



verdilocarnese@gmail.com

Lod.  
Commissione del Piano Regolatore  
c/o Divisione urbanistica e infrastrutture  
Via alla Morettina 9  
6600 Locarno  
[urbanistica@locarno.ch](mailto:urbanistica@locarno.ch)

Maggio 2023

## **Consultazione sulla “Variante di PR Zona edificabile Comparto Monte Brè - Cardada”**

### **Premessa**

Il piano regolatore (PR) di Monte Brè e Cardada/Colmanicchio che prevede una Zona residenziale montana (ZRM) risale al 1996, ovvero ha più di 25 anni. L'evoluzione dell'utilizzo di questi comparti come pure il suo livello di urbanizzazione in termini di servizi all'edificazione si è discostata di molto rispetto a quanto il PR aveva previsto originariamente. I due comparti si sono quindi ritrovati con un PR nettamente sovradimensionato rispetto alle infrastrutture disponibili. Sarebbe stato un compito del comune quello di adattare il PR della ZRM all'evoluzione del comparto e all'assenza di infrastrutture di urbanizzazione, in particolare legate all'accesso stradale. L'accesso stradale rimane infatti uno degli elementi critici centrali su cui basare la pianificazione. L'inattività pianificatoria del Comune in quel comparto sono state sfruttate da discutibili promotori di un Resort speculativo e faraonico. Questi ultimi hanno acquistato un elevato numero di parcelle e di immobili nel comparto preannunciando uno sconvolgimento dell'intera zona. Solo l'intervento della cittadinanza tramite l'iniziativa popolare “Salva Monte Brè” ha permesso di evitare che le inadempienze pianificatorie del comune abbiano finora avuto una conseguenza diretta su quel quartiere. La mobilitazione popolare ha dimostrato l'interesse della cittadinanza ad evitare edificazioni fuori scala e non in linea con l'evoluzione del comparto negli ultimi 25 anni. Nel frattempo la Legge federale sulla Protezione del Territorio (LPT) è stata modificata con l'intento di ridurre le zone edificabili sovradimensionate. Anche il Piano Direttore Cantonale ha recepito queste modifiche legislative nazionali imponendo una attenta analisi dell'estensione delle zone edificabili.

I Verdi del Locarnese si rallegrano della consultazione anche se esprimono un certo rammarico per il fatto che la revisione del PR non sia stata maggiormente partecipativa tramite ad esempio un mandato di studio in parallelo che avrebbe permesso un maggiore coinvolgimento della cittadinanza. Purtroppo le scelte del passato esecutivo al momento della creazione della zona di pianificazione hanno pesantemente influenzato l'intera procedura dato che al pianificatore è stato dato il mandato di preparare già una variante di PR, formalmente non necessaria per la definizione della zona di pianificazione.

### **Considerazioni generali**

I Verdi del Locarnese prendono atto della variante di PR per la ZRM di Locarno allestita dalla Commissione Piano Regolatore per implementare l'iniziativa popolare.

I Verdi ci tengono a precisare che, nel limite delle considerazioni fatte sotto riguardo alle potenzialità di urbanizzazione, non vogliono limitare eccessivamente la possibilità ai privati di riqualificare la loro casa o di costruirne una di dimensioni conformi alla zona e non vogliono precludere la possibilità di insediare delle attività turistico alberghiere di piccole dimensioni, ma vogliono in primo luogo evitare la speculazione edilizia a danno della collettività, stimolata purtroppo dal PR obsoleto.

Pur condividendo l'indirizzo generale e ringraziando la Commissione per il lavoro svolto I Verdi ritengono che siano necessarie alcune puntuali modifiche o aggiunte.

Come indicato anche dal preavviso cantonale, le possibilità edificatorie del comparto di Brè e

Cardada, vanno analizzate considerando adeguatamente il grado di urbanizzazione in termini di infrastrutture. L'elemento limitante riguarda principalmente la strada di accesso, la cui capacità rimane molto ridotta senza interventi di ampliamento onerosi e paesaggisticamente critici. Il carico teorico massimo della strada legato alla mobilità motorizzata individuale privata è stato stimato nel rapporto di pianificazione a 60 v/h. Nel calcolo non sono stati considerati adeguatamente gli elevati movimenti con i velocipedi, soprattutto durante i fine settimana e nei periodi di vacanza. Il boom delle biciclette elettriche contribuisce ad aumentare significativamente i movimenti con le biciclette. Anche per garantire una sicurezza sufficiente per la mobilità dolce il traffico motorizzato individuale va ridotto al minimo necessario. Per questo il carico accettabile per la strada non deve orientarsi al carico massimo teorico. I Verdi del Locarnese ritengono che questo carico accettabile non debba oltrepassare i 30-40 v/h.

