)	4'490	45	1	45	34
Abitazioni: posteggi per visitatori (= 10% del fabbisogno)	-	-	-	4	3
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (abitazioni)	4'490			49	37

CONTENUTI NON ABITATIVI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL	N° posti a sedere	N° posti letto	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Caffè - bar - ristorante (1 posteggio / 5 posti seduti interni o esterni)	200	50	-	7	5
Negozi / commerci (4 posteggi / 100 mq SUL)	100	-	-	3	2
Studi medici / dentistici (3 posteggi / 100 mq SUL)	300	-	-	6	5
Uffici, studi privati, start-up, co-working, ... (2.5 posteggi / 100 mq SUL)	500	-	-	9	7
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	2'029	-	-	-	-
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (contenuti non abitativi)	3'129			25	19

Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica	SUL	N° posti a sedere	N° posti letto	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Caffè - bar - ristorante (1 posteggio / 5 posti seduti interni o esterni)	200	50	-	7	5
Negozi / commerci (4 posteggi / 100 mq SUL)	300	-	-	8	6
Studi medici / dentistici (3 posteggi / 100 mq SUL)	500	-	-	11	8
Uffici, studi privati, start-up, co-working, ... (2.5 posteggi / 100 mq SUL)	1'000	-	-	18	13
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	7'297	-	-	-	-
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (contenuti non abitativi)	9'297			44	32

Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL	N° posti a sedere	N° aule	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Sala multiuso (1 posteggio / 5 posti seduti)	3'500	1'000	-	140	105
Spazio espositivo (1 posteggio / 100 mq SUL)	1'000	-	-	7	5
Uffici (2.5 posteggi / 100 mq SUL)	1'000	-	-	18	13
Aule (1.2 posteggi / aula)	2'000	-	40	34	25
Centro giovani	1'000	100	-	14	11
Centro culturale ex-Macello (fabbisogno cumulativo dei contenuti)	8'500			213	159
<small>Ponderazione del fabbisogno: dovuta all'uso di parcheggi in orari differenti, per esigenze diverse. L'operatore ritiene che il fabbisogno generato dal numero di aule di studio sia sufficiente a coprire il fabbisogno del Centro culturale ex-Macello.</small>	8'500			34	25
Polo tecnologico	3'500			61	46
TOTALE Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	12'000			95	71

Comparto C - ex-Autopostale	SUL	N° camere	N° posti letto	Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
Albergo	3'200	-	90	32	24
Casa per anziani	5'310	-	70	39	29
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (contenuti non abitativi)	8'510			71	53

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI AUTOMOBILI

V6 - 7 luglio 2020 - FGI

Disposizioni vigenti:

Abitazioni: art. 30 NAPR, senza riduzioni

Contenuti non abitativi: artt. 51-62 RLST, con riduzione 70%

Scenario con riduzioni (volontarie):

Abitazioni: riduzione del 25%

Contenuti non abitativi (servizi, commerci, ...): riduzione del 25%

FABBISOGNO POSTEGGIO PER COMPARTI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL			Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (Abitazioni)	12'514			138	103
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (contenuti non abitativi)	3'129			25	19
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas	15'643			163	122

Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	SUL			Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (Abitazioni)	21'693			239	179
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (contenuti non abitativi)	9'297			44	32
TOTALE Comparto A2	30'990			283	211

Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL			Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
TOTALE Comparto B	12'000			95	71

Comparto C - ex-Autopostale	SUL			Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (Abitazioni)	4'490			49	37
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (contenuti non abitativi)	8'510			71	53
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale	13'000			120	90

				Disposizioni vigenti	Scenario (con riduzioni)
TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO POSTI AUTO	71'633			661	494

CALCOLO FABBISOGNO POSTEGGI PER CICLI

V2 - 16 aprile 2020 - FGI

Parametri di calcolo considerati:

Funzione / contenuto	Parametri di calcolo secondo la norma VSS 40 065	Parametri calibrati (ritenuti nel calcolo)
Abitazioni	1 posteggio per cicli (pc) / locale	1 pc / appartamento
Albergo	2 pc / 10 dipendenti + 2 pc / 10 letti	1 pc / 10 letti
Casa per anziani	--	1 pc / 10 letti
Polo tecnologico, amministrazione	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 0.25 pc / 100 mq SUL (utenza esterna)	1.25 pc / 100 mq SUL
Centro socio-culturale	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + valutazione specifica (utenti)	1.5 pc / 100 mq SUL
Servizi con clientela numerosa e ristorazione	1 pc / 100 mq SUL (dipendenti) + 1.5 pc / 100 mq SUL (clienti)	1.5 pc / 100 mq SUL

