

**VARIANTE DI PR  
COMPARTO EX-CARTIERA**

**PIANO DI INDIRIZZO**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**VERSIONE PER LA CONSULTAZIONE PUBBLICA**

**Studi Associati SA**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
e-mail info@sasa.ch  
www.sasa.ch

24 ottobre 2011

## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
1.1 CRONISTORIA	3
1.2 GLI SCENARI DI SVILUPPO URBANISTICO	4
1.3 IL CENTRO SPORTIVO NAZIONALE DI TENERO (CST)	7
<b>2. DESCRIZIONE DEL COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE</b>	<b>8</b>
2.1 IL SETTORE NORD (EX-CARTIERA)	9
2.2 IL SETTORE SUD (CST)	9
2.3 I DIRITTI D'ACQUA	10
<b>3. IL QUADRO PIANIFICATORIO</b>	<b>11</b>
3.1 PIANO DIRETTORE CANTONALE	11
3.2 LA PIANIFICAZIONE LOCALE (PR COMUNALE)	13
<b>4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA</b>	<b>14</b>
<b>5. LE COMPONENTI DELLA VARIANTE</b>	<b>16</b>
5.1 IL PIANO DELLE ZONE	16
5.1.1 La zona A	17
5.1.2 La zona B	19
5.1.3 La zona C	20
5.1.4 La zona D	23
5.1.5 La zona E	24
5.1.6 La zona F (Public Plaza)	25
5.1.7 La zona G	26
5.1.8 Considerazioni sui quantitativi edificatori del Piano delle zone	27
5.2 IL PIANO DEL TRAFFICO	28
5.2.1 Posteggi	28
5.2.2 Pista ciclabile	30
5.3 IL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	31
5.3.1 Magazzino comunale (AP30a)	31
5.3.2 Nuovo ecocentro + magazzino comunale (AP21a)	31
5.3.3 Posteggio privato esistente per gli utenti del CST (ex-AP41)	32
5.3.4 Public Plaza	32
5.3.5 Fascia alberata a lato del canale artificiale	32

5.4	IL PIANO DEL PAESAGGIO	33
5.4.1	Zona agricola SAC	33
5.4.2	Canale artificiale	34
5.4.3	Fasce alberate lungo la pista ciclabile	34
5.5	COMPENSO AGRICOLO	35
<b>6.</b>	<b>VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA</b>	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>PROCEDURA</b>	<b>37</b>

## 1. INTRODUZIONE

Il Piano regolatore del Comune di Tenero-Contra è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1998.

Successivamente sono state elaborate alcune varianti parziali, di cui una riguarda il comparto oggetto della presente variante: si tratta della variante concernente l'estensione della Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST) allestita nel marzo 2010 ed entrata in vigore il 15 giugno 2010.

### 1.1 CRONISTORIA

Il comparto dell'ex-Cartiera è stato soggetto ad un vincolo di zona di pianificazione comunale istituita ai sensi dell'art. 58 ss LALPT l'8 gennaio 2007 (ris. mun. n. 10/07).

La zona di pianificazione è stata decretata dal Municipio a seguito della cessazione delle attività industriali da parte della Cartiera Cham-Tenero SA e l'acquisto della società e dei sedimi da parte della COOP Immobili SA, già proprietaria del centro commerciale limitrofo posto sul fondo N. 815 RFD.

Dopo l'istituzione della Zona di pianificazione comunale sul comparto, il Municipio ha dato avvio nell'autunno 2007 alla ridefinizione dei contenuti pianificatori del comparto proponendo una procedura coordinata con l'autorità cantonale e il nuovo proprietario (COOP Immobili SA).

A tale scopo, le parti hanno congiuntamente scelto i diversi specialisti chiamati ad operare sulla base di un metodo di lavoro per fasi e esse hanno così potuto man mano condividere le risultanze dei lavori che stanno alla base della presente variante pianificatoria.

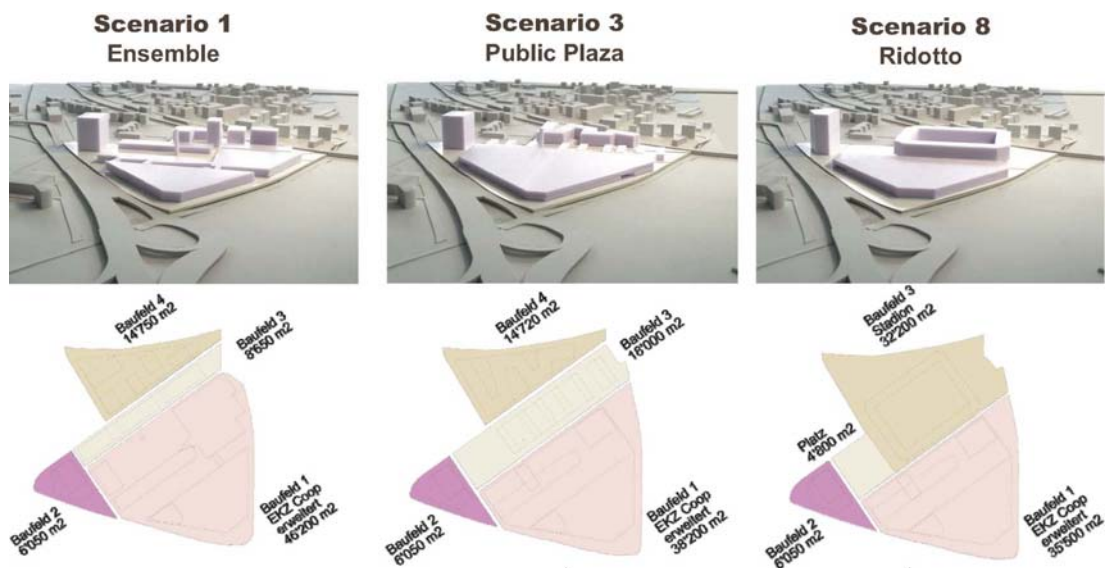
Il tavolo di lavoro congiunto fra le parti, oltre a chiarire gli intendimenti di tutte le parti interessate, ha permesso di gestire anche la procedura di risanamento dell'area, attualmente in gran parte già conclusa con soddisfazione di tutti.

## 1.2 GLI SCENARI DI SVILUPPO URBANISTICO

La prima fase dei lavori preparatori (2008) ha permesso di consolidare i seguenti elementi decisionali per le fasi successive dei lavori:

- Ampliamento del Centro commerciale esistente.
- Rinuncia a contenuti di tipo residenziale “tradizionale”.
- Mantenimento della ciminiera come elemento simbolico.
- Nessun insediamento pubblico (risultato scaturito da un’analisi delle esigenze dell’Autorità cantonale)
- Lo stadio, quale unico contenuto pubblico ipotizzabile, non nell’interesse della COOP.

Nell’estate 2008 le parti hanno convenuto di procedere con l’ulteriore approfondimento di tre degli otto scenari di sviluppo urbanistico del comparto elaborati fino a quel momento (Ensemble, Public Plaza, Ridotto), sulla base di un incarico tecnico conferito dalla COOP a degli specialisti riconosciuti dalle parti.



**Figura 1** I tre scenari approfonditi.

Le risultanze di questa fase di lavoro sono state presentate alla fine del 2008.

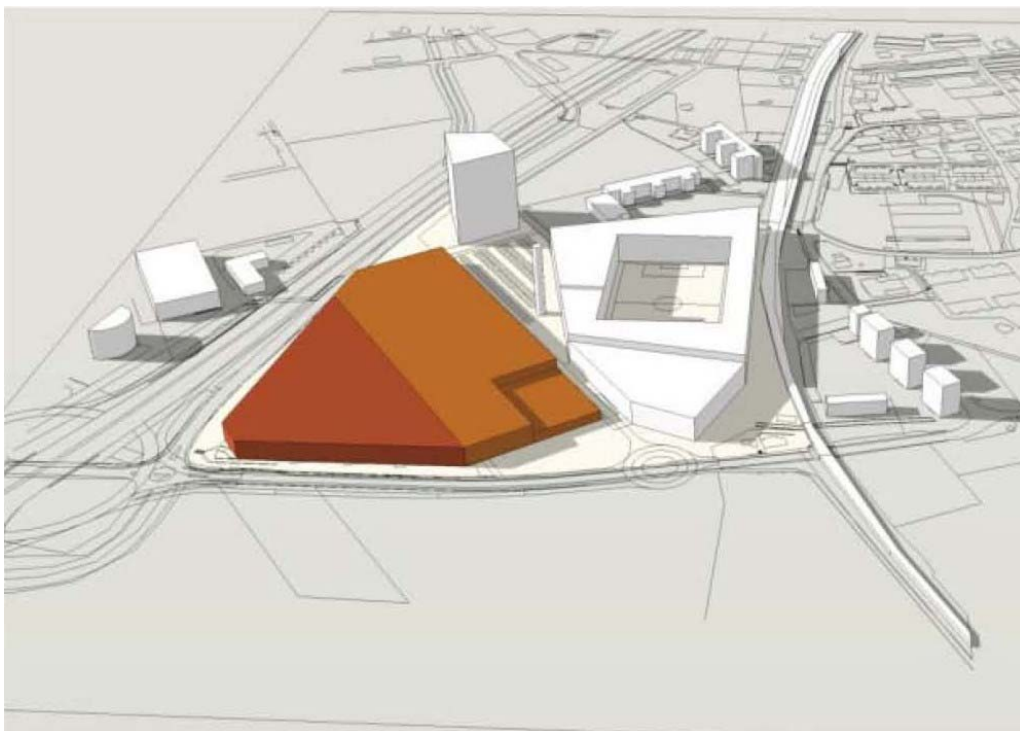
In particolare sono stati analizzati ed approfonditi ulteriormente due scenari:

- Scenario 3A “Public Plaza”.
- Scenario 3B “Stadio nazionale”.

