



Città di Locarno
Piano regolatore
Riordino degli strumenti pianificatori dell'area centrale

Modifiche PRP del Centro storico
Nuovo PRP del Centro urbano

Rapporto di pianificazione

Locarno-Manno, dicembre 2015

urbass fgm

Operatore urbass fgm

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Geogr. Alex Sollero, collaboratore

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

urbass fgm

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 752 42 03
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

Indice

0. Premessa
1. Stato della pianificazione in vigore
2. Procedure pianificatorie in corso
 - 2.1 Piano generale del traffico
 - 2.2 Modifiche del Piano particolareggiato del Centro Storico
 - 2.3 Piano particolareggiato di Piazza Grande
 - 2.4 Variante che modifica i parametri edificatori della “zona tratteggiata” (Piano particolareggiato del Centro storico)
 - 2.5 Tutela dei beni culturali
 - 2.6 Parco Balli
3. Analisi della situazione territoriale e urbanistica
 - 3.1 Morfologia del territorio
 - 3.2 Elementi della struttura urbana
 - 3.3 Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)
 - 3.4 Questioni pianificatorie aperte
4. Obiettivi dell'aggiornamento pianificatorio
5. Armonizzazione degli strumenti pianificatori
6. Modifiche del Piano regolatore particolareggiato del Centro storico
 - 6.1 Considerazioni generali
 - 6.2 Metodologia d'indagine
 - 6.3 Risultati delle indagini e delle valutazioni
 - 6.4 Conclusioni e proposte
 - 6.4.1 Indirizzo pianificatorio
 - 6.4.2 Diversificazione delle disposizioni edificatorie ed estetico-architettonico per gli edifici esistenti nel settore C di risanamento conservativo
 - 6.4.3 Modifiche riguardanti gli edifici nel settore C da demolire e ricostruire
 - 6.4.4 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
 - 6.4.5 Strade, piazze e spazi pubblici
 - 6.4.6 Adeguamenti diversi
 - 6.5 Aggiornamento delle disposizioni per la “Zona tratteggiata”
 - 6.5.1 Adattamento degli strumenti pianificatori in vigore (PRP-CS)
 - 6.5.2 Modifica dell'estensione della “zona tratteggiata”
 - 6.5.3 Modifica delle disposizioni normative per la “zona tratteggiata”
 - 6.6 Aggiornamento delle disposizioni per il Settore di ristrutturazione “Ri”
 - 6.6.1 Considerazioni generali
 - 6.6.2 Modifica del perimetro del Settore di ristrutturazione “Ri”
 - 6.6.3 Comparti soggetti ad un vincolo di progetto complessivo unitario di ristrutturazione
 - 6.6.4 Modifica delle disposizioni normative

7. Piano particolareggiato del Centro Urbano
 - 7.1 Caratteristiche generali
 - 7.1.1 Assetto spaziale
 - 7.1.2 Assetto funzionale
 - 7.2 Delimitazione del comprensorio e riordino degli strumenti pianificatori
 - 7.3 Giustificazione delle modifiche di contenuto
 - 7.3.1 Edifici e spazi d'interesse archeologico, storico e culturale
 - 7.3.2 Comparto Piazza Muraccio / Piazza Grande / Via Trevani
 - 7.3.3 Teatro Kursaal e area speciale d'accesso
8. Piano degli spazi pubblici
 - 8.1 Concetto generale
 - 8.2 Possibili scenari futuri
 - 8.3 Altre tematiche
9. Il piano dei gradi di sensibilità e la regolamentazione di rumori e molestie dell'animazione urbana
10. Vincoli particolari
11. Programma di urbanizzazione
12. Consultazione pubblica

Allegati

- | | |
|--------------|---|
| Allegato 1 | Schede di rilievo e di valutazione |
| Allegato 2.1 | Planimetria parametri edificatori effettivi – Comparto Muraccio |
| Allegato 2.2 | Tabella riassuntiva dei parametri edificatori effettivi – Comparto Muraccio |
| Allegato 3 | Aree private vincolate |
| Allegato 4 | Programma di urbanizzazione |
| Allegato 5 | Ponderazione delle osservazioni dei privati nella pubblica informazione |

Documenti annessi

Rudolf Muggli, *Lärmempfindlichkeitsstufen für das Centro storico - Konzept*, gennaio 2015

Atti normativi annessi

Piano dell'edificazione 1:1000

Piano degli spazi pubblici 1:1000

Piano dei gradi di sensibilità 1:3500

Norme di attuazione del Piano particolareggiato del Centro Storico (modifiche)

Norme di attuazione del Piano particolareggiato del Centro Urbano (nuovo)

0. Premessa

Le proposte pianificatorie illustrate nel presente rapporto rappresentano la conclusione di un lungo iter di approcci e tentativi di porre mano a diversi aspetti parziali dei vari strumenti pianificatori vigenti per il centro urbano di Locarno.

Gli approcci precedenti avevano evidenziato l'impossibilità di portare avanti soluzioni parziali e puntuali, senza una considerazione d'insieme degli strumenti attualmente vigenti per il territorio centrale della Città di Locarno e la necessità di affrontare un riordino e una migliore armonizzazione di tali strumenti pianificatori, elaborati e messi in vigore in tempi diversi e sotto la spinta di circostanze ed esigenze sottoposte inevitabilmente ai cambiamenti dei tempi e delle condizioni quadro.

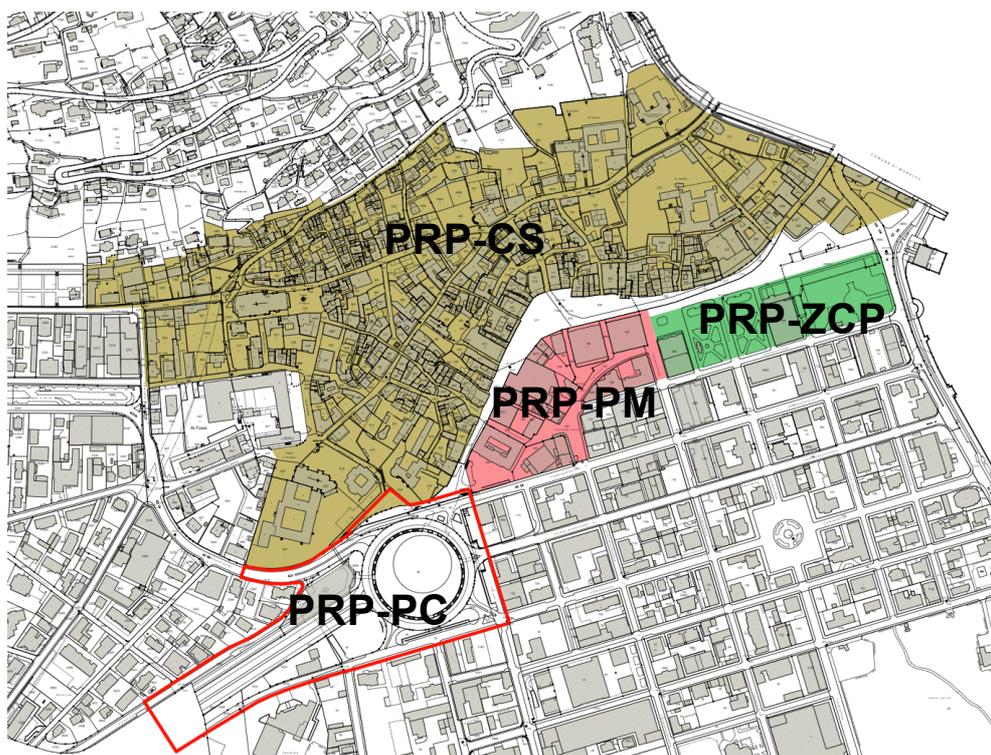
L'esame preliminare del presente progetto pianificatorio è stato svolto tra il mese di agosto del 2011 e il mese di luglio del 2012; il rapporto d'esame preliminare è del 20 luglio 2012.

Nel periodo dal 18 maggio al 17 giugno 2015 la documentazione è stata esposta per pubblica informazione, preceduta da una conferenza stampa tenutasi il 12 giugno 2015.

1. Stato della pianificazione in vigore

Attualmente il comprensorio del centro urbano di Locarno, compreso fra il limite verso la collina della Città Vecchia a Nord, il corso della Ramogna e la riva del Lago in prossimità del Debarcadere a est, l'asse Via Ciseri - Piazza Muraccio – Via Luini – Piazza Castello a sud e dall'asse Via Simen – Piazza Castello verso ovest è regolamentato da 4 piani particolareggiati diversi (v. tavola 1 in basso nella pagina).

- **Il Piano particolareggiato del Centro Storico (PRP-CS)**
approvato dal Consiglio di Stato il 8 maggio 1986 e confermato sulla base della nuova LALPT il 13 luglio 1993; varianti successive del 1986 e del 1996;
funge da piano di protezione delle parti più antiche del centro storico e regola gli interventi edilizi sul tessuto edificato, come pure la nuova edificazione di completamento nella fascia collinare di immediato contorno; verso sud il PRP-CS si ferma sul fronte dei portici di Piazza Grande e comprende l'edificazione di complemento tra Via Ramogna, Viale Balli e Largo Zorzi.
- **Il Piano particolareggiato del comprensorio Lungolago – Via della Posta Vecchia – Via Trevani (PRP-ZCP)**
approvato dal Consiglio di Stato il 24 gennaio 1989 e il 13 luglio 1993;
regolamenta di fatto unicamente gli interventi edilizi ammessi sui mapp.i 196 (UBS), 197 (Kursaal) e 200 (Debarcadere) e attribuisce i Giardini Rusca alla zona per attrezzature d'interesse pubblico, senza ulteriori specificazioni degli interventi ammessi; la regolamentazione edificatoria per i mapp.i 146 (Palazzo della Sopracenerina) e 147 (Palazzo della Posta) sono stati integrati nel 1993 nel PRP-PM.
- **Il Piano particolareggiato di Piazza Muraccio (PRP-PM)**
approvato dal Consiglio di Stato il 13 luglio 1993;
propone un riordino urbanistico (edificazione e spazi pubblici) del comprensorio attorno a Piazza Muraccio e Via Trevani, comprendendo anche il fronte di edifici sul lato sud di Piazza Grande e l'area del Palazzo scolastico di Piazza Castello.
- **Il Piano particolareggiato di Piazza Castello (PRP-PC)**
approvato dal Consiglio di Stato il 13 luglio 1993;
definisce l'assetto viario e degli spazi pubblici realizzato con i lavori per la rotonda di Piazza Castello; esso regola pure le nuove edificazioni sul lato ovest di Piazza Castello, che marcano l'accesso alla città in provenienza dalla galleria Mappo-Morettina e da Ascona.



I diversi piani particolareggiati vigenti

Il Comune di Locarno non dispone di un **piano del traffico** approvato e nell'ambito delle proposte elaborate in precedenza, la definizione dell'assetto della viabilità all'interno del centro urbano e del centro storico era sempre stato rinviato ad ulteriori studi. Solo gli ultimi due PRP di limitata estensione (Piazza Muraccio e Piazza Castello) contengono una chiara e precisa regolamentazione della viabilità delle superfici stradali e degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda l'indicazione delle superfici a circolazione veicolare e le superfici a circolazione pedonale. I PRP del Centro storico e ZCP non contengono precisazioni in merito. Nel frattempo il Municipio ha implementato un concetto per il piano viario generale, che sarà prossimamente messo in procedura; vi sono quindi le premesse per codificare in modo preciso le aree pubbliche di circolazione nei PRP dell'area centrale.