RESIDENZA

Comparto A1 - ex-Gas	SUL appartamenti	N° appartamenti	N° posteggi / appartamento	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio per cicli / appartamento)	10'900	109	1	109
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (abitazioni)	10'900			109

Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica	SUL appartamenti	N° appartamenti	N° posteggi / appartamento	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio per cicli / appartamento)	17'000	170	1	170
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (abitazioni)	17'000			170

Comparto C - ex-Autopostale	SUL appartamenti	N° appartamenti	N° posteggi / appartamento	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Abitazioni (1 posteggio per cicli / appartamento)	4'550	46	1	46
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (abitazioni)	4'550			46

ALTRI CONTENUTI (NO RESIDENZA)

Comparto A1 - ex-Gas	SUL	N° posti a sedere	N° posti letto	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Caffè - bar - ristorante (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	100	50	-	3
Negozi / commerci (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	100	-	-	3
Studi medici / dentistici (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	300	-	-	7
Uffici, studi privati, start-up, co-working, ... (1.25 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	500	-	-	6
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	500	-	-	-
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (altri contenuti - no residenza)	1'500			19

Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica	SUL	N° posti a sedere	N° posti letto	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Caffè - bar - ristorante (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	200	50	-	5
Negozi / commerci (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	300	-	-	8
Studi medici / dentistici (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	500	-	-	12
Uffici, studi privati, start-up, co-working, ... (1.25 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	1'000	-	-	12
Spazi comuni per le abitazioni (non generano fabbisogno posteggi)	1'500	-	-	-
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalytica (altri contenuti - no residenza)	3'500			37

Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL	N° posti a sedere	N° aule	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Sala multiuso (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	3'500	1'000	-	88
Spazio espositivo (il fabbisogno si ritiene coperto dagli altri contenuti del comparto B)	1'000	-	-	-
Uffici (il fabbisogno si ritiene coperto dagli altri contenuti del comparto B)	1'000	-	-	-
Aule (il fabbisogno si ritiene coperto dagli altri contenuti del comparto B)	2'000	-	40	-
Centro giovani (2.5 posteggi per cicli / 100 mq SUL)	1'000	100	-	25
Centro socio-culturale ex-Macello (fabbisogno cumulativo dei contenuti considerati per il calcolo): Si considera che il fabbisogno in posteggi per cicli del comparto B (escluso il Polo tecnologico, v. qui di seguito) possa essere soddisfatto considerando la sala multiuso e il centro giovani. Gli utenti delle altre attività del comparto (ad es. uffici, spazi formativi, spazi espositivi) potranno usufruire degli stalli per cicli calcolati per l'insieme del comparto B, grazie alle sinergie tra i vari contenuti e ad orari differenziati.	8'500			113
Polo tecnologico	3'500			43
TOTALE Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	12'000			156

Comparto C - ex-Autopostale	SUL	N° camere	N° posti letto	Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
Albergo	3'200	-	90	18
Casa per anziani	5'250	-	70	7
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (altri contenuti - no residenza)	8'450			25

FABBISOGNO POSTEGGIO PER COMPARTI

Comparto A1 - ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (abitazioni)	10'900			109
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas (altri contenuti - no residenza)	1'500			19
TOTALE Comparto A1 - ex-Gas	12'400			128

Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica (abitazioni)	17'000			170
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica (altri contenuti - no residenza)	3'500			37
TOTALE Comparto A2 - Novartis Pharmanalitica	20'500			207

Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
TOTALE Comparto B - ex-Macello e parte nord ex-Gas	12'000			156

Comparto C - ex-Autopostale	SUL			Scenario 1 (senza ulteriori riduzioni)
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (abitazioni)	4'550			46
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale (altri contenuti - no residenza)	8'450			25
TOTALE Comparto C - ex-Autopostale	13'000			71

TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO POSTEGGI (cicli)	57'900			561
---	---------------	--	--	------------