I due scenari sono rappresentati schematicamente di seguito.



**Figura 2** Scenario 3A "Public Plaza".



**Figura 3** Scenario 3B "Stadio nazionale".



Nella primavera del 2010 alcuni promotori immobiliari ed aziende già operanti nella regione hanno preso contatto con la COOP Immobili segnalando il loro interessamento per degli insediamenti nell'area dell'ex-Cartiera di Tenero.

Da questi contatti è emersa soprattutto la possibilità di insediare in loco, in prossimità della stazione FFS, una struttura terziario - direzionale attualmente locata in un comune limitrofo e disposta a trasferire tutte le sue attività a Tenero.

### **1.3 IL CENTRO SPORTIVO NAZIONALE DI TENERO (CST)**

Nel contesto di quanto descritto sopra, il Municipio ha dal canto suo preso contatto con il Centro Sportivo Nazionale di Tenero (CST), chiedendo di valutare la possibilità di un utilizzo temporaneo a corto / medio termine degli spazi non occupati per l'ampliamento del centro commerciale, fintanto che non siano conosciuti potenziali investitori e progetti concreti di sviluppo.

Il CST, pur confermando la priorità per gli indirizzi edificatori consolidati sui propri sedimi, ha dichiarato il suo interesse di principio per una tale soluzione e attualmente sono in corso le trattative con la COOP Immobili per definire i dettagli della sistemazione e del possibile utilizzo temporaneo delle superfici residue, così come la regolamentazione della questione dei diritti d'acqua (regolati da contratti di diritto privato).

Il comparto oggetto della variante di Piano regolatore si estende anche a sud dell'A13 in modo tale da comprendere i terreni CST posti lungo via Brere. Vi è l'intenzione infatti di rivedere le basi pianificatorie (estensione delle zone senza modifica dei parametri urbanistici) per consentire una sistemazione più razionale degli accessi veicolari alla struttura sportiva. Questo anche alla luce della ristrutturazione dell'impianto viario, tra cui lo svincolo autostradale, reso necessario dalle potenzialità di sviluppo del comparto.

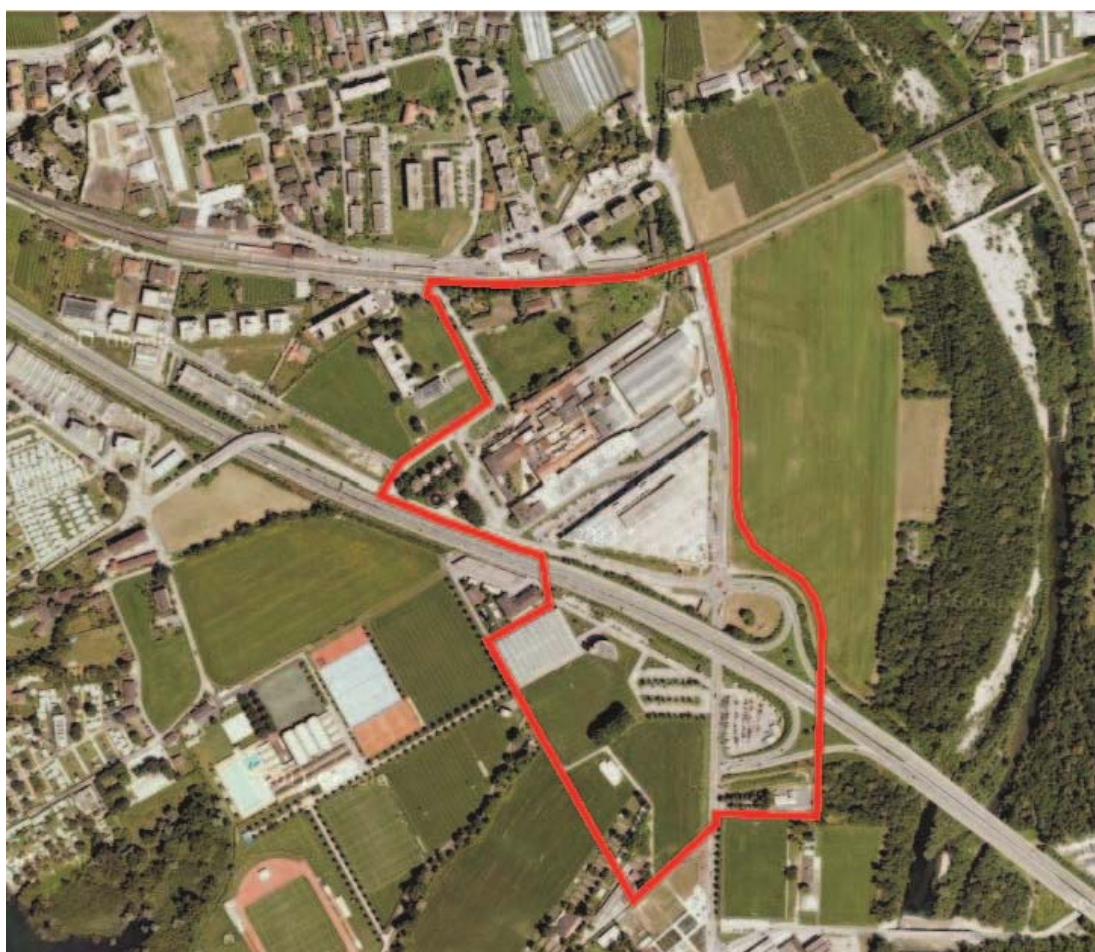


## 2. DESCRIZIONE DEL COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE

Il comparto della variante si estende su una superficie di quasi 190'000 mq e risulta suddiviso in due settori ben distinti, separati dal collegamento autostradale A13 Bellinzona-Locarno:

- il settore ex-Cartiera vero e proprio, posto a Nord della A13;
- il settore Centro Sportivo Nazionale di Tenero, posto a Sud della A13.

come si può osservare nella fotografia aerea sottostante.



**Figura 5** Fotografia aerea del comparto ex-Cartiera a Tenero-Contra, con ancora gli edifici e i manufatti dell'attività lavorativa ora demoliti.

Di seguito descriviamo brevemente i due settori dal profilo dell'insediamento.

## **2.1 IL SETTORE NORD (EX-CARTIERA)**

Questo settore, delimitato a Nord dalla linea ferroviaria Bellinzona-Locarno, a Est da via Brere, a Sud da via delle Ressighe e a Ovest da via Cartiera, si estende su una superficie di circa 111'500 mq.

Comprende in prevalenza i sedimi dell'ex-Cartiera, quasi completamente liberi e passati alla COOP Immobili, che è anche proprietaria del centro commerciale già edificato sul fondo N. 815 RFD (angolo Sud-Est del settore).

L'attuale centro commerciale ha una superficie di vendita dell'ordine di ca. 14'000 mq su due livelli principali, con ca. 600 posti macchina sotterranei.

Il resto dei sedimi dove sorgevano gli edifici dove veniva svolta l'attività industriale è stato bonificato e la maggior parte degli immobili demolita.

Solo la vecchia ciminiera è stata mantenuta, a ricordo del passato industriale.

## **2.2 IL SETTORE SUD (CST)**

Il settore Sud comprende la parte di sedimi del CST posti a contatto con via Brere e il tracciato autostradale A13. Questo settore si estende su una superficie di circa 66'000 mq.

In esso sono compresi gli accessi, i posteggi raggiungibili direttamente da via Brere, gli edifici amministrativi e logistici (esistenti e di progetto) e parte dei campi sportivi.

### 2.3 I DIRITTI D'ACQUA

La Cartiera di Tenero necessitava per le sue attività industriali di un grande quantitativo d'acqua, che aveva diritto di prelevare dal fiume Verzasca. L'acqua prelevata veniva convogliata fino al fondo N. 34 RFD, utilizzata, depurata e successivamente, passando sotto il collegamento autostradale, proseguiva verso il lago.

Il diritto di prelievo d'acqua, legato alla proprietà fondiaria, è ora passato alla nuova proprietaria (COOP Immobili).

Su questo prelievo d'acqua, il CST (mappali N. 1 e 965 RFD) campa un diritto di fornitura d'acqua per irrigazione a carico dei fondi N. 34 e 42 RFD (proprietà COOP Immobili). A sua volta il CST ha l'onere di fornire l'acqua per irrigare i mappali N. 45-46-47-73 e 964 di proprietà del Dono nazionale e il fondo N. 815 RFD di proprietà della COOP Immobili (Centro commerciale).

Mentre gli attori (proprietari) interessati ai diritti d'acqua stanno cercando, dal profilo legale di districarsi tra i diritti e gli oneri e da quello tecnico di quantificare le portate delle forniture d'acqua, dal profilo pianificatorio la variante può limitarsi a definire il tracciato del canale artificiale a cielo aperto sul fondo N. 34 RFD, integrandolo nel disegno complessivo del comparto quale elemento di qualifica paesaggistica coerente con il disegno urbanistico "Public Plaza".