I **gradi di sensibilità al rumore** in base all'OIF sono già stabiliti per tutto il territorio, compresi quindi i piani particolareggiati dell'area centrale, nel relativo piano, approvato dal Consiglio di Stato il 16 gennaio 1996. In base a questo piano tutto il comparto del Centro storico a monte della linea Via F. Rusca – Piazza Grande – Largo Zorzi – Via Ramogna è attribuito al grado di sensibilità II (*“zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici”*), mentre il comparto a valle di questa linea, fino a Via Orelli, comprendente anche Piazza Castello e gli isolati del Quartiere Nuovo tra Via Balestra e Via Varesi, è attribuito al grado di sensibilità III (*“zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali – zone miste – e le zone agricole”*).

2. Procedure pianificatorie in corso

Il presente studio pianificatorio riassume e coordina diverse procedure pianificatorie da tempo avviate su aspetti diversi e temi puntuali della pianificazione urbana di Locarno.

2.1 Piano generale del traffico

Il Piano del traffico della Città di Locarno aspetta una soluzione pianificatoria vincolante da almeno un trentennio. Naturalmente tutte le varianti precedenti sono diventate obsolete da quando nel giugno 1996 è stata aperta al traffico la galleria Mappo-Morettina, che oltre a togliere il traffico di transito dall'asse centrale urbano ha creato l'allacciamento di Locarno con il Piano di Magadino e il resto del Ticino verso ovest e la circonvallazione al posto del tradizionale percorso verso est. Se però il Piano del traffico generale non ha in seguito trovato una concretizzazione giuridico-pianificatoria lo si deve alla difficile problematica della gestione del traffico in Città Vecchia e alla pedonalizzazione di Piazza Grande. Infatti il Piano del traffico cittadino esiste nella sua quasi totalità (ed ha già superato l'esame preliminare cantonale) con la sola incognita del Centro Storico. Considerando la pedonalizzazione di Piazza Grande e le misure di moderazione del traffico in Città Vecchia, già messe in atto, il piano viario si basa sulla definizione di Via Orelli quale asse principale di attraversamento, dal quale si dirama la rete di strade di raccolta o di servizio.

In quanto elemento costitutivo del Piano regolatore generale, **l'elaborazione del Piano generale del traffico seguirà una procedura separata parallela**, quantunque coordinata con il riordino degli strumenti pianificatori dell'area centrale.

Nel contempo sarà aggiornato il piano dei gradi di sensibilità al rumore del 1996, per renderlo conforme all'evoluzione che vi è stata nel frattempo nella prassi di applicazione dell'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico e in funzione della regolamentazione della tematica dell'animazione urbana. **È parte integrante del presente incarto il piano dei gradi di sensibilità limitatamente ai due Piani particolareggiati da approvare**; questi sono conformi all'aggiornamento in corso per tutto il territorio cittadino.

2.2 Modifiche del Piano particolareggiato del Centro Storico

Nel corso degli ultimi anni il Municipio si è trovato a dover affrontare diverse situazioni concernenti progetti di intervento all'interno del Centro Storico; in taluni casi le soluzioni sono state ottenute in stretta applicazione delle norme, in altri si è dovuto procedere a un apprezzamento della situazione accordando deroghe di diversa natura e portata, così come previsto dall'art. 61 NA PRP-CS.

L'istituto delle deroghe presta tuttavia il fianco a critiche e non sempre è lo strumento idoneo per fronteggiare e risolvere le delicate situazioni, che si presentano nell'ambito del Centro Storico. In particolare non offre la necessaria flessibilità per adattare taluni edifici alle moderne esigenze della residenza primaria, che il PRP-CS intende promuovere.

A seguito anche di una sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 27 aprile 1999, che cassava una licenza edilizia in precedenza rilasciata dal Municipio e confermata dal Consiglio di Stato, e sulla base di uno scambio di corrispondenza intervenuto con l'allora Sezione della pianificazione urbanistica, il Municipio aveva avviato un mandato inteso a verificare sull'insieme del Centro Storico, anzitutto l'opportunità generale di eccezioni al principio che impone il mantenimento delle volumetrie esistenti degli edifici e al principio che non ammette posteggi privati negli spazi liberi interni, come pure di verificare puntualmente, ma sempre nell'insieme del Centro storico, le situazioni suscettibili di ricevere tali eccezioni e le conseguenze che ne deriverebbero.

Lo studio è confluito in un progetto di varianti, sottoposte al Dipartimento per esame preliminare il 6 ottobre 2000 e che, sulla base di un'analisi di dettaglio all'interno del cosiddetto *settore C di risanamento conservativo* contemplava le seguenti proposte:

- definizione positiva di ogni singolo edificio per il quale, in deroga al principio di mantenimento della volumetria esistente, sarebbe ammessa una sopraelevazione, rispettivamente la sostituzione, allo scopo di armonizzare le quote dei tetti con quelli degli edifici circostanti;
- definizione positiva dei punti nei quali andrebbe promossa una migliore delimitazione dello spazio pubblico (vicoli e piazze) mediante la realizzazione di nuovi elementi di delimitazione, in particolare con muri di cinta;
- definizione positiva di ogni singolo spazio esterno non edificato, nel quale, in deroga al principio della conservazione e ripristino dello stato originario, potrebbe essere ammessa a determinate condizioni, la formazione di posteggi di servizio alle abitazioni primarie del Centro storico; tale possibilità sarebbe stata prevista in particolare per quelle corti private in passato già trasformate in aree di posteggio, e con lo scopo di favorire una loro migliore sistemazione.

Il rapporto d'esame preliminare del 15 settembre 2003 dava il seguente esito:

- approvazione, con riserva per alcuni edifici, del principio di introdurre la possibilità di sopraelevazione, sostituzione e riordino della definizione dello spazio pubblico;
- gli interventi di sopraelevazione, ampliamento e/o sostituzione di taluni edifici vanno inseriti nel contesto di un progetto d'insieme dei comparti nei quali sono inseriti: in particolare si faceva riferimento al comparto attorno al Castello Visconteo e al comparto Largo Zorzi - Via della Pannelle - Via delle Monache, comprendente lo stabile Globus, Casa e portici Varenna e una Casa Rusca con parti di origine medievale;
- preavviso negativo al principio di ammettere, anche solo in misura limitata, posteggi all'interno del settore C di risanamento conservativo.

Il Dipartimento inoltre invitava il Municipio ad adeguare il piano con una menzione aggiornata dei beni culturali sulla base della relativa legge, entrata in vigore nel 1997, in particolare con la menzione del censimento che avrebbe eseguito l'Ufficio dei beni culturali; a tutt'oggi tale censimento non è ancora stato completato.

Le varianti di adeguamento del PRP-CS sono integrate nella procedura complessiva per il riordino degli strumenti pianificatori del Centro urbano.

2.3 Piano particolareggiato di Piazza Grande

Tra il 2001 e il 2002 ritornò d'attualità l'intenzione del Municipio di chiudere Piazza Grande al traffico e di porre mano alla realizzazione del relativo progetto dell'arch. Luigi Snozzi, risultato vincente nel concorso indetto dalla Città nel 1989.

La mancanza di precise e complete basi pianificatorie, relative in particolare alla destinazione degli spazi pubblici e alle diverse tipologie di circolazione e di uso, poneva forti incognite sulla possibilità di un esito positivo delle procedure necessarie, più che per la pedonalizzazione e sistemazione di Piazza Grande, per la riorganizzazione spaziale e fisica dell'area di Largo Zorzi. Il Municipio affidò al nostro ufficio in collaborazione con lo studio di ingegneria del traffico Brugnoli & Gottardi di Lugano il mandato di uno studio in tal senso.

La proposta pianificatoria è stata presentata per esame preliminare il 29 luglio 2004. Essa proponeva la delimitazione di un piano particolareggiato comprendente l'area pubblica di Piazza Grande e Largo Zorzi, fino al limite dei portici, comprendente anche l'edificazione di complemento del Delta della Ramogna (comparto Via Ramogna, Via Dogana Vecchia e Vale Balli) e integrando nello stesso anche il PRP-ZCP, comprendente i Giardini Rusca, lo stabile UBS, il Kursaal e il Debarcadere, con alcune modifiche normative dello stesso.

Il rapporto d'esame preliminare del 31 ottobre 2005, al di là degli aspetti puntuali di merito, evidenziò alcuni aspetti problematici di fondo, in particolare l'opportunità di elaborare un nuovo piano particolareggiato e invitò il Municipio a rivedere nel suo complesso la pianificazione generale della città.

tà, allo scopo di armonizzare la regolamentazione particolareggiata del Centro urbano con il PR generale.

La critica espressa dal Dipartimento del territorio nel rapporto d'esame preliminare, che il nuovo PRP di Piazza Grande avrebbe comportato un'ulteriore frammentazione degli strumenti pianificatori vigenti, con delimitazioni poco comprensibili e logiche tra un piano e l'altro, ha indotto il Municipio a procedere con un approccio pianificatorio complessivo per l'area centrale della Città. **L'intenzione di codificare un nuovo PRP di Piazza Grande è abbandonata e una definizione precisa della destinazione delle aree pubbliche e di circolazione è integrata nel riordino degli strumenti pianificatori dell'area centrale.**

2.4 Variante che modifica i parametri edificatori della "zona tratteggiata" (Piano particolareggiato del Centro storico)

Mentre era stata avviata una nuova fase di studi pianificatori, intesi ad affrontare con una visione d'insieme tutti gli aspetti di regolamentazione edilizia, di pianificazione urbanistica e di organizzazione viaria del Centro urbano di Locarno, il 23 luglio 2007, alla luce di un controverso progetto su un terreno privato in Contrada Borghese, venne presentata in Consiglio Comunale una mozione di diversi Consiglieri con la richiesta di una riduzione dei parametri edificatori per la cosiddetta "zona tratteggiata" del PRP del Centro storico, ossia di quel settore nel quale sono ammessi nuovi edifici a completamento dell'edificazione esistente; in particolare si chiedeva di ritornare agli indici e alle altezze originari del PRP del 1983, antecedenti ad una variante approvata nel 1996, che aveva introdotto un sostanziale aumento delle volumetrie ammesse.

La mozione venne preavvisata favorevolmente dalla Commissione del PR, nel suo rapporto del 4 febbraio 2008 e comportò un'estensione del mandato in corso per il riordino degli strumenti pianificatori del Centro urbano e un'anticipazione dei risultati concernenti taluni contenuti particolari.

Il tema della riduzione degli indici venne inquadrato in un'analisi più ampia dei fattori che devono contribuire ad uno sviluppo edilizio qualitativo del comparto (cinte, salvaguardia del verde dei giardini esistenti, relazioni tra gli edifici esistenti e quelli nuovi). Dallo studio sono scaturite diverse indicazioni di aggiornamento delle norme vigenti, oltre che la determinazione dei quantitativi edificatori basati su un'analisi dettagliata della situazione effettiva di ogni singolo fondo del comparto interessato.

Sulla base di tale studio il Consiglio comunale ha potuto approvare il 27 aprile 2009 una variante degli art. 40 e 41 delle norme del PRP-CS che ridimensiona gli indici di sfruttamento e le altezze, rinviando le altre proposte di modifica connesse ad una procedura pianificatoria di più ampia portata. La variante è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. no 5677 del 11 novembre 2009.

Le proposte pianificatorie per la "zona tratteggiata" del PRP del Centro storico sono integrate nel presente progetto di aggiornamento e riordino degli strumenti pianificatori del Centro urbano.