Partendo da questo presupposto bisogna adeguare la pianificazione a questo limite oggettivo. In linea generale sono quindi possibili due approcci: se gli accessi sono previsti soprattutto con il mezzo motorizzato privato gli indici edificatori devono essere più restrittivi. Se invece si prevede di organizzare gli spostamenti principalmente con il mezzo pubblico (filovia oppure bus navetta) si possono permettere delle capacità edificatorie maggiori, ammesso che siano effettivamente necessarie. I due approcci sono complementari e possono essere modulati o combinati in contemporanea e accompagnati da misure fiancheggiatrici come la limitazione del numero di parcheggi e il potenziamento del trasporto pubblico.

### Considerazioni puntuali

Nel merito della variante di PR ci esprimiamo puntualmente come segue:

17 a) cpv. 3	Indice sfruttamento 0.3	La proposta è condivisa dai Verdi solamente se contemporaneamente la variante di PR prevede una <b>limitazione dei parcheggi al 40%</b> del massimo possibile secondo le disposizioni di legge (riduzione del 60%, vedi sotto). Alternativamente l'indice di sfruttamento deve essere al massimo <b>0.25</b> (con il 60% dei parcheggi rispetto a quanto definito per legge, ovvero una riduzione del 40%). Per la concessione del bonus per l'indice di sfruttamento dello 0.4 I Verdi propongono che la data dell'assetto catastale non sia il 1° gennaio 2022, ma la data d'entrata in vigore della Zona di pianificazione (18 ottobre 2019).
17 a) cpv. 4	75% Superficie da mantenere libera	I Verdi propongono che la superficie da mantenere libera e prioritariamente verde sia del <b>80%</b> .
17 a) cpv. 6	Indice sfruttamento 0.4 se superficie minima di 1500 mq.	L'aumento o bonus per attività alberghiere non deve superare il 25%. Conseguentemente i Verdi propongono un indice di sfruttamento per le attività alberghiere pari a <b>0.375</b> oppure <b>0.315</b> nel caso in cui l'accesso avvenga prioritariamente con il mezzo privato e la riduzione dei parcheggi sia solo del 40%.
20 cpv.9	Si definiscono alcuni requisiti qualitativi per i PQ di Brè-Cardada Colmanicchio	In considerazione della precaria strada di accesso a Monte Brè I Verdi propongono alla lettera d) un'indicazione più precisa così espressa "aree veicolari ridotte al minimo e <b>numero di posteggi ridotti al 40%</b> (rispettivamente al 60% nel caso in cui si scelga la variante con l'indice 0.3/0.375) rispetto alle norme edilizie in vigore" (PR art.32)  In considerazione delle oggettive difficoltà connesse alla fornitura d'acqua, all'attuale situazione climatica e alla scarsità di precipitazioni, I Verdi <b>propongono</b> una nuova lettera g) del seguente tenore: "dettagliata analisi sulle effettive possibilità di approvvigionamento idrico"

**Limitazione dei parcheggi:** una limitazione è necessaria soprattutto nel caso in cui non si intendesse ridurre gli indici di sfruttamento generali a 0.25 rispettivamente a 0.315 per le attività alberghiere. Per questo I Verdi chiedono di limitare al 40% il numero massimo di posteggi privati rispetto al massimo consentito dalle disposizioni di legge (PR e Regolamento cantonale dei parcheggi) nel caso venga scelta la variante 0.3/0.375 (riduzione del 60%) rispettivamente al 60% con la variante 0.25/0.315 (riduzione del 40%).

**Potenziamento dei mezzi di trasporto pubblico:** nella variante di PR non sono contenute indicazioni su un potenziamento del trasporto pubblico. In questo senso andrebbe definito che perlomeno gli accessi di tipo alberghiero devono avvenire quasi esclusivamente con il mezzo pubblico. In questo senso si impone un potenziamento delle fermate della filovia Orselina-Cardada e/o l'introduzione di un bussino di linea con collegamenti regolari.

**Abitazioni secondarie:** per evitare l'esplosione delle residenze secondarie I Verdi del Locarnese ritengono fondamentale introdurre dei limiti massimi come già previsto in altri quartieri della città. Nello specifico propongono: «Nella zona res. montana di Monte Brè: al massimo il 40% SUL abitativa per i terreni con più di 500 mq. Fa stato l'assetto catastale al 18 ottobre 2019.»

**Travasi di fondi:** il travaso di fondi non deve essere possibile anche per i fondi a carattere residenziale. I Verdi propongono quindi di inserire all'art. 17 a) quanto segue: "È vietato il trasferimento degli indici con fondi a destinazione residenziale"

Ringraziando per l'attenzione inviamo i nostri più cordiali saluti

I Verdi del Locarnese