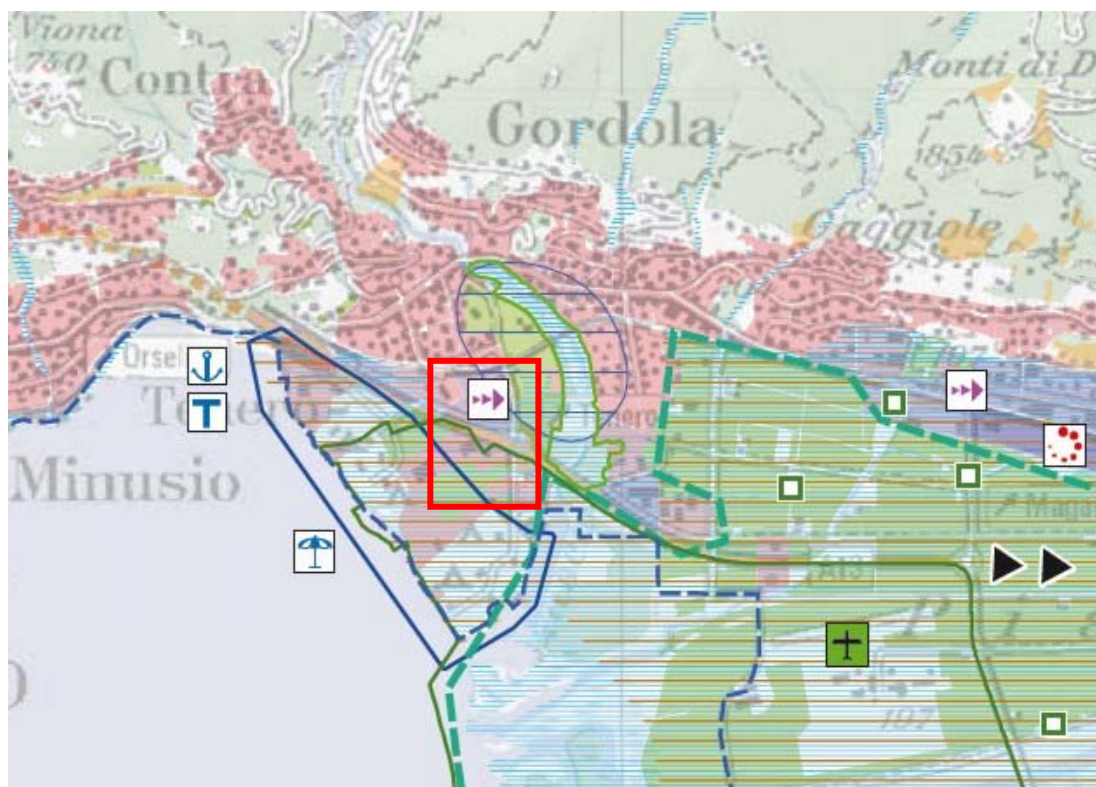
### 3. IL QUADRO PIANIFICATORIO

Qui di seguito illustriamo i principali elementi pianificatori di ordine superiore da considerare nella pianificazione del comparto della ex-Cartiera.

#### 3.1 PIANO DIRETTORE CANTONALE

Le schede e le rappresentazioni grafiche concretano gli obiettivi pianificatori a medio - lungo termine, rappresentando congiuntamente la parte costitutiva a carattere vincolante del Piano direttore cantonale.

L'estratto della carta di base del Piano direttore, che illustra tutti gli elementi aventi un riferimento cartografico delle schede di coordinazione, dà una visione d'assieme delle scelte strategiche e pianificatorie inerenti la porta Est dell'agglomerato Locarnese.



**Figura 6** Estratto della carta di base del PD (cartografia online) con evidenziato il comparto interessato alla variante di PR.

L'ordinamento generale del comparto territoriale dell'ex-Cartiera di Tenero è consolidato nella scheda di coordinamento R2 (oggetto "Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato Locarnese – COTALoc", dato acquisito), che indica, tra le "Aree di trasformazione", il "quartiere Tenero piano / Gordola piano" in cui "è prioritario controllare la qualità insediativa (a difesa dell'identità e della qualità paesaggistica di tutta la regione) e impedire la saturazione del sistema viario. Per la loro valenza intercomunale, vanno consolidati accordi istituzionali che permettano di far fronte alle esigenze di sviluppo territoriale e economico".

Il PD ipotizza pertanto la creazione di una "Porta di accesso est" all'agglomerato nella quale "il futuro ordinamento territoriale diventa determinante a livello di immagine per l'insieme della regione e deve riqualificare urbanisticamente la Porta di accesso est dell'agglomerato.

In particolare sono da valorizzare gli spazi attorno alla strada cantonale; da migliorare gli spazi pubblici e quelli di collegamento; da valorizzare i comparti in prossimità delle stazioni TILO.

Inoltre, il recente abbandono di attività produttive storiche (Cartiera), l'insediamento di grandi superfici di vendita (COOP), così come la stessa realizzazione della galleria Mappo-Moretina, hanno creato le basi per la trasformazione dello specifico comparto territoriale.

La pianificazione dell'intera area multifunzionale deve considerare anche gli altri indirizzi definiti dal PD per la stessa area. In particolare la possibilità di realizzare un comparto per Grandi generatori di traffico (GGT) nell'area dell'ex-Cartiera e di Riazzino (v. scheda R8) e un Polo di sviluppo economico a Riazzino (v. scheda R7). La scheda R8 "Grandi generatori di traffico" indica nel comparto di "Tenero Brere" la possibilità di insediare un GGT con una superficie di vendita (SV) indicativa per l'insieme del comparto di 25'000 m<sup>2</sup>.

In merito alla riqualifica urbanistica e alla valorizzazione degli spazi pubblici della Porta di accesso Est vengono richiamati gli Indirizzi contenuti nella scheda R10 "Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito" del Piano direttore cantonale.

Vengono richiamati gli indirizzi generali elencati a pag. 4 della scheda citata e in particolare la creazione di spazi pubblici facilmente accessibili, sicuri e attrattivi (lett. a), la ricerca di soluzioni che favoriscano le relazioni sociali (lett. b) e la creazione di un tessuto edilizio di qualità, ordinato e razionale (lett. c), applicabili nel caso concreto.

Per il comparto interessato alla variante di PR il PD prevede inoltre:

- un'area di protezione delle acque sotterranee (v. scheda P6) che tocca in parte i fondi N. 42 e 815 RFD di proprietà della COOP Immobili;
- una riserva naturale di importanza nazionale (Bolle di Magadino) per la parte a Sud del tracciato autostradale Bellinzona - Locarno (v. scheda P4).

### 3.2 LA PIANIFICAZIONE LOCALE (PR COMUNALE)

L'azzonamento attuale del comparto ex-Cartiera di Tenero è regolato:

per il settore a Nord del tracciato autostradale Bellinzona - Locarno

- dall'art. 48 NAPR (Zona industriale J), con una regolamentazione speciale per il mappale no. 815 RFD (attività commerciali).

per il settore a Sud del tracciato autostradale Bellinzona - Locarno

- dall'art. 53 NAPR (Zona sportiva particolare di interesse pubblico ZSP), ed il settore è pure interessato alla Zona C di protezione della Bolle di Magadino (vedi art. 53 cpv. 5 NAPR).

#### 4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA

Richiamato quanto esposto sopra, sono perciò stati identificati i seguenti obiettivi relativi alla variante di piano regolatore (comparto ex-Cartiera):

- La ristrutturazione funzionale del centro commerciale COOP esistente ed ampliamento delle attività commerciali di vendita, prevalentemente nel settore non-alimentare.
- La codifica di una “riserva strategica” per l’insediamento di attività socio-economiche di interesse regionale, a complemento del disegno urbanistico prospettato e con possibilità di utilizzazioni temporanee conformi.
- L’insediamento nei pressi della stazione FFS di un edificio terziario - direzionale con oltre 150 posti lavoro qualificati.
- La ridefinizione del piano viario, con le misure di urbanizzazione stradale che, oltre a garantire l’accesso alle previste nuove strutture, permetta di migliorare anche la viabilità locale.
- La sistemazione degli spazi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali interni al comparto, che permetta di realizzare una rete di mobilità lenta attrattiva a livello regionale e locale.

Per il comparto Centro sportivo nazionale di Tenero (CST) gli obiettivi si riducono ad una sistemazione razionale degli accessi e dei posteggi di servizio alla struttura sportiva, anche alla luce della prevista ristrutturazione dello svincolo autostradale.

In particolare gli obiettivi possono essere così definiti:

##### A. Dal profilo dell’aspetto urbanistico

Il comparto (settore Nord) deve svilupparsi con aspetto tipologicamente unitario (concetto architettonico, qualità delle facciate, tetto piano, ecc.) e particolare cura dovrà essere data per il disegno delle parti di edificio che si affacciano sugli spazi pubblici.

Il fulcro della riqualifica urbanistica del comparto è rappresentato dalla “Public plaza” un nuovo spazio pubblico di qualità.

##### B. Dal profilo dell’aspetto paesaggistico - ambientale

Considerato che si tratta di un’area industriale dismessa, vanno ricercate quelle soluzioni che mettano in valore, laddove ancora esistenti, gli elementi naturali preesistenti oppure tramite l’identificazione di nuovi elementi qualificanti (corso d’acqua, alberatura, tetti coperti a verde).

### C. Dal profilo del carattere pubblico

Gli spazi pubblici (piazza, strade, percorsi pedonali e ciclabili) devono essere valorizzati e resi facilmente accessibili in maniera da costituire anche potenziali spazi aggregativi a favore della popolazione locale.

### D. Dal profilo della mobilità

Vanno ricercate quelle soluzioni complessive di gestione della mobilità che permettano soprattutto di separare il traffico veicolare da quello pedonale e ciclabile, considerata comunque le importanti esigenze funzionali del centro commerciale.



## 5. LE COMPONENTI DELLA VARIANTE

La documentazione della variante di PR è composta dai seguenti documenti grafici in scala 1:2000:

- il Piano delle zone;
- il Piano del traffico
- il Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico;
- il Piano del paesaggio.

Nei capitoli seguenti sono descritte le principali caratteristiche degli allegati grafici.

### 5.1 IL PIANO DELLE ZONE

Il comparto della variante di PR ex-Cartiera è suddiviso in sette zone:

- la Zona A
- la Zona B
- la Zona C
- la Zona D
- la Zona E
- la Zona F (Public Plaza)
- la Zona G

Di seguito vengono descritte le caratteristiche di ogni singola zona con le principali disposizioni pianificatorie e parametri edilizi previsti.