2.5 Tutela dei beni culturali

Con l'esame preliminare dipartimentale per la presente procedura pianificatoria, il Dipartimento del territorio ha consegnato i dati di censimento con una lista per tutto il comprensorio di Locarno di proposte relative agli edifici e ai manufatti meritevoli di essere tutelati, ciò in vista di sentire il preavviso del Comune sulle nuove proposte relative ai beni culturali d'interesse cantonale e per una scelta dei beni da tutelare d'interesse locale. Le proposte sono state elaborate dall'Ufficio dei beni culturali (UBC), ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) del 1997.

Nel censimento prodotto dall'UBC figurano 264 schede di singoli edifici, compresi gli oggetti già tutelati sul piano cantonale, con alcune proposte di cambiamento, e locale. Nel contempo sono pure state indicate le proposte di 9 perimetri di rispetto per i beni culturali d'interesse cantonale e 6 zone di interesse archeologico.

Il 7 febbraio 2013 il Municipio ha affidato al nostro ufficio il mandato di consulenza in appoggio alle scelte e decisioni del Municipio. Il lavoro di selezione degli oggetti da tutelare è stato svolto in stretta collaborazione con l'Ufficio tecnico e con il Dicastero Economia Pianificazione Trasporti ha portato ad una proposta pianificatoria articolata, che il Municipio ha trasmesso al Dipartimento del territorio per esame preliminare il 4 febbraio 2015.

In precedenza il 22 luglio 2013 il Municipio aveva stabilito e pubblicato una zona di pianificazione della durata di 3 anni, onde evitare che prima della conclusione della procedura pianificatoria per l'istituzione delle tutele possano essere demoliti o manomessi gli edifici censiti dal UBC.

Le proposte di tutela interessano solo marginalmente e per pochi casi edifici appartenenti ai due Piani particolareggiati, siccome la gran parte degli edifici censiti dall'UBC all'interno dei due perimetri sono attribuiti nel PRP del Centro storico al settore di conservazione e nel PRP del Centro urbano alla categoria degli edifici da mantenere. Pertanto anche senza una tutela in base alla LBC, essi non possono comunque essere demoliti e/o manomessi.

Una volta concluso l'iter pianificatorio per la tutela dei beni culturali, **la codificazione degli oggetti tutelati in base alla LBC potrà essere integrata nei PRP senza ulteriori procedure.**

2.6 Parco Balli

Negli scorsi mesi il Municipio è entrato in trattativa con il privato proprietario per l'acquisto del mapp. 4848 (Parco Balli), con l'obiettivo di realizzare un'autorimessa sotterranea e adibire la copertura a parco pubblico. Le trattative sono ancora in corso. Qualora esse dovessero giungere a buon fine, sarà fatta una variante successiva. Per intanto il terreno rimane attribuito al settore di risanamento conservativo con possibilità di nuove costruzioni ("zona tratteggiata"), come nel PRP previgente.

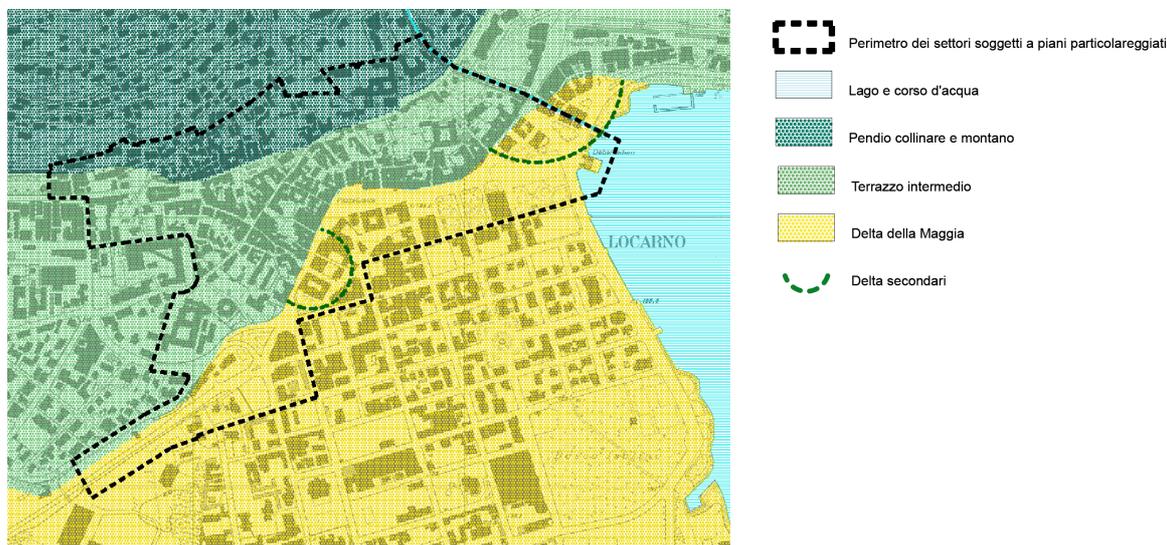
3. Analisi della situazione territoriale e urbanistica

3.1 Morfologia del territorio

Da una lettura della morfologia e della struttura territoriale e urbana del Centro di Locarno, al di là degli strumenti pianificatori vigenti e dalle procedure pianificatorie in corso, emergono i seguenti elementi peculiari:

La morfologia del territorio è caratterizzata dalle seguenti 5 situazioni (v. tavola in basso nella pagina):

- il **Lago e il corso d'acqua della Ramogna**, che rappresentano un preciso limite naturale verso est
- il **pendio collinare e montano**, che ha il suo piede lungo l'asse Via Vallemaggia – Contrada Borghese – Via Cappuccini – Via Sempione – Stazione FFS;
- il **terrazzo intermedio**, prevalentemente pianeggiante e delimitato verso valle da una netta scarpata, originata dall'erosione degli antichi corsi d'acqua;
- il **delta della Maggia**, perfettamente piatto, a livello del Lago;
- nel sistema piatto del delta della Maggia si inseriscono, formando dei lievi rialzi del terreno, i **delta secondari** della Ramogna e di un corso d'acqua, oggi intubato, che alimentava il fossato del Castello e il lavatoio di Piazza Muraccio.



Morfologia del territorio

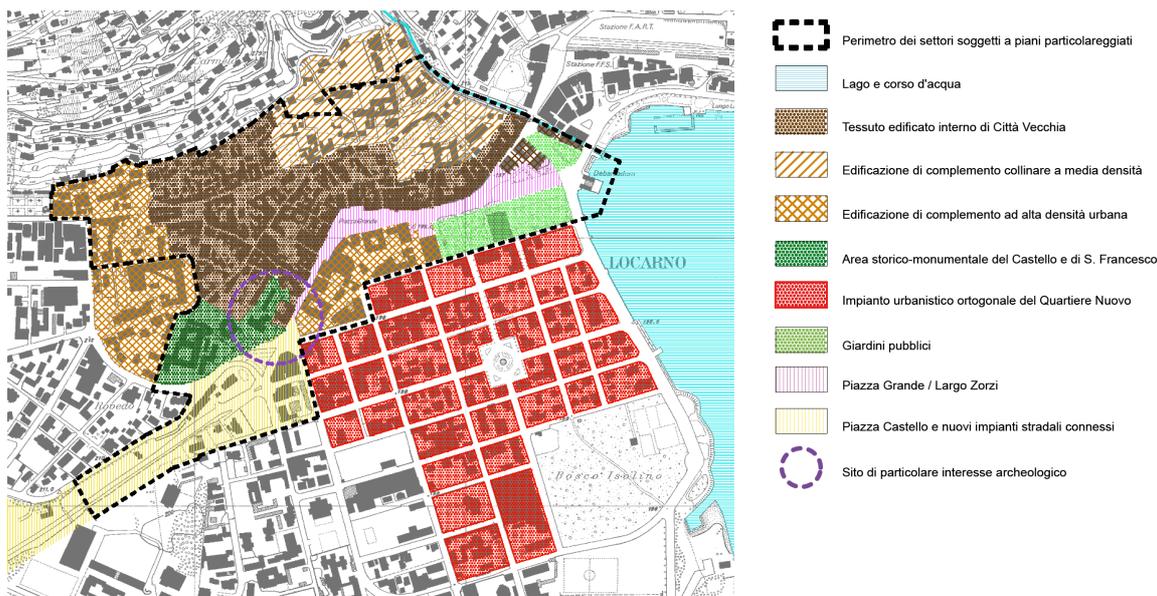
3.2 Elementi della struttura urbana

La struttura urbana sviluppatasi sulla base di questa morfologia e da essa in passato fortemente condizionata, può essere descritta come segue (v. tavola a pag. 12):

- il **tessuto edificato interno di Città Vecchia**, di origini più antiche, si attesta sul terrazzo intermedio, attorno ad una croce stradale formata dagli assi di Via Cittadella – Via San Francesco

e di Via Sant'Antonio – Via della Motta, con le propaggini di un quartiere dal tessuto edificato più minuto a monte della Contrada Borghese e del fronte di edifici dei portici sul Lago;

- nella fascia limitrofa collinare, con la presenza storica di ville patrizie e di conventi, si è sviluppata con il tempo un'**edificazione di complemento collinare a media densità**, caratterizzata dalla prevalenza del verde dei giardini e dei parchi, comprendente i conventi stessi (in parte trasformati in strutture pubbliche) e nuove ville di fine '800/inizio '900;
- lo sviluppo urbano intervenuto a partire dalla fine '800 ha portato alla formazione di un'**edificazione di complemento ad alta densità urbana** verso i settori della città che in quell'epoca conobbero il maggior sviluppo edilizio; in particolare subirono importanti trasformazioni i settori a sud di Piazza Grande, attorno a Piazza Muraccio e Via Trevani (verso il Quartiere Nuovo) e tra la Chiesa di Sant'Antonio, L'Ospedale e Via Simen (verso il Quartiere Campagna);
- pur trovandosi in una posizione analoga, il settore con il Castello e la Chiesa e Convento di San Francesco, grazie alla funzione pubblica delle due aree, è rimasta sostanzialmente risparmiata dallo sviluppo edilizio di fine '800/inizio '900; va detto che parti importanti del complesso del Castello erano state cedute all'edificazione privata già in precedenza, con il suo smantellamento a partire dalla fine del '500; le parti risparmiate hanno tuttavia permesso il mantenimento di un'**area storico monumentale del Castello e di San Francesco** di grande pregio per la morfologia urbana, che chiude il nucleo verso sud-ovest e che si affaccia sull'ampio spazio di Piazza Castello;
- alla configurazione assai diversificata del Città Vecchia, si contrappone l'**impianto urbanistico ortogonale del Quartiere Nuovo**, realizzato nei primi decenni del '900 e che ha accolto gran parte delle moderne funzioni e attività urbane;
- il rapporto di contrapposizione tra la Città Vecchia e il Quartiere Nuovo è mediato dagli ampi spazi pubblici liberi di **Largo Zorzi** e dei **Giardini Pubblici**, comprendenti anche il Kursaal, che costituiscono il naturale complemento del primo grande spazio urbano aperto che la città ha ricevuto agli inizi dell'800, ossia **Piazza Grande**; il sistema di viali e di giardini realizzato tra il 1869 e il 1871 per collegare Piazza Grande con il Porto e con la Stazione ferroviaria, è stato inglobato e ampliato con il piano urbanistico del Quartiere Nuovo del 1898; ciò ha condotto alla formazione e al consolidamento di una generosa fascia di stacco tra la linea sinuosa del fronte dei Portici e la rigorosa geometria del Quartiere Nuovo; questo spazio è l'elemento urbano che ancora oggi maggiormente qualifica l'immagine della Città di Locarno.



Elementi della struttura urbana

3.3 Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

Lo studio pianificatorio deve tenere in considerazione l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), concernente la Città di Locarno, che comprende anche gli abitati di Muralto, Minusio e Orselina (v. ISOS, Repubblica e Cantone Ticino, Volume 3.2, Locarnese insediamenti L-Z).