La versione completa delle Norme di attuazione del comparto ex-Cartiera verrà elaborata con la stesura definitiva della variante che verrà sottoposta al Consiglio comunale per la sua adozione dopo l'Esame preliminare del DT.

### 5.1.1 La zona A

Nella zona A è insediato il Centro commerciale con ca. 14'000 mq di superficie di vendita, di cui è previsto l'ampliamento. La nuova edificazione deve avvenire secondo un piano di quartiere obbligatorio e deve comportare un ri-orientamento delle facciate principali, che vanno rivolte verso il centro del comparto, laddove sorgerà la Public Plaza.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona A.

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 37'800 mq

*Modalità di intervento:* Piano di quartiere obbligatorio

*Funzioni ammesse:*

- Attività commerciali di vendita e relative funzioni di supporto
- Attività per lo sport e il tempo libero
- Attività di ristorazione
- Attività espositive

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 60'000 mq
- di cui superficie di vendita massima 30'000<sup>1</sup> mq
- Nella superficie di vendita non sono computate le aree utilizzate per bar, mescite, depositi di materiale, amministrazione e sale riunioni, servizi igienici, posteggi e locali tecnici, così come le strutture inferiori a 50 mq (chioschi, giornalai, ecc.). Le aree di circolazione sono conteggiate come superficie di vendita nella misura massima di una fascia della larghezza di 2 metri misurata dal fronte del singolo negozio, laddove ciò è ammesso (riservate le vie di fuga, i servizi tecnici, ecc.)
- La parte della superficie di vendita destinata alla vendita di generi di consumo che provocano un'elevata mobilità veicolare (alimentari con articoli casalinghi, elettronica di intrattenimento e simili) è limitata ad un massimo di 5'000 mq e comporta, per 1 mq oltre i 3'500 mq, una deduzione di 2 mq dalla superficie di vendita massima concessa

---

<sup>1</sup> La scheda R8 "Grandi generatori di traffico GGT" prevede per il comparto Tenero Brere una superficie di vendita SV indicativa di 25'000 mq. In mancanza di una definizione chiara e univoca della SV, per la pianificazione del comparto si considera una superficie massima di 30'000 mq (pari al 20% in più di quanto indicato nel PD), ma comunque limitando a 5'000 mq al massimo la superficie di vendita di articoli di consumo che provocano un'elevata mobilità veicolare.

- Non è ammessa la realizzazione di stazioni di rifornimento di carburante, né di servizi di ristorazione con accesso veicolare diretto e posteggi propri (drive-in, ristoranti funzionalmente indipendenti dal centro commerciale, ecc.)
- Altezza degli edifici 13,50 m
- L'edificazione è ammessa all'interno della linea di arretramento indicata sul piano delle zone e deve avvenire nel contesto di una struttura unitaria dal punto di vista formale
- Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio rivolta verso nord-ovest, con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico. Le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.) dovranno essere integrate all'interno dell'edificio
- Nelle aree esterne alla linea di arretramento non sono ammesse edificazioni, ma è possibile la loro sistemazione e utilizzazione per attività attinenti alle funzioni ammesse in zona
- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura
- Per i corpi tecnici sui tetti degli edifici è concesso un abbuono massimo in altezza di 4,0 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità. I corpi tecnici devono sorgere arretrati di almeno 10,0 metri dal filo delle facciate esterne
- Nel caso di realizzazione di pannelli solari e di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura
- L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile
- I posteggi e le rampe di accesso ai vari livelli di parcheggio devono essere ricavati all'interno del volume costruito
- Grado di sensibilità al rumore III

*Condizioni particolari:*

- L'area indicata con tratteggio verde sul piano del traffico deve rimanere sgombra da costruzioni per permettere la formazione di impianti di traffico di carattere pubblico (corsia bus, percorso pedonale e pista ciclabile)

### 5.1.2 La zona B

La zona B è situata nell'angolo Ovest, tra via delle Ressighe e via Cartiera. In questa zona è previsto la realizzazione di una struttura a torre in cui insediare attività terziario/amministrative, espositive ed eventualmente alberghiere.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona B.

*Superficie edificabile di riferimento: ca. 3'850 mq*

*Funzioni ammesse:*

- Attività terziario/amministrative
- Attività alberghiere e di ristorazione
- Attività espositive

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 17'000 mq
- Altezza degli edifici 50,0 m
- I posteggi autorizzati con la licenza edilizia vanno realizzati per almeno i 2/3 interrati
- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura
- Per i corpi tecnici sui tetti valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata
- Nel caso di realizzazione di pannelli solari e i pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura
- L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile
- Grado di sensibilità al rumore II

### 5.1.3 La zona C

La zona C costituisce la parte preponderante del sedime ex-Cartiera nella quale prevedere la possibilità di insediamento di attività di interesse rilevante per lo sviluppo socio-economico regionale ("riserva strategica").

L'edificazione della zona deve avvenire sulla scorta di un piano di quartiere obbligatorio e deve integrarsi nel disegno urbanistico generale del comparto "Public Plaza").

Nella zona possono essere concesse utilizzazioni temporanee di tipo estensivo legate a funzioni di carattere sportivo e del tempo libero che non comportano interventi infrastrutturali rilevanti. Queste utilizzazioni non soggiacciono alla procedura del piano di quartiere, ma solo a quella della domanda di costruzione e sono ammesse fino al momento dell'insediamento definitivo previsto dal PQ.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona C.

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 20'900 mq

*Modalità di intervento:* Piano di quartiere obbligatorio

*Funzioni ammesse:*

- Attività terziario/amministrative
- Attività di produzione
- Attività per lo sport e il tempo libero

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 30'000 mq
- I.e. 6 mc / mq
- Altezza degli edifici 13,50 m
- Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione della facciata dell'edificio e agli spazi esterni con le relative sistemazioni rivolti verso la zona F (Public Plaza), con la definizione di un suo chiaro rapporto con lo spazio pubblico
- I posteggi autorizzati con la licenza edilizia vanno realizzati per almeno i 2/3 interrati
- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura
- Per i corpi tecnici sui tetti valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata

- Nel caso di realizzazione di pannelli solari e i pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura
- L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile
- Le facciate tecniche (carico e scarico merci, ecc.), così come i posteggi esterni e gli accessi a quelli interrati, non potranno essere rivolti verso la zona F (Public Plaza)
- Sono ammesse utilizzazioni non soggette al vincolo di piano di quartiere (ma comunque a quello della domanda di costruzione) di tipo estensivo legate a funzioni di carattere sportivo e del tempo libero che non comportano interventi infrastrutturali rilevanti
- Grado di sensibilità al rumore III

*Condizioni particolari:*

- La zona C è gravata da un onere di passo veicolare pubblico a favore della zona D

Nel caso non venga realizzato un intervento unico, nella zona C è concessa la possibilità di realizzare due interventi separati, definiti come segue.

Sotto-zona C1

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 10'900 mq

*Funzioni ammesse:*

- Attività terziario/amministrative
- Attività di produzione non moleste

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 22'000 mq
- Altezza degli edifici 20,50 m
- Grado di sensibilità al rumore II

Sotto-zona C2

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 10'000 mq

*Funzioni ammesse:*

- Attività terziario/amministrative
- Attività commerciali di vendita
- Attività per il tempo libero

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 8'000 mq
- Altezza degli edifici 9,0 m
- Grado di sensibilità al rumore II
- In relazione alla SUL complessiva, è ammessa una superficie di vendita massima del 10% (dimensione massima per esercizio: 200 mq).

#### 5.1.4 La zona D

La zona D è situata nell'angolo Nord-Ovest, nei pressi della stazione FFS. In questa zona è previsto l'insediamento di una attività terziario/direzionale attualmente ubicata in un comune confinante.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona D.

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 3'450 mq

*Funzioni ammesse:*

- Attività terziario/amministrative

*Disposizioni edificatorie:*

- SUL massima 5'000 mq
- Altezza degli edifici 20,50 m
- I posteggi autorizzati con la licenza edilizia vanno realizzati per almeno i 2/3 interrati
- L'accesso è ammesso unicamente sul lato est del fondo
- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura
- Per i corpi tecnici sui tetti valgono in generale le disposizioni dell'art. 8.2 NAPR. Inoltre gli stessi devono sorgere arretrati di almeno 2,50 metri dal filo della facciata
- Nel caso di realizzazione di pannelli solari e i pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma questa deve comunque costituire almeno il 50% della copertura
- L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile
- Grado di sensibilità al rumore II

*Condizioni particolari:*

- La zona D gode di un diritto di passo veicolare pubblico gravante la zona C
- L'accesso veicolare diretto dall'area pubblica posta a ovest può essere eventualmente concesso, in deroga alle disposizioni del piano viario, con carattere temporaneo fino alla realizzazione degli interventi edificatori nella zona C



### 5.1.5 La zona E

La zona E è costituita dal mappale N. 1875 RFD su cui sorge una casa d'abitazione con altri manufatti. L'accesso è esistente e possibile direttamente da via Brere.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona E.

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 950 mq

*Funzioni ammesse:*

- Residenza

*Disposizioni edificatorie:*

- Mantenimento dei volumi attuali. Sono ammessi interventi di manutenzione e riattazione degli edifici
- Grado di sensibilità al rumore II

### 5.1.6 La zona F (Public Plaza)

La zona F costituisce il cuore del quartiere per la sua posizione e per i suoi contenuti pubblici. Situata lungo il percorso che dal centro paese, passa dalla stazione FFS e prosegue verso il CST e le zone di svago sulle rive del lago.