Va premesso comunque che l'ISOS, elaborato dalla Confederazione, non costituisce un decreto di tutela, ma contiene raccomandazioni per la pianificazione e la gestione dello sviluppo edificatorio degli insediamenti inventariati e del loro contesto territoriale ed urbanistico. Tali raccomandazioni devono essere ponderate con le disposizioni pianificatorie vigenti, con gli indirizzi urbanistici che il Comune intende perseguire per determinati comparti.

Dal momento che il consolidato indirizzo conservativo del PRP-CS è mantenuto e che nel PRP-CU si propone una strategia di rinnovamento graduale del tessuto edificato attorno agli edifici storici da mantenere, piuttosto che una riorganizzazione urbanistica radicale, si ritiene che le raccomandazioni dell'ISOS siano sostanzialmente rispettate.

3.4 Questioni pianificatorie aperte

Le questioni aperte che si pongono in vista della valorizzazione e di una corretta gestione degli elementi sopra descritti della morfologia territoriale e della struttura urbana sopra descritta sono:

- il traffico veicolare parassitario in Città Vecchia, in particolare sull'asse Via Cappuccini – Contrada Borghese;
- la sistemazione discontinua e caratterizzata da provvisorietà delle pavimentazioni e dell'arredo delle vie, dei vicoli e delle piazze della Città Vecchia;
- la mancanza di una sistemazione definitiva e duratura, secondo un concetto d'insieme di Piazza Grande, di Largo Zorzi e dei Giardini Pubblici;
- l'eterogeneità delle pavimentazioni, degli arredi, dell'illuminazione e delle insegne sotto i Portici e l'eccessiva presenza di arredi commerciali privati;
- l'incongruenza in diversi punti dell'area centrale tra le modalità del traffico veicolare e le caratteristiche urbanistiche degli spazi pubblici;
- la conflittualità tra i flussi pedonali e quelli veicolari all'incrocio del Debarcadero e Viale Balli;
- la mancanza di norme edificatorie ed estetico-architettonico differenziate per gli edifici della zona C di risanamento conservativo, in considerazione della diversità delle situazioni edificatorie esistenti, per consistenza e qualità edilizia, urbanistica e storico-architettonica;
- il rischio di una distruzione e banalizzazione degli spazi liberi adibiti a orti, giardini e parchi della cosiddetta "zona tratteggiata", al di là della riduzione delle quantità edificatorie ammesse per le nuove costruzioni;
- l'assenza di iniziative private significative, intese a risanare e riqualificare la situazione edificatoria esistente nel settore "S" di sostituzione e nel settore "RI" di ristrutturazione del PRP-CS, come pure all'interno del PRP di Piazza Muraccio;
- l'eterogeneità delle situazioni che caratterizzano l'area del Castello, del "Rivellino", delle ex-Scuole, compresi gli spazi pubblici limitrofi, che non prefigurano ancora lo sviluppo di un progetto d'insieme a largo respiro per un complesso culturale e architettonico-urbanistico significativo comprendente anche il parco archeologico.

4. Obiettivi dell'aggiornamento pianificatorio

Sulla base della lettura territoriale e urbanistica proposta e alla luce dell'analisi delle situazioni pianificatorie aperte, lo studio di aggiornamento degli strumenti pianificatori per il Centro urbano di Locarno persegue i seguenti obiettivi:

- Disporre di un piano d'insieme degli spazi pubblici del centro urbano, coordinato con il Piano generale del traffico, che definisca più nel dettaglio l'organizzazione della circolazione (veicolare, veicolare con limitazioni, trasporto pubblico, aree pedonali) e la loro destinazione e sistemazione aree pavimentate, giardini pubblici, arredi) in considerazione della qualità urbanistica dei diversi spazi;
- Porre le basi per una riqualifica degli spazi pubblici di Piazza Grande, Largo Zorzi e Giardini Pubblici;
- Adeguare le norme edificatorie per il settore C di risanamento conservativo del PRP-CS in considerazione della diversità delle situazioni edificatorie esistenti, per consistenza e qualità edilizia, urbanistica e storico-architettonica;
- Identificazione nel piano dei beni culturali d'importanza cantonale e locale.
- Precisare le norme che presiedono alla sistemazione degli spazi non edificati della cosiddetta "zona tratteggiata" del PRP-CS, nella quale sono ammessi nuovi edifici in aggiunta a quelli esistenti, onde salvaguardare la presenza del tessuto connettivo formato dagli orti, dai giardini e dai parchi;
- Rivedere l'impostazione della ristrutturazione urbanistica del comparto attorno a Piazza Muraccio e Via Trevani, onde facilitarne l'attuazione.
- Porre le premesse per uno sviluppo organico e per l'attuazione, anche a tappe, di un progetto d'insieme a largo respiro per un complesso culturale e architettonico-urbanistico significativo con il Castello, il Rivellino e l'area delle ex-Scuole (Palazzo del Cinema), comprendente anche gli spazi pubblici limitrofi e il parco archeologico;
- Stabilire un quadro giuridico-pianificatorio chiaro per le immissioni dovute ad eventi e manifestazioni negli spazi pubblici e alle terrazze all'aperto degli esercizi pubblici, tenendo in considerazione da una parte la vocazione turistica del centro urbano e le aspettative di importanti fasce di popolazione e di ospiti per un'animazione urbana e le esigenze di tranquillità della popolazione residente.

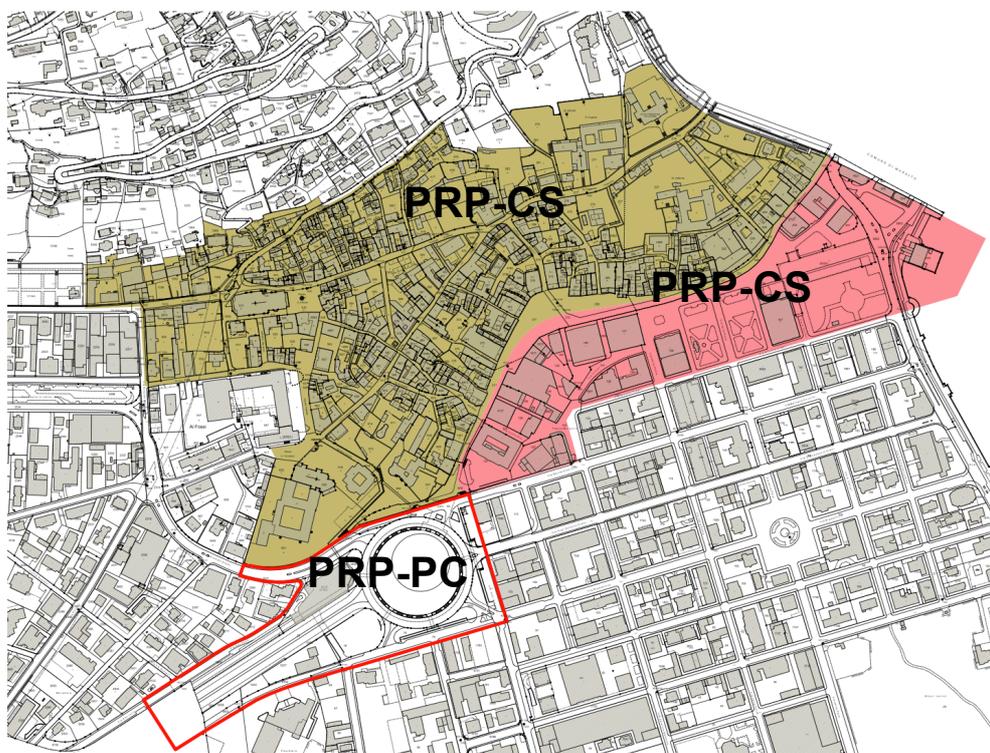
5. Armonizzazione degli strumenti pianificatori

Prima di entrare nel merito delle singole proposte di modifica, conviene illustrare come si intende riorganizzazione e armonizzare gli strumenti pianificatori vigenti, al di là delle modifiche puntuali previste.

L'armonizzazione ha in primo luogo un aspetto grafico. Tutta la pianificazione del Centro urbano viene rappresentata su un **unica tavola in scala 1:1'000**, suddivisa in due piani: il **Piano dell'edificazione** e il **Piano degli spazi pubblici**. La rappresentazione su una sola tavola dei due piani permette di rappresentare la continuità della pianificazione degli spazi pubblici, quale elemento di cucitura fra le diverse parti che formano l'edificazione.

Dal profilo normativo, la diversità delle situazioni edificatorie, suggerisce di mantenere per il Piano dell'edificazione, due piani particolareggiati distinti, la cui linea di separazione si trova lungo la linea Via F. Rusca - Piazza Grande - Largo Zorzi - Via Ramogna:

- il **Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico (PRP-CS)** che riprende sostanzialmente, adattandolo in alcuni suoi aspetti, il piano vigente; l'orientamento di questo piano particolareggiato rimane quello di predisporre degli strumenti di protezione di un tessuto edificato storico consolidato e atti a garantire il corretto inserimento puntuale di nuovi edifici in questo contesto;
- il **Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano (PRP-CU)** che scaturisce da una ricucitura dei due piani particolareggiati distinti vigenti (ZCP e Piazza Muraccio), con l'aggiunta del settore a sud di Via Ramogna e attorno a Viale Balli, precedentemente attribuiti al PRP-CS, ma la cui situazione edificatoria è più simile a quella degli altri comparti posti a sud di Piazza Grande; l'orientamento di questo piano particolareggiato consiste nel promuovere una ristrutturazione e riqualifica dell'edificazione, tenendo come punti fissi alcuni edifici di pregio da proteggere esistenti, come pure determinati allineamenti stradali e spazi pubblici già ben configurati.



La nuova suddivisione fra il PRP del Centro storico e il PRP del Centri urbano

Il nuovo PRP-CU **non ingloba l'attuale PRP di Piazza Castello**. L'assetto viario con l'autosilo connesso, per il quale questo PRP era stato approvato nel 1993, sono già stati integralmente realizzati nell'ambito delle opere per il Piano Viario del Locarnese (PVL). Inoltre le due aree di edificazione previste all'estremità ovest di Piazza Castello non hanno una diretta connessione spaziale e funzionale con il tessuto urbano della Città Vecchia e del centro e non sono stati oggetto di studio nell'ambito del presente mandato.

Nel merito la regolamentazione edilizia e pianificatoria di tali comparti risulta sempre ancora pertinente e, per il momento, non si è manifestata l'esigenza di un cambiamento sostanziale.

L'armonizzazione comporta anche necessariamente delle modifiche di contenuto, dovute oltre che all'armonizzazione stessa, anche a necessità, punti di vista, valutazioni e concetti nuovi manifestatisi nel frattempo. Le principali modifiche di contenuto dei PRP sono in sintesi le seguenti:

- in generale maggiore flessibilità delle disposizioni edilizie, per permettere alla Commissione del nucleo un maggior margine di valutazione della qualità dei progetti;
- definizione degli edifici per i quali è ammessa una sopraelevazione e di quanti piani;
- regolamentazione più precisa degli impianti tecnici (pannelli fotovoltaici e termosolari, antenne paraboliche, impianti di climatizzazione, ...);
- abrogazione del vincolo del 30% massimo di superficie a destinazione non abitativa per gli edifici affacciati su Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna;
- armonizzazione con nuove disposizioni concernenti la molestia degli eventi nel centro cittadino;
- precisazione delle disposizioni sulla sistemazione esterna e sui posteggi privati nella "Zona tratteggiata";
- aggiornamento delle norme riguardanti la "Zona di ristrutturazione" (comparti Sant'Antonio e Via Vallemaggia);
- definizione delle categorie di spazi pubblici, in funzione della regolamentazione della circolazione;
- precisazione delle disposizioni riguardanti le tende e le coperture su suolo pubblico;
- definizione e parametri edificatori per zone d'interesse pubblico.