La sistemazione della zona dovrà avvenire sulla base di un piano di quartiere obbligatorio. Vi è l'obbligo del mantenimento della vecchia ciminiera.

Nella zona F viene concessa la possibilità di un collegamento aereo o sotterraneo tra la zona B e la zona C. La progettazione e la realizzazione del collegamento sono a carico degli istanti.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona F.

*Superficie di riferimento:* ca. 7'300 mq

*Modalità di intervento:* Piano di quartiere obbligatorio

*Funzioni ammesse:*

- Attività socio-culturali
- Attività ricreative e per lo svago
- Posteggi pubblici
- Servizi agli abitanti

*Condizioni particolari:*

La zona F è gravata dai seguenti vincoli:

- Realizzazione di un posteggio pubblico di 120 posti auto
- Mantenimento del camino industriale
- Attraversamento della pista ciclabile nord-sud proveniente dalla stazione FFS e dei collegamenti pedonali indicati nel piano del traffico
- Possibilità di realizzazione di un collegamento aereo o sotterraneo tra le zone B e C all'interno nella fascia indicata nel Piano delle zone (larghezza massima del collegamento 10 metri). Il collegamento dovrà essere concepito a partire da una progettazione unitaria con la zona F (Public Plaza). La progettazione e la realizzazione del collegamento sono a carico del richiedente

### 5.1.7 La zona G

La zona G comprende parte dei sedimi del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST) e precisamente quella a contatto con via Brere dove sono ubicati gli accessi principali, i posteggi e gli immobili. La zona edificabile viene ridisegnata (come pure la zona agricola) per permettere una ristrutturazione e ampliamento del posteggio esistente. Le dimensioni della zona edificabile e della zona agricola rimangono uguali.

Nella zona è stato pure incluso anche il mappale N. 821 RFD dove già ora sorge un posteggio al servizio del CST e secondo il PR vigente gravato da un vincolo di AP, vincolo che non viene confermato nell'attuale variante.

Sulla zona edificabile è inoltre indicata l'area dove è possibile realizzare il posteggio privato (per un totale di circa 180-200 posti auto). Gli stalli devono rimanere a cielo aperto per garantire la visuale da via Brere verso il lago.

L'area prevista per la realizzazione dei posteggi è computabile per gli indici di edificazione.

Di seguito sono riportati i principali dati quantitativi e le disposizioni pianificatorie inerenti la zona G.

*Superficie edificabile di riferimento:* ca. 39'650 mq

*Funzioni ammesse:*

- Attività per lo sport e il tempo libero
- Attività di soggiorno temporaneo e di ristorazione

*Disposizioni edificatorie:*

- Valgono in particolare le disposizioni dell'art. 53 NAPR
- Per i due edifici a specchio (quello esistente sul fondo N. 965 RFD e quello previsto dirimpetto a cavallo dei fondi N. 1 e 747) è ammessa un'altezza fino alla quota 210.50 m.s.m. L'altezza dell'edificio Sasso Rosso esistente sul fondo N. 965 è concessa fino alla quota 225 m.s.m.
- Grado di sensibilità al rumore II

*Condizioni particolari:*

- La fascia di zona edificabile situata tra l'area destinata ai posteggi e la zona agricola può essere edificata e/o sistemata ma deve essere garantita la percezione dello spazio libero in direzione del lago
- I posteggi al servizio del Centro sportivo nazionale Tenero (CST) devono essere ubicati nell'area indicata con tratteggio giallo sul piano delle zone. L'accesso alla struttura deve essere unico e realizzato in corrispondenza della rotonda dello svincolo autostradale. I posteggi non possono essere coperti

**5.1.8 Considerazioni sui quantitativi edificatori del Piano delle zone**

Nelle disposizioni edificatorie inerenti il Piano delle zone si è optato per la definizione di superficie utili lorde (SUL) invece dell'indice di sfruttamento.

È sembrato il modo più razionale e semplice di definire le quantità edificatorie ammesse, considerato oltre tutto che le varie zone sono definite sia nelle dimensioni che nelle destinazioni.

Per chiarezza e per una verifica generale vengono riportate qui sotto in forma tabellare le SUL ammesse, le superfici di riferimento (non vengono perciò considerate le superfici destinate ad un uso collettivo quali strade, posteggi e simili) e il calcolo dell'I.s. teorico risultante.

<i>Zona edificabile</i>	<i>SUL max. in mq</i>	<i>Superficie di riferimento in mq</i>	<i>I.s. teorico</i>
Zona A	60'000	37'800	1,58
Zona B	17'000	3'850	4,41
Zona C	22'000	20'900	1,05
Zona D	5'000	3'450	1,45
<i>Totale</i>	<i>104'000</i>	<i>66'000</i>	<i>1,57</i>

Come si può constatare l'indice di sfruttamento complessivo (1,57) è superiore del 30% all'indice in vigore nella zona industriale J (1,2). Questo indice si riferisce al mappale N. 814 RFD su cui sorge l'esistente centro commerciale.

Il Municipio ritiene comunque che il maggiore indice sia giustificato. Infatti il PD cantonale auspica nel comparto interessato alla variante la formazione della "Porta d'entrata Est", conseguentemente il COTALoc definisce il comparto "Area di trasformazione" e lo stesso PD ne riconosce la potenziale idoneità ad insediarsi dei grandi generatori di traffico

## 5.2 IL PIANO DEL TRAFFICO

Il Piano del traffico, con la relativa analisi delle esigenze di gestione della mobilità, è descritto nello specifico rapporto elaborato dallo Studio dell'ing. F. Allievi di Ascona, *Rapporto tecnico giustificativo*, a cui si rimanda per i dettagli.

In questo capitolo vengono affrontati alcuni aspetti del Piano del traffico, rilevanti per il quadro normativo della variante pianificatoria.

In generale, dal punto di vista della gestione della mobilità, si è voluto codificare con la presente variante pianificatoria l'assetto infrastrutturale necessario al funzionamento di un comparto adatto sia per i grandi generatori di traffico, sia per esplicitare le potenzialità di un polo di sviluppo economico di interesse regionale situato in posizione privilegiata per quel che riguarda l'accessibilità sia stradale che di trasporto pubblico.

### 5.2.1 Posteggi

I posteggi previsti dalla variante di PR si distinguono in quattro categorie:

- posteggi ad uso pubblico
- posteggi Rcpp ad uso multiplo
- posteggi Rcpp con vincolo di uso pubblico
- posteggi Rcpp

Posteggi Rcpp: stalli autorizzati secondo il regolamento cantonale dei posteggi privati

#### Posteggi ad uso pubblico

Sono i posteggi di regola situati su un sedime di proprietà comunale e destinati al parcheggio di autoveicoli. Possono essere gratuiti o soggetti al prelievo di una tassa di stazionamento.

È di questa categoria il posteggio previsto sulla "Public Plaza" (120 posti auto).

### Posteggi Rcpp ad uso multiplo

Sono quei posteggi di regola assegnati a più destinazioni specifiche a seconda del periodo di utilizzo. L'uso multiplo dei posteggi può essere concesso, previa domanda di costruzione e premesso l'adempimento di tutte le altre condizioni stabilite dalle corrispondenti norme.

L'approvazione dell'uso multiplo è comunque subordinata alla presentazione di uno specifico contratto d'uso dei posteggi sottoscritto dai proprietari rispettivamente gestori concedenti e i proprietari rispettivamente gestori beneficiari, che regoli precisamente le fasce del rispettivo utilizzo e tutte le relative modalità, da iscrivere a Registro fondiario.

I due posteggi ubicati all'interno dell'edificio del Centro commerciale, per un totale di 805 posti auto (605 esistenti e 200 previsti nell'ampliamento) rientrano in questa categoria.

### Posteggi Rcpp con vincolo d'uso pubblico

Il vincolo comporta una quota di posteggi privati, realizzati secondo il Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp), che devono essere aperti all'uso pubblico per il servizio di strutture pubbliche e/o di eventi della zona.

Le modalità d'uso e di esercizio vengono definite fra il Comune e i proprietari rispettivamente gestori privati, ed ancorati nella licenza edilizia.

A questa categoria appartiene il posteggio (80 posti auto) situato sul fondo N. 51 RFD. Già attualmente la particella di proprietà del CST, vincolata come AP21 - Campo e attrezzature sportive congiuntamente al fondo N. 50 RFD di proprietà comunale, viene in parte utilizzata come posteggio per gli utenti sia del CST che del vicino Centro sportivo comunale. Sulla parte rimanente della particella N. 51 RFD è previsto l'insediamento dell'ecocentro e del magazzino comunale con annesso lo spogliatoio (vedi cap. 5.3.2).

### Posteggi Rcpp

Sono i posteggi realizzati e posti al servizio di strutture specifiche. Per il calcolo del fabbisogno fa stato il vigente Rcpp. Appartengono a questa categoria i posteggi situati sul fondo N. 821 RFD (140 posti auto esistenti) e sui fondi N. 1 e 965 RFD (180-190 posti auto previsti) al servizio del CST.

### 5.2.2 Pista ciclabile

Il comparto della variante è interessato al tracciato di due piste ciclabili.

Un problema è quello di riuscire a far passare la pista ciclabile nel sottopasso autostradale sia per una questione di larghezze delle corsie (veicolari e ciclopedonali) che di altezze utili.

In un rapporto allestito dallo Studio di ingegneria G. Dazio e Associati SA<sup>2</sup> Sono state analizzate 4 varianti ed è stata scelta quella che prevede un piccolo adeguamento della quota e delle pendenze laterali del campo stradale.

In questo modo non è necessario intervenire sulla struttura portante del sottopasso per ottenere un'altezza libera sufficiente per il passaggio dei veicoli, semplificando l'intervento e soprattutto riducendo l'impegno finanziario dell'opera.

---

<sup>2</sup> Studio d'ingegneria G. Dazio & Associati SA, *Sottopasso via Brere. Documento decisionale*, Cadenazzo 2011.

### 5.3 IL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Il Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico può essere così riassunto:

- Il magazzino comunale sul fondo N. 814 RFD.
- Il nuovo ecocentro con annesso magazzino comunale e spogliatoi al servizio del Centro sportivo comunale sul fondo N. 51 RFD.
- Il posteggio esistente per gli utenti del CST sul fondo N. 821 RFD.
- Il nuovo vincolo per una Public Plaza con posteggio pubblico con un massimo di 120 posti auto (fondi N. 34 e 42 RFD parziali).

#### 5.3.1 Magazzino comunale (AP30a)

Sul fondo N. 814 RFD, scorporo racchiuso tra il collegamento autostradale A13, via Brere e via delle Ressighe, è attualmente insediato il magazzino comunale (AP 30a - Impianti di servizio comunali). Il Municipio è intenzionato a completare l'offerta dei servizi, e per questo ha già dato incarico a un ufficio di progettazione, con un centro raccolta rifiuti.

Con la ristrutturazione dello svincolo, in particolare con l'aumento a 40 metri del calibro della rotonda e il nuovo tracciato della ciclopista, il sedime riservato per il vincolo AP30a viene ridotto nella sua superficie e si rende perciò necessario lo spostamento dell'impianto comunale, e dell'ecocentro in particolare, in altro loco.

Per questa ragione il centro di raccolta dei rifiuti verrà realizzato solo parzialmente, in attesa di costruirlo integralmente (combinato con lo spogliatoio per il centro sportivo comunale) sul fondo N. 51 RFD come indicato nel punto seguente.

Dopo la realizzazione delle opere viarie, la parte rimanente del fondo potrà comunque essere utilizzata per strutture complementari al magazzino comunale.

#### 5.3.2 Nuovo ecocentro + magazzino comunale (AP21a)

La variante prevede di ricavare l'ecocentro con il magazzino comunale (combinato con lo spogliatoio per il centro sportivo comunale) sulla parte retrostante del fondo N. 51 RFD. A questo scopo viene riservata una superficie di circa 2'650 mq.

Sulla parte verso la strada viene invece confermato e potenziato il vincolo di posteggio privato con vincolo di uso pubblico per un totale di 80 posti auto (superficie riservata di circa 2'450 mq).



### **5.3.3 Posteggio privato esistente per gli utenti del CST (ex-AP41)**

Sul mappale N. 821 RFD, situato tra via Brere e lo svincolo autostradale, di proprietà del CST è stato ricavato un posteggio privato al servizio degli utenti della struttura sportiva. La capienza del posteggio è di 140 posti auto.

Il vincolo non viene confermato e il mappale viene incluso in zona G con l'indicazione di "Area per parcheggi privati".

### **5.3.4 Public Plaza**

La Public Plaza è stata descritta nel cap. 5.1.6, a cui si rimanda per i dettagli.

### **5.3.5 Fascia alberata a lato del canale artificiale**

Sul mappale N. 34 RFD, accanto al canale artificiale e lungo la pista ciclabile, è prevista la realizzazione di una fascia alberata.

## 5.4 IL PIANO DEL PAESAGGIO

Gli elementi principali del Piano del paesaggio possono essere così riassunti:

- nuova estensione della zona SAC all'interno del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST);
- realizzazione di un corso d'acqua (canale artificiale) sul fondo N. 34 RFD;
- fasce alberate poste lungo la pista ciclabile e le sue diramazioni, che lambisce e attraversa il comparto nelle varie direzioni.

### 5.4.1 Zona agricola SAC

Il PR vigente prevede una zona agricola SAC (circa 12'200 mq entro il perimetro della variante) che giunge a toccare via Brere. Questa situazione, prevista probabilmente per garantire una visuale libera verso il lago e permettere un collegamento diretto alla zona SAC, rende difficoltosa una sistemazione razionale del posteggio di servizio del CST.

La variante di PR prevede perciò di limitare la zona agricola allo spazio tra i due edifici logistici, in corrispondenza del campo sportivo e di sistemare il posteggio e il suo ampliamento nell'angolo a contatto con via Brere. Il nuovo accesso è previsto in corrispondenza della nuova rotonda, allontanandolo dal sottopasso e migliorando in tal modo la visuale e la sicurezza per veicoli e pedoni.

La zona agricola rimane invariata, ossia della stessa superficie di 12'200 mq.

Per la zona agricola inclusa nel CST, sono pure ammesse le attività per lo sport e lo svago secondo le disposizioni dell'art. 53 cpv. 3 lett. d delle NAPR in vigore.

Alla zona agricola è assegnato il grado di sensibilità al rumore III.

#### 5.4.2 Canale artificiale

Come descritto nel cap. 2.3, i proprietari dei fondi del settore Nord del comparto di variante godono della facoltà di prelievo di acqua dal fiume Verzasca, un tempo per le necessità della Cartiera ora per l'irrigazione dei prati della zona.

L'acqua prelevata scorre per la prima parte su sedimi di proprietà della COOP Immobili, da essa acquistati dal precedente proprietario (Cartiera di Tenero), attraversa il settore Nord del comparto oggetto di variante, per poi superare il tracciato autostradale e proseguire la sua corsa fino al lago, tolta quella fornita al CST per l'irrigazione dei suoi sedimi.

La variante prevede l'utilizzo dell'acqua prelevata per la realizzazione di un canale artificiale, affiancato da una fascia alberata, che lambendo la Public Plaza attraversa il settore Nord da Nord-Est a Sud-Ovest, con l'obiettivo di inserire un elemento naturalistico di qualità per l'insieme del progetto urbanistico.

#### 5.4.3 Fasce alberate lungo la pista ciclabile

Lungo la pista ciclabile e i percorsi pedonali interni al comparto è prevista la formazione di fascia alberata che permetta di dare un orientamento a tutta l'area.

Non è per contro confermata l'alberatura lungo via Brere all'interno dello svincolo autostradale e lungo il fronte del Centro Coop.

Si ritiene che non sia necessaria in quanto ci si trova in un ambiente caratterizzato dal traffico veicolare (svincolo autostradale) non necessitante di un arredo urbano.

La realizzazione del by-pass in uscita dall'autostrada evidenzia questo paesaggio stradale.

Questa impostazione è d'altronde già parzialmente anticipata dalla variante "Passeggiata Riva lago e modifiche di calibro e di assetto di alcune vie" del novembre 2010 che contempla lo stralcio dell'alberatura lungo via Brere di fronte al Centro commerciale Coop dal lato verso la Verzasca.

La posizione degli alberi è indicativa e sarà precisata nei progetti di dettaglio.

## 5.5 COMPENSO AGRICOLO

Se per la zona agricola all'interno del CST non vi sono problemi in quanto la superficie non viene diminuita ma compensata sul posto, al contrario la ristrutturazione dello svincolo autostradale comporta una sottrazione di superficie destinata all'attività agricola.

In particolare la realizzazione del by-pass per i veicoli in provenienza da Bellinzona e che proseguono su via Brere verso il centro-paese, invade parte del comparto agricolo posto tra stessa via Brere e il fiume Verzasca. Anche la realizzazione della rotonda in corrispondenza dell'accesso alle zone C e D presuppone una sottrazione di area agricola.

La superficie agricola interessata dalle opere stradali ha un'estensione complessiva di circa 1'500 mq, circa 1'250 mq occupati dal previsto by-pass e i rimanenti 250 dalla nuova rotonda.

Secondo i disposti della Legge sulla conservazione del territorio agricolo LTagr, occorrerà pertanto procedere a un compenso per sottrazione di zona agricola, compenso che può avvenire in natura (messa a disposizione di terreno agricolo di pari valore) oppure con denaro (calcolo del compenso pecuniario del terreno agricolo sottratto).

Il documento per determinare il compenso agricolo va allestito prima dell'approvazione della variante di PR e nel caso di compenso pecuniario occorre essere in possesso del preavviso vincolante del Consiglio di Stato sull'ammontare della cifra prima della adozione da parte dell'organo legislativo comunale.

## 6. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

Come indicato al cap. 3.1 del presente rapporto, il Piano direttore cantonale definisce l'area Tenero Brere uno dei pochi comparti potenzialmente idonei per grandi generatori di traffico (GGT vedi scheda PD-R8 p. 14) in cui è ammessa una superficie di vendita (SV) indicativa di 25'000 mq e rappresenta nel contempo una riserva strategica di oltre 25'000 mq contigui per l'insediamento di contenuti rilevanti per lo sviluppo socio-economico regionale (vedi scheda PD-R7).

Il settore a Nord del collegamento autostradale A13, non più utilizzato a livello industriale, è composto di sedimi appartenenti nella loro totalità ad un unico proprietario, in buona parte liberi da edificazione, posti ai margini della zona edificabile, ottimamente serviti sia dallo svincolo autostradale che dalla linea ferroviaria (stazione TILO), motivo per cui si giustifica la presente variante per garantire uno sviluppo urbanistico di qualità dell'area.