6. Modifiche del Piano regolatore particolareggiato del Centro storico

6.1 Considerazioni generali

Il PRP-CS ha come obiettivo *la riscoperta dell'agglomerato come luogo di abitazione e di vita, mediante il miglioramento della qualità del tessuto edilizio, dell'ambiente circostante e delle strutture utilizzate per il commercio e per i servizi, per il lavoro artigianale, per il ristoro e lo svago* (art. 3).

Gli strumenti attraverso i quali perseguire tali obiettivi sono (citiamo sempre l'art. 3 NA PRP-CS):

- *la conservazione del tessuto antico (...); in particolare la conservazione del tessuto edilizio (...) nei caratteri morfologici-tipologici formali delle singole case e dei manufatti e degli spazi esterni che vi corrispondono;*
- *la salvaguardia e il restauro dei valori formali del tessuto tradizionale (...);*
- *l'esclusione dei contenuti gravemente incompatibili con il nucleo tradizionale e la progressiva eliminazione degli elementi deturpanti (...);*
- *la protezione e la rivalorizzazione degli oggetti culturali, artistici e naturali di pregio;*
- *la salvaguardia e il promovimento dell'abitazione (...) del commercio, dei servizi e dell'artigianato (...);*
- *la conservazione e la protezione del documento storico costituito dalla città antica (...).*

Per mettere in atto questi strumenti, sulla base delle diverse situazioni riscontrabili all'interno del Centro storico, sono stati definiti 3 settori d'intervento (art.4):

- *settore C: risanamento conservativo*
- *settore S: sostituzione*
- *settore RI: ristrutturazione.*

Il **settore di sostituzione S** (art. 6) riguarda fondi interni al tessuto del Centro storico alterati in modo importante da interventi poco conformi alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali; è possibile demolire gli edifici esistenti e ricostruire nuovi *edifici che presentino relazioni formali corrette con il tessuto adiacente*; ciò comporta una certa flessibilità di intervento e di interpretazione in chiave moderna degli interventi architettonici e urbanistici; tuttavia non sono ammessi posteggi privati in questo settore.

Il **settore di ristrutturazione RI** (art. 7) concerne alcuni comparti-tampone fra il nucleo storico e i moderni quartieri urbani circostanti: essi sono caratterizzati da un'edificazione mista dal profilo storico e tipologico e presentano situazioni ancora irrisolte dal profilo urbanistico; è ammessa la possibilità di *demolire edifici e parti del tessuto esistente e (...) ricostruire complessi edilizi omogenei, fondati su un progetto d'insieme (...)*; le possibilità d'intervento ammesse dalle norme sono ancor più ampie che non nel settore S e comprendono pure esplicitamente la possibilità di inserire posteggi (art. 58).

A onor del vero le norme per il settore di sostituzione S e per il settore di ristrutturazione RI sono finora rimaste sulla carta, in quanto non si sono ancora manifestate iniziative edilizie di una certa portata. Non vi sono quindi ancora esperienze concrete di applicazione; in linea di principio, le regole edificatorie dei settori di sostituzione S e del settore di ristrutturazione RI mantengono co-

munque la loro giustificazione e risultano perfettamente compatibili con gli obiettivi alla base del PRP-CS.

I criteri d'intervento previsti nel **settore di risanamento conservativo C** (art. 5) sono intesi a *conservare al massimo caratteri distributivi interni essenziali, la forma esterna degli edifici e degli spazi aperti, i materiali e gli elementi costruttivi d'origine (...)*.

Questi criteri sono concretizzati in un dispositivo normativo assai dettagliato (art. 9 - 38), che regolamenta in modo minuzioso gli interventi ammessi per i diversi aspetti d'uso, costruttivi e tecnici. La "ratio" di queste norme consiste:

1. nella conservazione rigorosa e filologicamente corretta dei caratteri decorativi, architettonici e tipologici tradizionali degli edifici (distribuzione degli spazi, strutture portanti, forme dei tetti, disposizione delle aperture, dettagli costruttivi, caratteristiche degli infissi);
2. nel promuovere il recupero di queste caratteristiche laddove nel corso dei decenni precedenti sono state alterate o distrutte;
3. nel limitare al minimo indispensabile l'impatto di elementi richiesti dai moderni standard (canne fumarie, locali tecnici, servizi igienico-sanitari, nuove aperture, sfruttamento dei sottotetti).

Tale approccio è stato concepito negli anni '70 come risposta al problema, a quel momento attuale, di una progressiva distruzione dei caratteri architettonici storici della Città Vecchia a seguito di una prorompente modernizzazione banale del tessuto edilizio.

Nel frattempo si è fatta strada fra i proprietari, i progettisti e la popolazione in genere un atteggiamento più sensibile verso il patrimonio storico, architettonico e urbanistico; sono pure entrate nella prassi nuove possibilità e nuovi criteri nel rapporto fra vecchio e nuovo per quanto riguarda il risanamento degli edifici antichi e la sistemazione degli spazi esterni dei centri storici.

Un altro aspetto da considerare è che queste normative assai dettagliate si applicano indistintamente ad edifici di evidente valore storico-architettonico, ad edifici meno pregiati, ad edifici di dimensioni commisurate al contesto edilizio circostante, come pure ad edifici modesti, che devono la loro forma e dimensioni più a circostanze casuali, pur lontane nel tempo, che ad un chiaro disegno urbanistico.

Il settore di risanamento conservativo C comprende anche verso collina dei settori con un'edificazione storica a bassa densità, caratterizzata dalla presenza di grandi parchi e giardini (casa Balli, Palazzo Morettini, Sant'Eugenio, Normale Femminile, la fascia a ridosso del torrente Ramogna); nella cosiddetta "**zona tratteggiata**" sono ammesse a titolo d'eccezione nuove costruzioni, il cui *impianto planimetrico e volumetrico deve tener conto dei caratteri tipologici del tessuto adiacente* (art. 42).

La necessità e l'opportunità di una verifica pianificatoria concernono in particolare il settore di risanamento conservativo C, per quanto riguarda

- la possibilità di concedere deroghe alle norme edilizie rigorosamente conservative per quanto riguarda i dettagli architettonici
- la possibilità di soprelevare taluni edifici
- la revisione dei parametri edificatori e delle condizioni per l'inserimento di nuovi edifici nella "zona tratteggiata".

Per quest'ultimo aspetto rinviamo al successivo cap. 6.5 Revisione delle disposizioni per la "zona tratteggiata".

6.2 Metodologia d'indagine

Il PRP-CS si basa su una lettura dettagliata delle singole situazioni rilevate nel comprensorio di pianificazione, proponendo per ogni singolo settore particolare una specifica regolamentazione edilizia.

Avendo introdotto una diversa regolamentazione di taluni aspetti, per inserirsi in modo corretto nella sistemica vigente, ha dovuto necessariamente essere condotta un'indagine dettagliata di tali situazioni particolari.

Il problema principale consisteva nel definire preventivamente i limiti generali dell'indagine, per evitare di allargare eccessivamente la casistica da inventariare ed esaminare.

Sono quindi state fissate le seguenti scelte metodologiche preliminari:

a. Edifici con altezza ridotta rispetto al contesto

l'indagine è stata limitata agli edifici affacciati sulle vie pubbliche (esclusi gli edifici all'interno delle corti e dei comparti), che attualmente hanno una dimensione inferiore a PT + 2 piani, visti dall'area pubblica, quindi solo edifici da 1 a 2 piani; lo studio è stato limitato ai settori di risanamento conservativo escludendo quelli con possibilità di nuove costruzioni o aggiunte, i settori di ristrutturazione e gli edifici per i quali già sussiste l'indicazione di sostituzione; per il settore compreso tra la Via Borghese e su Via ai Monti sono stati tenuti in considerazione soltanto gli edifici affacciati su Via Borghese, tralasciando tutto il tessuto retrostante dove la densità e la frammentarietà della situazione edilizia e fondiaria sconsigliano interventi che modifichino la scala ridotta degli edifici.

b. Definizione dello spazio pubblico

Nel corso delle indagini è emersa un'ulteriore categoria di situazione, che abbiamo chiamato "**definizione dello spazio pubblico**" e che si riallaccia alle due tematiche principali considerate. In questa categoria abbiamo esaminato i vuoti derivanti da demolizioni di antichi edifici o di cambiamenti di destinazione e di sistemazione di giardini, ad esempio per la creazione di posteggi, per valutare le possibilità di ricupero o di risanamento.

c. Ulteriori elementi di valutazione

L'indagine è stata svolta nel 2000. Nel frattempo e a seguito anche del rapporto d'esame preliminare del 15 settembre 2003, diversi elementi ulteriori di valutazione si sono inseriti nella tematica, ampliandone la portata. In particolare segnaliamo i seguenti nuovi elementi:

- il **censimento dei beni culturali**, avviato dall'Ufficio dei beni culturali in applicazione della relativa legge cantonale all'indomani dell'esame preliminare del 2003¹, a tutt'oggi tuttavia ancora incompleto; l'analisi di tipo morfologico degli edifici, riferita alla loro qualità di elementi di definizione degli spazi urbani, è stata incrociata con un'analisi di tipo storico-artistico;
- i risultati delle ricerche sulle origini storiche e sulla struttura del "**Rivellino**"², che hanno gettato una diversa luce sulle **possibilità di sviluppo, ricupero e valorizzazione degli spazi attorno al nucleo attuale del Castello Visconteo**, in particolare nel settore perimetrale sud-est, lungo le Vie F. Rusca, Via alla Motta e Via al Castello, dove si riscontrano diverse situazioni di interruzione della continuità dell'edificazione; ciò ha portato a considerare le possibilità di sopraelevazione, ampliamento o ristrutturazione di singoli edifici non come intervento puntuale, ma co-

¹ Cfr. rapporto di censimento parziale del 4 marzo 2008, concernente il comparto del Centro Storico e di Piazza Grande, dell'Ufficio dei beni culturali.

² Marino Viganò, *Leonardo a Locarno – Documenti per una attribuzione del "rivellino" del castello 1507*, Casagrande Bellinzona 2009

me operazioni da inserire in un concetto di sistemazione di tutta l'area del Castello, comprendente anche quelle parti occupate nel corso dei secoli, a partire dalla fine del '500, da strutture ed edifici privati, il cui tessuto edilizio comunque oggi si presenta in gran parte consolidato e tributario di un'immagine attuale di qualità della Città Vecchia;

- l'individuazione di alcuni comparti, nei quali, al di là di un'applicazione puntuale delle norme in vigore e delle possibilità di sopraelevazione, la riqualifica e il completamento del tessuto edificato andrebbe ricercato attraverso un progetto di **riordino planvolumetrico complessivo** su più proprietà.

6.3 Risultati delle indagini e delle valutazioni

Sono state elaborate 69 schede, successivamente ridotte a 41 a seguito della scrematura effettuata dopo l'esame preliminare, dedicate a situazioni planvolumetriche ritenute suscettibili di miglioramento.

Dal profilo del risultato, in 19 casi, alla luce della specifica lettura storica, edilizia e del contesto edificato, si propone il mantenimento dello "statu quo"; In 6 casi la soluzione non è da ricercare in un aumento volumetrico, bensì in un recupero di situazioni spaziali alterate sulla base delle norme vigenti (demolizioni, ripristini di cinte murarie); in altri 6 casi un'eventuale sopraelevazione va valutata nell'ambito di un progetto d'insieme di riordino planvolumetrico di un comparto o di un gruppo di edifici e in altri 4 nell'ambito di un progetto d'insieme di sistemazione e di recupero del complesso monumentale del Castello; in un caso l'edificio può essere attribuito al settore S di sostituzione.