Riassumendo le informazioni e le descrizioni del rapporto di pianificazione si può affermare che è assicurato il rispetto dei principali principi elencati al punto 2.4 lett. b) degli indirizzi riportati nella scheda R8 del Piano direttore per lo sviluppo di comparti per grandi generatori di traffico, segnatamente:

- La proposta è coerente con il COTALoc in quanto tende a strutturare la "Porta di accesso Est".
- Il comparto è dotato di una buona accessibilità mediante il trasporto pubblico, vista la vicinanza con la stazione TILO di Tenero.
- Il comparto possiede una buona accessibilità alla rete viaria principale (svincolo autostradale) e un'adeguata capacità di quella locale, considerati gli interventi previsti (nuove rotonde o maggiori capacità, più corsie, miglioramento dell'accessibilità al centro paese, ecc.).
- Il traffico lento è migliorato sia con la realizzazione di piste ciclabili, sia con la sistemazione del percorso centro paese - lago.
- Viene promossa la qualità urbanistica del comparto in particolare con la realizzazione della Public Plaza, nel cuore del quartiere, con la realizzazione del canale artificiale e la posa di filari di alberi lungo i principali percorsi.

Con la presente variante il Municipio di Tenero-Contra ritiene pertanto di aver svolto il suo compito quale autorità pianificante e di aver gettato le basi per l'insediamento controllato della "porta Est del Locarnese", che avrà sicuramente ripercussioni favorevoli a livello locale e regionale, definendo un quadro normativo che permette uno sviluppo qualitativo di questa importante riserva strategica per la regione del Locarnese.

## 7. PROCEDURA

Per ossequiare alle disposizioni dell'art. 32 LALPT in merito all'informazione e partecipazione pubblica, la documentazione viene presentata durante una serata informativa il 22 novembre 2011 e messa a disposizione per la consultazione nel periodo dal 23.11.2011 al 24.12.2011.

Entro questo periodo gli interessati potranno inoltrare, in forma scritta, osservazioni o suggerimenti all'indirizzo del Municipio, il quale ne terrà conto nella stesura dell'incarto che verrà trasmesso al Dipartimento per l'Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Lugano, 24 ottobre 2011

## ALLEGATI

### Elaborati grafici

#### *PR vigente*

- Piano delle zone, in scala 1:2'000
- Piano delle AP-EP, in scala 1:2'000
- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000

#### *Variante di PR*

- Piano delle zone, in scala 1:2'000
- Piano del traffico, in scala 1:2'000
- Piano delle AP-EP, in scala 1:2'000
- Piano del paesaggio, in scala 1:2'000

### Elaborati studio di ingegneria Francesco Allievi, Ascona

- Piano del traffico. Rapporto tecnico giustificativo
- Concetto funzionale. Viabilità e accessi, in scala 1:1'000



Comune di Tenero-Contra

PR vigente








Comparto ex-Cartiera

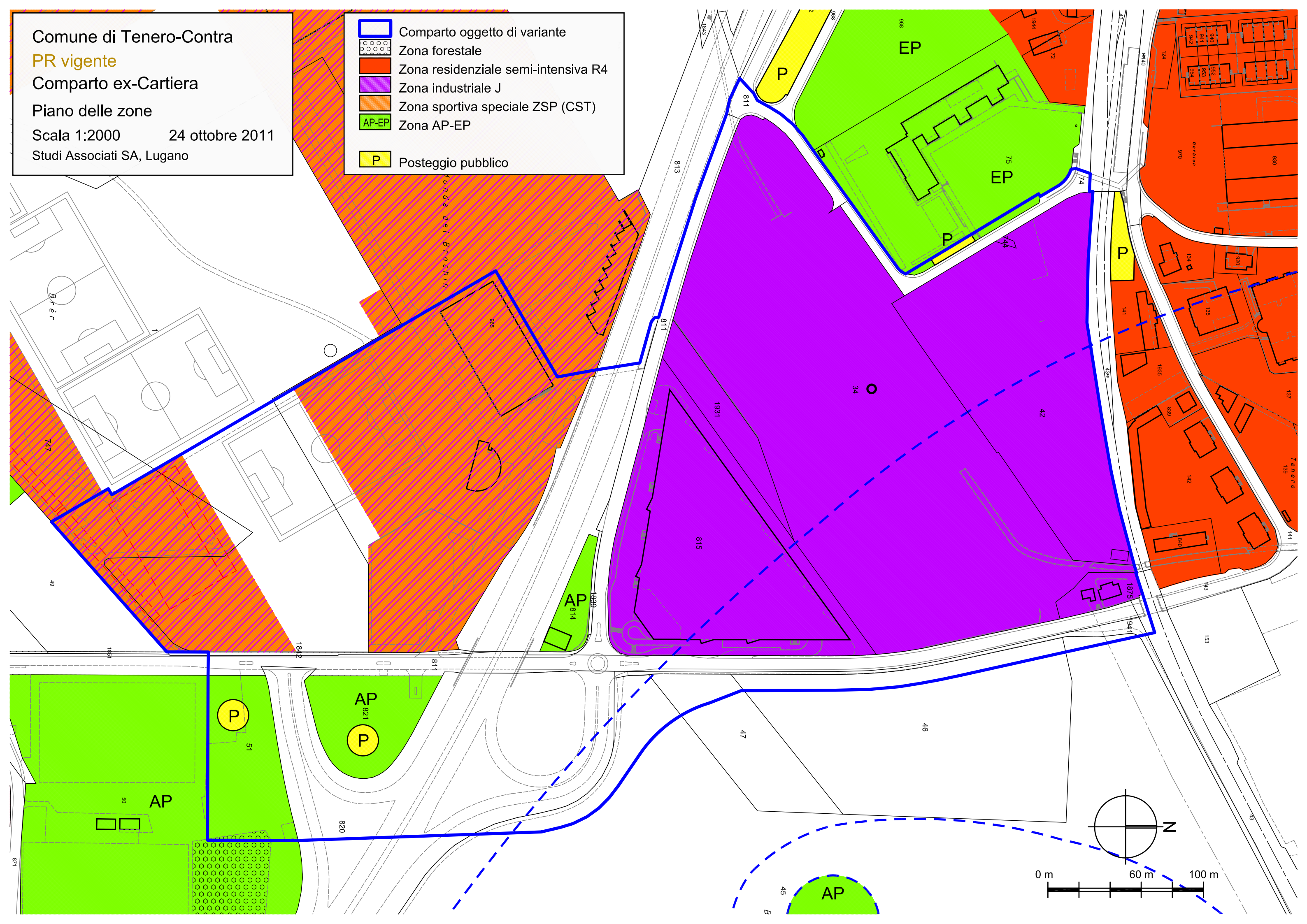
Piano delle zone

Scala 1:2000

24 ottobre 2011

Studi Associati SA, Lugano

-  Comparto oggetto di variante
-  Zona forestale
-  Zona residenziale semi-intensiva R4
-  Zona industriale J
-  Zona sportiva speciale ZSP (CST)
-  Zona AP-EP
-  Posteggio pubblico





Comune di Tenero-Contra

PR vigente






Comparto ex-Cartiera

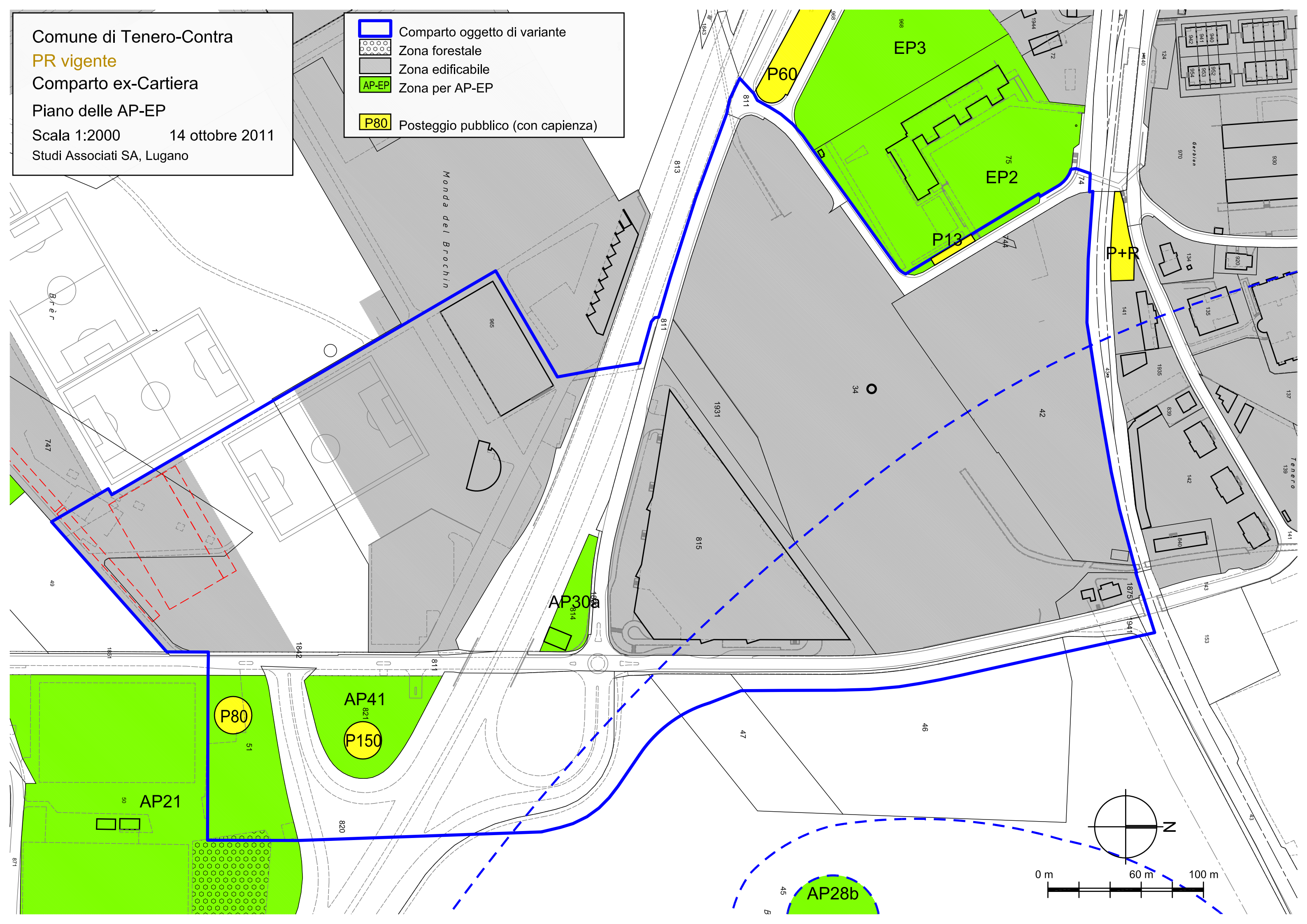
Piano delle AP-EP

Scala 1:2000

14 ottobre 2011

Studi Associati SA, Lugano

-  Comparto oggetto di variante
-  Zona forestale
-  Zona edificabile
-  Zona per AP-EP
-  P80 Posteggio pubblico (con capienza)