Per finire si riducono solo a **7 i casi da attribuire alla categoria degli edifici con possibilità di sopraelevazione** di 1 o 2 piani, senza ulteriori condizioni (v. Allegato 1 Schede di rilievo e di valutazione). Si tratta in particolare di edifici con scarso valore architettonico, inseriti in parti di tessuto edificato che sopportano una sopraelevazione; oppure una loro sopraelevazione permette un completamento di un fronte o di un gruppo; la sopraelevazione non pone problemi evidenti di relazioni con edifici vicini.

Le motivazioni particolari delle singole scelte sono riportate nelle schede di rilievo e di valutazione allegate.

6.4 Conclusioni e proposte

6.4.1 Indirizzo pianificatorio

Si ritiene che il dispositivo normativo del PRP-CS mantenga in generale la sua validità. Le modifiche proposte devono andare in direzione di un perfezionamento e di un affinamento di questo dispositivo. Non è il caso di stravolgere gli obiettivi e i principi pianificatori alla base del PRP-CS. Le varianti devono essere compatibili con i principi pianificatori e con la metodologia degli strumenti del piano.

L'indirizzo alla base della revisione del PRP-CS è quello di apportare i correttivi necessari e ormai improrogabili ai concetti di ristrutturazione radicale del tessuto edificato che dopo 30 anni dalla concezione del piano si sono rivelati inattuabili. Alla base di queste modifiche vi è un concetto chiaro, meglio corrispondente alle reali dinamiche di sviluppo dell'edificazione, ossia quello di **gestire secondo una visione di continuità rispetto al tessuto edilizio e urbanistico consolidato le trasformazioni puntuali e facilitare le operazioni di recupero di situazioni alterate** senza dover ricorrere a progetti urbanistici di radicale ristrutturazione, per i quali non sussistono le premesse.

In quest'ottica è previsto di introdurre accanto alle nozioni di settore C di risanamento conservativo, settore S di sostituzione e settore RI di ristrutturazione, la nozione di **"edificio con possibilità di sopraelevazione"**, specificando di volta in volta il numero di piani ammessi, l'altezza massima ed eventuali altre condizioni particolari; la sopraelevazione deve essere concessa unicamente per migliorare e promuovere la **residenza primaria**, mantenendo la funzione commerciale e/o artigianale

del piano terreno. La relativa analisi sui singoli edifici per i quali è prevista la possibilità di sopraelevazione è riportata all'allegato 1.

Questi indirizzi devono avere un riscontro nelle **norme di attuazione** del PRP-CS. Nel contempo si è ritenuto di approfittare di quest'occasione per una verifica delle norme che regolano nel dettaglio il risanamento conservativo, non solo allo scopo di renderle compatibili con la nozione di sopraelevazione di edifici, attualmente non prevista, ma anche come revisione giustificata sulla base delle esperienze d'applicazione della Commissione consultiva per il Centro storico, che in effetti ha formulato le sue indicazioni in merito.

A tal proposito la Commissione del Centro storico, interpellata a più riprese sulla modifica del PRP, reputa l'impostazione generale delle norme di attuazione sempre ancora valida, ma auspica una **maggior flessibilità sulla definizione dei dettagli architettonici e costruttivi**, allo scopo di favorire soluzioni di qualità, anche con un linguaggio moderno e non solo una pedissequa imitazione dell'antico e del tradizionale.

Le principali modifiche proposte sulla base di questo indirizzo pianificatorio sono esposte e commentate di seguito, distinte per tematiche.

6.4.2 Diversificazione delle disposizioni edificatorie ed estetico-architettonico per gli edifici esistenti nel settore C di risanamento conservativo

**Art. 5
Risanamento conservativo: C** cpv. 1^{bis} (nuovo)
Introduzione nel settore C di risanamento conservativo del concetto di sopraelevazione, attualmente non previsto, a condizione tuttavia di un'esplicita indicazione contenuta nel piano particolareggiato; possibilità ammessa unicamente per la residenza primaria. Gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione sono indicati singolarmente nel Piano dell'edificazione e in un allegato delle norme, nel quale sono anche specificate le condizioni particolari.

**Art. 11
Edifici** cpv. 1
Adattamento tecnico al principio della possibilità di sopraelevazione degli edifici.

cpv. 2
Introduzione della riserva "salvo per particolari esigenze costruttive" per attenuare la perentorietà della norma alla luce di situazioni particolari.

cpv. 4 (nuovo)
Accanto alla sopraelevazione vera e propria, limitata ad alcuni edifici esplicitamente menzionati, occorre prevedere anche la possibilità per gli altri edifici di piccole modifiche volumetriche, senza aumento del numero di piani, allo scopo di migliorare la funzionalità dell'edificio e per un migliore inserimento volumetrico dell'edificio nel contesto dell'edificazione circostante, senza vincolare ciò alla comprova di esigenze tecniche; la variante non fa che confermare una prassi già in auge.

cpv. 5 (nuovo)
Specifica le condizioni alle quali viene concessa la sopraelevazione.

**Art. 18
Tetto** Adattamento formale al principio della possibilità di sopraelevazione degli edifici.

6.4.3 Modifiche riguardanti gli edifici nel settore C da demolire e ricostruire

Le modifiche previste sono le seguenti

- Art. 46
Demolizione e ricostruzione**
- Con il nuovo cpv. 3 si stabilisce il vincolo di inserire nell'edificio al mapp. 373 (stabile COOP e Cinema Rex) un passaggio pedonale aperto al pubblico, munito di scala mobile, fra Piazza Grande e il Vicolo della Torre. Il vincolo fa seguito ad una mozione approvata dal Consiglio comunale il 23 maggio 2011, con la quale si chiede al Municipio di studiare una soluzione idonea e fattibile per un collegamento pubblico meccanico tra Piazza Grande e Città Vecchia. Per motivi di salvaguardia degli spazi pubblici della Città Vecchia è da escludere la possibilità di inserire un simile impianto in un vicolo pubblico; è pure escluso di passare attraverso tessuti edificati storici appartenenti al settore C di risanamento conservativo e che il PRP mette sotto protezione. La soluzione più idonea consiste nel prevedere questo passaggio in un edificio da demolire e sostituire; lo stabile COOP e Cinema Rex, oltre a soddisfare questo requisito si trova fra la parte terminale di Piazza Grande verso ovest e il baricentro di Città Vecchia in Via Cittadella, e laddove il dislivello fra i due quartieri è più alto. Il vincolo verrebbe imposto al momento di un'importante intervento di ristrutturazione interna o di sostituzione.
- Art. 47
Altezze**
- L'attribuzione dei mapp.i 228¹ e 235 impone un'ulteriore specificazione delle disposizioni sulle altezze, oltre a quelle vigenti delle lett. a) e b); con la nuova lett. c) si stabilisce che nel caso specifico è necessario precisare che l'altezza non può superare la quota della copertura del portico al mapp. 228¹; l'obiettivo è quello di mantenere l'interruzione della schiera di edifici di 3-4 piani che offrono la prospettiva sul campanile della chiesa di Santa Caterina; questa limitazione non concerne alcune parti aggiunte posticce del mapp. 235, così da permettere un riordino volumetrico dell'edificazione nella parte a monte del fondo.
- Art. 48
Allineamento stradale – distanze dai confini**
- Diversi degli edifici attribuiti alla categoria "demolizione e ricostruzione" presentano dimensioni e volumetrie assai ampie, in contrasto con la strutturazione minuta del tessuto edificato tradizionale di Città Vecchia, che si caratterizza per l'equilibrio fra volumi edificati, corti e giardini. Le attuali disposizioni che prevedono l'allineamento con l'assetto stradale esistente e le distanze dai confini delle norme del PR generale non appaiono più adeguate a gestire l'edificazione sostitutiva; anche il generico riferimento alla situazione delle vecchie mappe è inadeguato alle tipologie edilizie che oggi vanno concepite.
- Il nuovo cpv. 2 offre maggiore flessibilità e dà la facoltà al Municipio di individuare e imporre soluzioni planimetriche di volta in volta conformi alle diverse situazioni.

6.4.4 Edifici e attrezzature d'interesse pubblico

Nel PRP in vigore la nozione di edifici e attrezzature d'interesse pubblico non è presente. L'introduzione di questa nozione e l'esplicita attribuzione ad uso pubblico nel PRP dei fondi in questione è necessaria, oltre che per conformarsi alla Legge cantonale di applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (LALPT), entrata in vigore successivamente nel 1990, per differenziare adeguatamente la destinazione d'uso rispetto ai fondi d'interesse privato.

Il PRP distingue fra 3 categorie di edifici e attrezzature d'interesse pubblico:

- gli edifici di interesse pubblico all'interno della zona di risanamento conservativo, per i quali sono applicabili le relative disposizioni;
- gli edifici d'interesse pubblico all'interno della zona tratteggiata, per i quali sono applicabili le relative disposizioni; si tratta di alcuni grandi fondi con più edifici e ampi spazi liberi, per i quali è

comunque richiesto un progetto d'insieme di sviluppo e di edificazione, quale condizione per approvare i singoli interventi;

- le aree verdi e i giardini pubblici, nei quali non è prevista edificazione, ma che vanno sistemati in sintonia con il contesto urbanistico.

Viene quindi inserito nel dispositivo normativo un nuovo **Titolo Quinto “Edifici e attrezzature d'interesse pubblico”**, con i nuovi articoli **58a**, **58b** e **58c**.

6.4.5 Strade, piazze e spazi pubblici

Per gli indirizzi generali relativi alla pianificazione di strade, piazze e spazi pubblici, si rinvia alla descrizione esposta al capitolo 8 “Piano degli spazi pubblici”.

In questo capitolo ci limitiamo ad evidenziare alcune particolarità e implicazioni d'ordine giuridico che presentano il nuovo **Titolo Sesto “Strade, piazze e spazi pubblici”** e le nuove norme da **Art. 58d** a **Art. 58l**.

Art. 58e (nuovo)

Aree di circolazione pedonale

In generale e se non esplicitamente escluso, le aree di circolazione pedonale sono aperte anche ai ciclisti; la norma dà la facoltà al Municipio di stabilire mediante misure di segnaletica delle limitazioni alla circolazione delle biciclette, laddove lo richiedono motivi di sicurezza e conflitti con la circolazione pedonale.

Art. 58f (nuovo)

Aree di circolazione pubblica pedonale sotto edifici privati

La nuova norma si riferisce principalmente ai portici di Piazza Grande e ad alcuni altri casi puntuali di passaggi coperti. L'attribuzione all'area di circolazione pubblica pedonale non equivale ad un vincolo d'esproprio della proprietà, bensì ad una garanzia del diritto di passo pubblico pedonale di tutta la superficie dei portici, così come indicata nel piano, che attualmente, a parte alcune eccezioni, sono di proprietà privata. Questo vincolo è necessario per permettere al Comune di meglio regolamentare la posa di bancarelle, banchi, tavoli e strutture commerciali, così da garantire uno spazio di circolazione sufficiente per i pedoni.

Art. 58l (nuovo)

Terrazze e coperture su suolo pubblico

La nuova norma sostituisce l'art. 38 “Tende su suolo pubblico” del Titolo Secondo dedicato al risanamento conservativo delle norme di PRP in vigore. Dal profilo della sistematica, questo tema appartiene in effetti alla regolamentazione degli spazi pubblici, per i quali è stato introdotto un nuovo Titolo Sesto specifico. Con l'estensione alle terrazze viene data al Municipio una chiara base legale per regolamentare questo tipo di strutture, particolarmente richiesto dagli esercizi pubblici. Lo scopo della regolamentazione è di conferire dei limiti precisi e un aspetto qualitativo e unitario a queste strutture, quali elementi importanti di arredo degli spazi pubblici, in particolar modo in Piazza Grande.