Comune di Tenero-Contra

PR vigente






Comparto ex-Cartiera

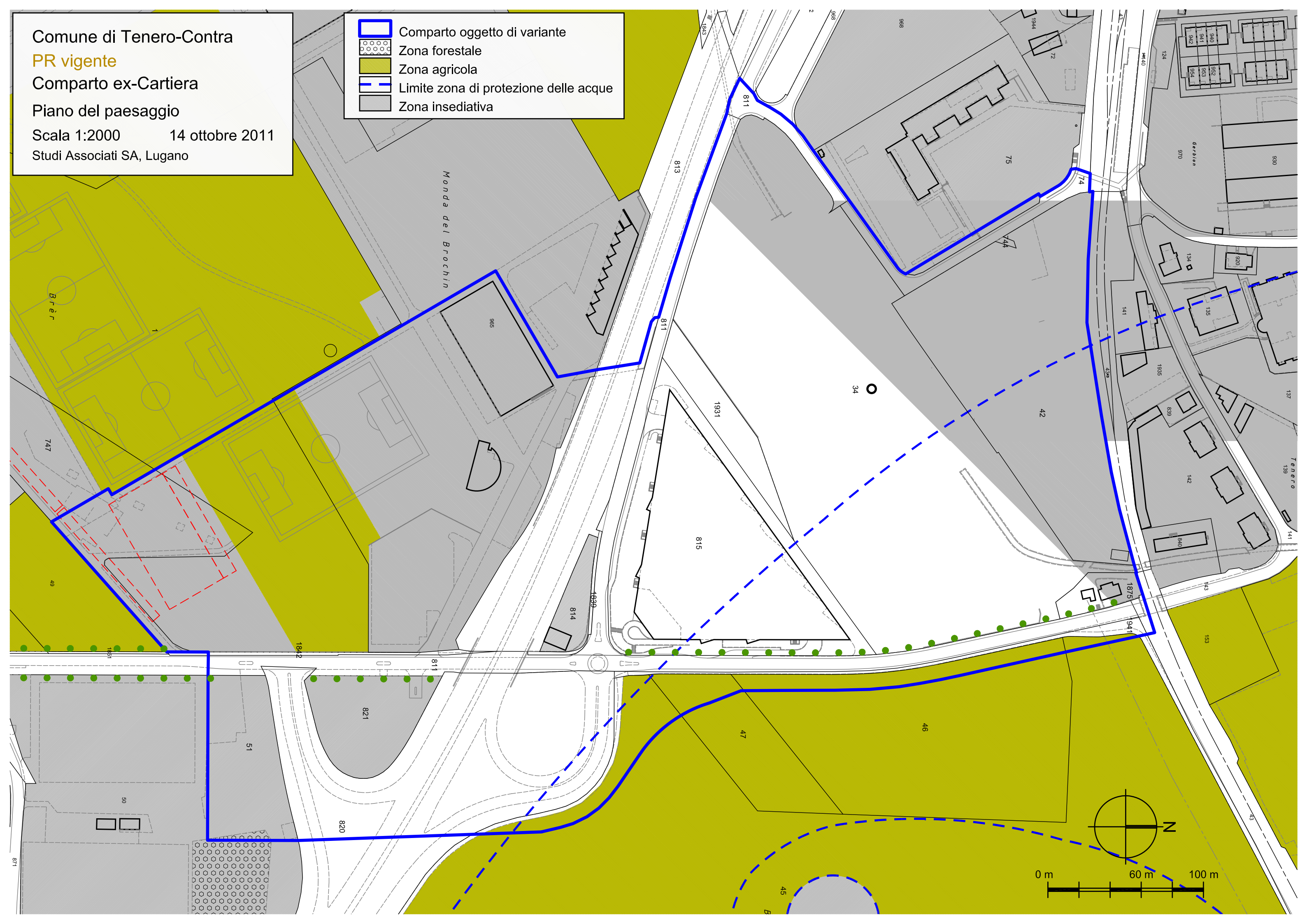
Piano del paesaggio

Scala 1:2000

14 ottobre 2011

Studi Associati SA, Lugano

-  Comparto oggetto di variante
-  Zona forestale
-  Zona agricola
-  Limite zona di protezione delle acque
-  Zona insediativa














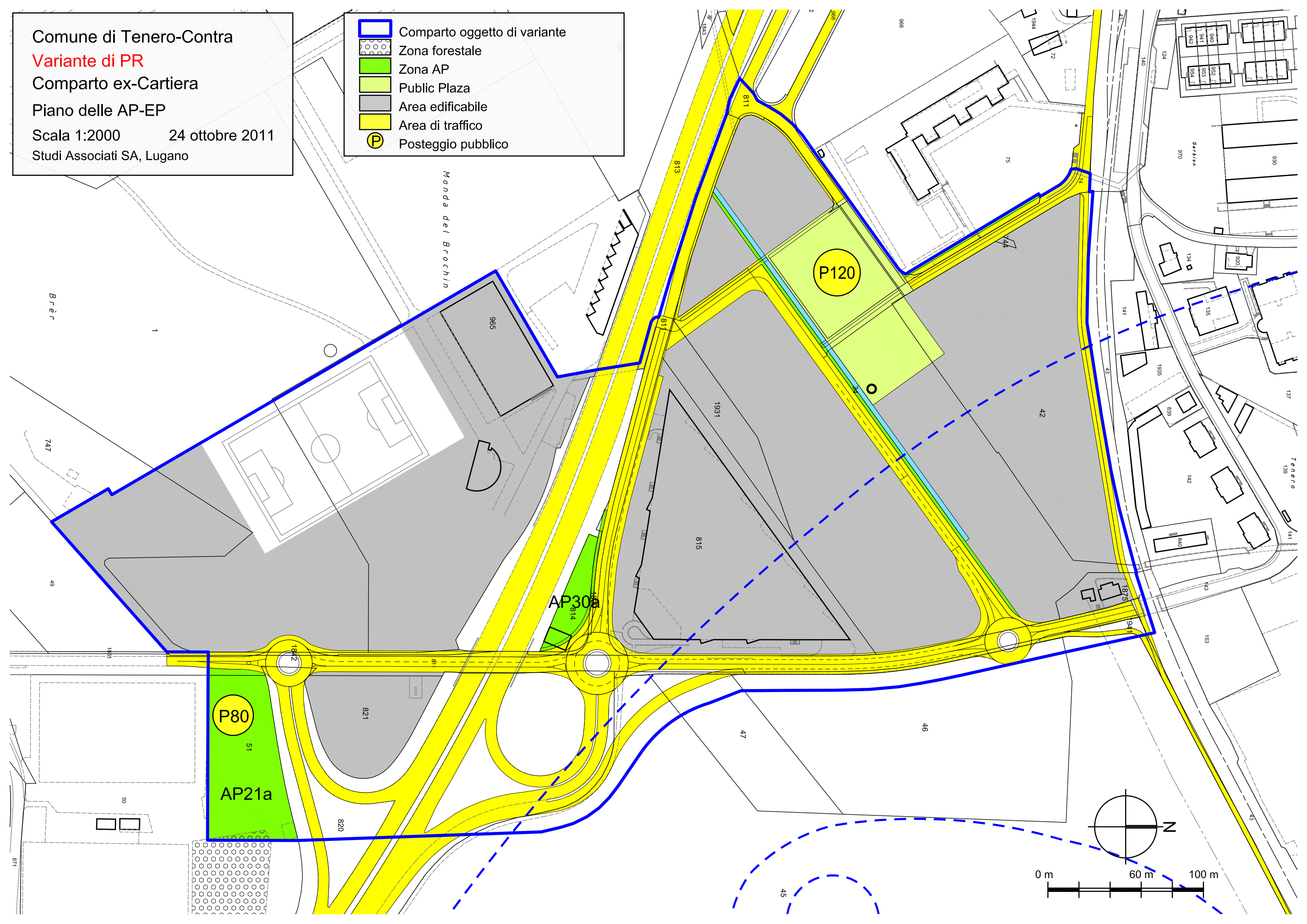















Comune di Tenero-Contra  
**Variante di PR**  
 Comparto ex-Cartiera  
 Piano delle AP-EP  
 Scala 1:2000      24 ottobre 2011  
 Studi Associati SA, Lugano

	Comparto oggetto di variante
	Zona forestale
	Zona AP
	Public Plaza
	Area edificabile
	Area di traffico
	Posteggio pubblico





Comune di Tenero-Contra  
**Variante di PR**  
 Comparto ex-Cartiera  
 Piano del paesaggio  
 Scala 1:2000      24 ottobre 2011  
 Studi Associati SA, Lugano

-  Comparto oggetto di variante
-  Zona forestale
-  Zona agricola
-  Limite zona protezione captazione
-  Public Plaza
-  Alberatura
-  Canale artificiale
-  Area insediativa
-  Area di traffico