6.4.6 Adeguamenti diversi

La modifica del PRP del Centro storico ha offerto l'occasione per alcuni aggiornamenti di merito, tecnici e formali di alcune norme puntuali. Di seguito vengono spiegate queste modifiche, che sono state concordate con la Commissione consultiva del Centro storico.

Art. 7a

Gradi di sensibilità al rumore

Il nuovo articolo fa riferimento formale ai gradi di sensibilità al rumore, conformemente all'Ordinanza sull'inquinamento fonico e alla sensibilità rispetto all'animazione urbana. La materia è tuttavia definita nelle nuove disposizioni generali del PR, che regolano la materia (v. cap. 9 e documento annesso “*Lärmempfindlichkeitsstufen für das Centro storico - Konzept*” dell'avv. Rudolf Muggli, gennaio 2015).

Art. 7b Molestia	Sulla base delle definizioni di molestia, stabilite nelle nuove disposizioni generali del PR, che regolano la materia (v. cap. 9 e documento annesso " <i>Lärmempfindlichkeitsstufen für das Centro storico - Konzept</i> " dell'avv. Rudolf Muggli, gennaio 2015), si stabilisce che nel comprensorio del PRP sono ammesse solo attività non moleste e mediamente moleste; l'ammissibilità di quest'ultime si giustifica con il fatto di trovarsi in un contesto urbano centrale con attività lavorative, commerci, esercizi pubblici, e animazione urbana, ciò che distingue il centro da un quartiere residenziale periferico.
Art. 9 Modifica dei fondi	È introdotto un nuovo capoverso 3 che da facoltà al Municipio di imporre ai privati soluzioni di delimitazione, di pavimentazione e arredo degli scorpori privati fra gli edifici e l'area pubblica. Si tratta di garantire la qualità dell'affaccio delle aree private verso l'area pubblica, rispettivamente di integrare e/o armonizzare con lo spazio pubblico le piccole superfici interstiziali che per le loro dimensioni non possono essere cintate.
Art. 15 Impianti tecnici	Le disposizioni relative a diversi impianti tecnici, contenute negli articoli 15, 16 e 17 vengono raggruppate in un solo articolo ed estese a situazioni nuove, che ai tempi della stesura delle norme originarie non erano attuali, quali in particolare le antenne paraboliche e i pannelli termosolari e fotovoltaici; per quest'ultimo aspetto vengono ripresi i contenuti delle relative direttive cantonali del febbraio 2010.
Art.15a (nuovo) Locali commerciali interrati	In considerazione dello spazio ridotto degli edifici, si vuole dare l'opportunità di utilizzare anche le cantine e i locali interrati a scopo commerciale; la condizione è che questi siano parte integrante di un'attività commerciale fuori terra e che sia garantita la necessaria ventilazione. Una simile prescrizione è prevista anche per il PRP-CU, ripresa dal PRP di Piazza Muraccio.
Art. 19 Materiali di copertura	La Commissione ritiene che vi siano diversi tipi di tegole rosse idonee ad essere utilizzate nel Centro Storico.
Art. 36 Insegne e impianti pubblicitari	La disposizione viene estesa per comprendere anche gli impianti pubblicitari di nuovo tipo, che negli ultimi anni si sono imposti; nel contempo si fa riferimento alle nuove disposizioni legislative in materia a livello cantonale.
Art. 37 Salvaguardia della superficie abitativa	La limitazione al 30% delle attività commerciali ai piani superiori si è rivelata essere di difficile applicazione per quanto riguarda il fronte degli edifici affacciati su Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna. La vocazione commerciale dell'edificazione dei portici, l'affaccio degli edifici su spazi pubblici che non assicurano la "privacy" richiesta per l'abitazione e che negli ultimi decenni hanno visto il moltiplicarsi di eventi culturali e d'animazione anche serali, rendono il fronte degli edifici di Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna poco attrattivi per l'abitazione. Si propone quindi di stralciare la limitazione per i fronti degli edifici che si affacciano direttamente su Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna, nell'ambito dell'evoluzione delle molteplici funzioni del centro cittadino (residenziale, commerciale e turistico) dove determinate esigenze abitative possono trovarsi in conflitto con l'evoluzione che questi spazi ha avuto come luogo di grandi eventi culturali e musicali. La misura permette quindi anche di attribuire questo fronte al Grado di sensibilità al rumore III.
Art. 43 Tetto	v. art. 19

Art. 50 Tetto	v. art. 19
Art. 59 Modalità per le domande di costruzione	cpv. 2 (nuovo) La Commissione auspica che i progetti più importanti (ristrutturazione, sovrapposizione, ampliamento, sostituzione, nuova costruzione) previsti dal Piano particolareggiato, possano essere esaminati già al momento della formulazione delle intenzioni di progetto e non solo al momento della domanda di costruzione, quando diverse scelte di impostazione sono già consolidate ed è difficile correggere i progetti; questa disposizione concretizza pure il principio formulato all'art. 60, cpv. 2, in base al quale la Commissione svolge pure un'attività informativa e orientativa.
Art. 64 Norme transitorie	Disposizione superata dai cambiamenti nel frattempo intervenuti del diritto pianificatorio comunale.
Art. 65 Entrata in vigore	Vengono modificati e aggiornati, rispetto alle modifiche nel frattempo intervenuti, i riferimenti agli articoli applicabili delle norme di Piano regolatore generali e del Regolamento edilizio.

6.5 Aggiornamento delle disposizioni per la “Zona tratteggiata”

6.5.1 Adattamento degli strumenti pianificatori in vigore (PRP-CS)

L'ultima modifica apportata al PRP del Centro storico riguarda la riduzione dell'indice di sfruttamento e delle altezze per le nuove costruzioni nel settore C di risanamento conservativo, la cosiddetta “zona tratteggiata”; la relativa variante è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. no. 5677 del 11 novembre 2009.

Queste modifiche nell'ambito dell'armonizzazione dei PRP sono confermate. Le ulteriori modifiche proposte devono portare a delle ottimizzazioni su aspetti diversi, in particolare:

- l'estensione della zona tratteggiata;
- un equilibrato inserimento di nuovi volumi nel contesto del diversificato tessuto edilizio esistente, completandolo secondo gli schemi di edificazioni ereditati dal periodo a cavallo tra l'800 e il '900;
- il mantenimento e il completamento nella misura massima possibile le cinte e le inferriate esistenti, che delimitano gli spazi liberi non edificati verso le strade pubbliche;
- la salvaguardia la prevalenza del verde privato, quale tessuto connettivo dell'edificazione sia essa storica, recente o nuova.

6.5.2 Modifica dell'estensione della “zona tratteggiata”

Al fine di una più mirata applicazione delle disposizioni normative modificate, si propone di togliere dalla cosiddetta “zona tratteggiata”, quella che permette nuove costruzioni, alcuni fondi che risultano relazionati più con il contesto del tessuto denso interno della Città Vecchia che con il tessuto spazioso della sua fascia esterna. Si tratta in particolare dei mapp.i 220 in Via delle Monache e dei mapp.i 410, 411, 5157, 5158 e 5475 all'angolo tra Via Monteguzzo e Via ai Monti. L'edificazione esistente su questi fondi sarà quindi regolamentata secondo le disposizioni del settore C di risanamento conservativo.

I fondi concernenti i complessi con funzioni pubbliche e di proprietà del Comune o del Cantone, ossia Palazzo Morettini (Biblioteca Cantonale), l'ex-Oratorio Femminile (Teatro Paravento),

l'Istituto Sant'Eugenio e la Scuola Professionale Commerciale, pur rimanendo soggetti alle disposizioni della zona tratteggiata, come altri vengono attribuiti alla zona per edifici di interesse pubblico (v. cap. 6.4.4); questa modifica permette di differenziare la definizione della destinazione dei fondi rispetto a quelli privati; inoltre con quest'attribuzione e con la relativa nuova norma, si vincola ogni intervento edilizio alla presentazione e approvazione di un progetto complessivo per ogni singolo comparto, che assicuri lo sviluppo di un complesso unitario.

6.5.3 Modifica delle disposizioni normative per la "zona tratteggiata"

Per la "zona tratteggiata" sulla base delle considerazioni e delle analisi esposte in precedenza e dopo la modifica del suo perimetro come indicato nel capitolo precedente, sono previste le seguenti modifiche delle disposizioni normative.

**Art. 42
Tipologia** È introdotto un nuovo capoverso che indica l'obbligo di relazionare i nuovi edifici con quelli esistenti, così da formare dei complessi organici ben strutturati e valorizzando gli spazi liberi.

**Art. 44a (nuovo)
Sistemazione esterna** Questo nuovo articolo è molto importante, in quanto fissa i criteri per la sistemazione delle aree non edificate, fattore determinante per la qualità spaziale e ambientale del comparto; attualmente tali criteri non sono chiaramente formulati. La norma stabilisce in primo luogo, a complemento del parametro della superficie verde minima (art. 40), che le superfici prative, di orti, le piante ad alto fusto e le pavimentazioni tradizionali e/o naturali devono essere preponderanti nella sistemazione degli spazi liberi. In secondo luogo si stabilisce esplicitamente il criterio del mantenimento, nella misura massima possibile, delle cinte fra i terreni privati non edificati e gli spazi stradali, rispettivamente della formazione di nuove cinte, laddove non dovessero esserci.

**Art. 44b (nuovo)
Posteggi** Le norme PRP-CS in vigore non escludono di principio ed esplicitamente la formazione di posteggi nell'area della Città Vecchia. L'esclusione dei posteggi nel settore C, di risanamento conservativo, è semmai la conseguenza implicita dalle prescrizioni che impediscono di demolire cinte, rispettivamente di modificare la sistemazione del terreno. Questo meccanismo di esclusione indiretta non è senz'altro applicabile alla zona tratteggiata, ciò che comporta una mancanza di prescrizioni finalizzate alla regolamentazione della formazione di posteggi in questa zona. Il nuovo articolo 44b supplisce a questa mancanza. Se da una parte esplicitamente vengono ammessi nuovi posteggi privati nei fondi, dall'altra pure esplicitamente si vincola la formazione di tali posteggi alle norme edificatorie per la zona tratteggiata e in particolare alle nuove norme per la sistemazione esterna. Essendo molto diverse le condizioni di ogni singolo fondo, il secondo capoverso attribuisce al Municipio la facoltà di imporre misure più restrittive per quanto riguarda il numero di posti-auto ammessi, la loro ubicazione e il loro aspetto costruttivo, se ciò è necessario al rispetto dei criteri per la sistemazione esterna in precedenza enunciati.

**Art. 45
Distanze** L'articolo esistente viene totalmente riformulato e vengono chiaramente indicate regole differenziate per la distanza dagli altri terreni edificabili, rispettivamente dalle strade, verso le quali è possibile costruire anche a confine. La distanza minima di m 4.00 dai confini garantisce un sufficiente arretramento, nel caso in cui non si optasse per l'edificazione sul confine stradale. La riduzione delle distanze tra edifici con l'accordo fra i proprietari è in linea con quanto previsto in altri settori del PR cittadino.

Art. 58b (nuovo)
Edifici d'interesse pubblico nella zona tratteggiata

Questo nuovo articolo non fa parte della sezione dedicata alle nuove costruzioni nella zona tratteggiata, bensì al nuovo Titolo Quinto, dedicato agli edifici e alle attrezzature d'interesse pubblico. Se da una parte vengono enunciate le destinazioni specifiche dei tre complessi di Palazzo Morettini con il Teatro Paravento, di Sant'Eugenio e della Scuola Professionale Commerciale, dall'altra viene anche chiaramente stabilito che, al di là della diversità delle destinazioni e premesso il sussistere di un progetto unitario per ogni complesso, sono comunque applicabili le prescrizioni edificatorie e di sistemazione esterna della zona tratteggiata.

6.6 Aggiornamento delle disposizioni per il Settore di ristrutturazione "Ri"

6.6.1 Considerazioni generali

La pianificazione vigente, impostata negli anni '70 del secolo scorso e codificata tra il 1983 (adozione CC) e il 1986 (approvazione CdS) presupponeva una dinamica radicale di trasformazione e rinnovo del tessuto edificato; le disposizioni vigenti per la zona di ristrutturazione Ri implicano di conseguenza un concetto di edificazione unitario su più fondi di diversi proprietari e un riordino fondiario. I parametri edificatori elevati erano stati concepiti per uno scenario simile, che tuttavia in 30 anni non si è verificato.

Oggi s'impone una riconsiderazione delle disposizioni pianificatorie di questi comparti maggiormente basata sui reali meccanismi dello sviluppo edificatorio.

6.6.2 Modifica del perimetro del Settore di ristrutturazione "Ri"

Nell'impossibilità pratica di effettuare importanti riordini fondiari, per i piccoli fondi marginali nella fascia pedemontana, i parametri edificatori previsti restano più teorici che reali.

Questo vale in particolare per i mapp.i 5042 e 5090, che nella pianificazione previgente si trovano divisi in due zone distinte: le parti principali in alto con la rispettiva palazzina abitativa sono attribuite alla Zona residenziale pedemontana del settore 2, mentre le parti inferiori con le autorimesse sono attribuite al PRP del Centro storico e in particolare al Settore di ristrutturazione "Ri". Quest'incongruenza è eliminata attribuendo la totalità dei mapp.i 5042 e 5090 alla Zona residenziale pedemontana del settore 2.

6.6.3 Comparti soggetti ad un vincolo di progetto complessivo unitario di ristrutturazione

Nel Settore di ristrutturazione "Ri", accanto a diversi fondi di piccole dimensioni con un tessuto edificato ormai consolidato, vi sono due comparti di grandi dimensioni comprendendo diversi edifici di varia destinazione, configurazione e vetustà:

- l'ampio mapp. 1055 sul lato a monte di Via Vallemaggia a ridosso del Cimitero, su cui sorgono un garage con esposizione di veicoli e autofficina, palazzi abitativi e alcuni fabbricati con magazzini e officine artigianali;
- l'isolato rettangolare con i mapp.i 517 e 3935 compreso fra la Chiesa di Sant'Antonio e l'Ospedale regionale, in cui si trovano la Casa arcipretale e l'Oratorio.

Per l'ampiezza di questi comparti e per la prossimità con importanti edifici e aree classate come beni culturali tutelati d'importanza cantonale, nel caso di futuri importanti interventi di sostituzione o ampliamento degli edifici esistenti è richiesto un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione; ai fini di un corretto inserimento nella spazialità delle vie pubbliche limitrofe, sono stabiliti delle linee di costruzione che impongono un'edificazione a filo stradale.

Al mapp. no 1055 l'edificio sub A, una palazzina a carattere misto abitativo-artigianale, risalente ai primi del '900, è attribuito alla categoria degli edifici con vincolo di mantenimento; esso marca, an-

che con la sua semplice e sobria architettura ottocentesca, l'entrata al Centro storico in provenienza da Via Vallemaggia e offre un affaccio adeguato sul vicino spazio del Cimitero e sull'abside della Chiesa di Santa Maria in Selva.

6.6.4 Modifica delle disposizioni normative

Le modifiche normative apportate agli art. i da 52 a 58 sono funzionali ai concetti sopra esposti. In particolare si segnala la formulazione completamente nuova dell'art. 55, che codifica le regole inerenti l'obbligo di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione per i comparti dei mapp. i 1055 e 517/3935 e le linee di costruzione (allineamento obbligatorio a filo stradale); in relazione allo strumento della linea di costruzione si precisa che, in corrispondenza di inevitabili vuoti tra edifici, dovuti a limiti fondiari e irregolarità dei limiti stradali, la continuità dei fronti edificati va completata con cinte sul filo stradale.

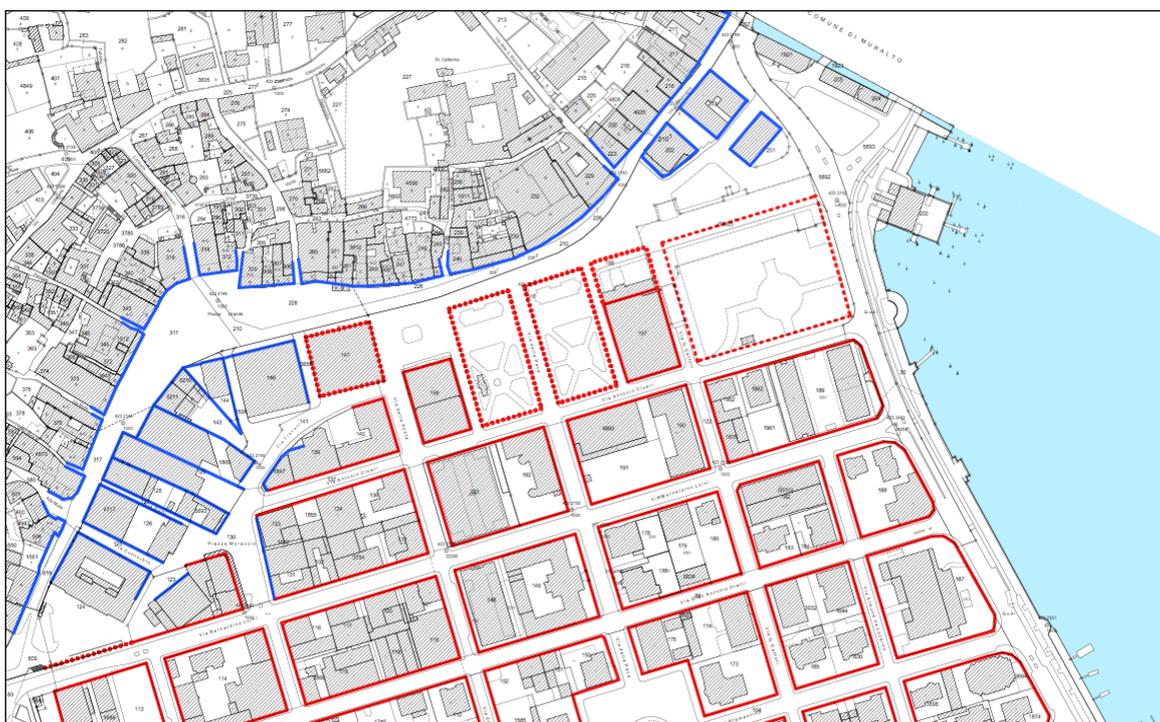
7. Piano particolareggiato del Centro Urbano

7.1 Caratteristiche generali

7.1.1 Assetto spaziale

L'assetto spaziale attuale del comprensorio del Centro urbano nella fascia sud di Piazza Grande e Largo Zorzi deriva storicamente dal sovrapporsi e dall'intersecarsi di diverse situazioni³:

- le trasformazioni avvenute nell'area del Castello e del suo antico porto, a partire dallo smantellamento iniziato nel 1531;
- le prime edificazioni sorte dopo il ritirarsi della riva del Lago a sud di Piazza Grande, che hanno avuto il loro culmine con l'edificazione del Palazzo del Governo (oggi SES) nel 1837-1838;
- la realizzazione dei giardini pubblici, con un sistema di viali alberati geometrici verso l'imbarcatoio, con la nuova darsena, e la stazione ferroviaria nel 1869-1871;
- il piano regolatore dei Prati Boletti del 1894, che introdusse una prima trama stradale ortogonale, allineata ai giardini pubblici, nell'area compresa attualmente fra Piazza Muraccio, Via Trevani, Via della Posta e Via Luini;
- il piano regolatore del Quartiere Nuovo, del 1898, che inglobò la trama stradale dei Prati Boletti e creò una facciata della nuova città rivolta verso la Città Vecchia con i giardini e i due edifici della Posta (oggi UBS) e del Teatro Kursaal, simmetrici rispetto all'asse centrale di Via delle Palme (oggi Via della Pace);
- Il nuovo assetto stradale ed edificatorio, prodottosi dopo il 1911, con il riempimento della darsena dell'imbarcatoio.



La sovrapposizione fra strutture urbanistiche antiche e impianto ortogonale del Quartiere Nuovo

³ V. Fabio Giacomazzi e al., *Inventario Svizzero di Architettura 1850-1920 (INSA)*, Vol. 6: Locarno, Società di Storia dell'Arte in Svizzera (SSAS), Zurigo 1991 e Fabio Giacomazzi, *Le città importate – espansioni e trasformazioni urbane del Ticino ferroviario*, in particolare cap. 3 *Locarno: il Quartiere Nuovo*, Locarno 1998.

Se dal lato di Largo Zorzi, il disegno prodotto oltre un secolo fa dal piano regolatore del Quartiere Nuovo e dalla sistemazione di Viale Balli e dell'edificazione limitrofa, può essere considerato ben risolto e consolidato, nella parte ovest, dove la trama ortogonale del Quartiere Nuovo si è sovrapposta e intersecata con le antiche strutture del Castello e con le viuzze e i retri (giardini, orti, edifici accessori) delle case del fronte sud di Piazza Grande, sono rimaste situazioni ibride e formalmente non risolte.

7.1.2 Assetto funzionale

Nella parte est, gli spazi stradali e fabbricabili offerti dal piano regolatore del Quartiere Nuovo hanno permesso la costruzione, già nei primi anni del '900, di palazzi urbani a più piani con commerci al piano terreno e a confine con la strada. Gli edifici sostitutivi, realizzati a partire dagli anni '60 e '70, rispecchiano sostanzialmente questa tipologia insediativa e caratterizzano la fascia da Piazza Muraccio al Lago, compresa tra i Giardini Rusca e Via Orelli quale quartiere commerciale e amministrativo, ben collegato mediante i generosi spazi pubblici con la zona commerciale dei portici di Piazza Grande e Largo Zorzi.

L'assetto spaziale ibrido del comparto attorno a Piazza Muraccio ne ha condizionato per tutto il '900 lo sviluppo funzionale. Palazzi urbani di notevole mole hanno sostituito gli edifici antichi, senza che gli spazi pubblici (strade e piazze) venissero adeguati. Situazioni di retro (posteggio Migros, capannone ex-Frigerio) si alternano a edifici a carattere urbano intensivo, che aspirano a creare dei fronti importanti, la cui continuità tuttavia è impedita dalla frammentarietà dei limiti fra spazio pubblico e spazio privato.

Lo stato di marginalità del comparto rispetto alla realtà del centro commerciale e amministrativo, pur così vicino, è dovuta anche alla mancanza di un collegamento pedonale diretto fra l'estremità ovest di Piazza Grande (zona Migros) e Piazza Muraccio e all'inadeguatezza e alla scarsa attrattiva dei percorsi limitrofi, penalizzati dal traffico veicolare residuo, dalla disposizione dei posteggi e dalla discontinuità dei marciapiedi.

7.2 Delimitazione del comprensorio e riordino degli strumenti pianificatori

Il nuovo piano particolareggiato del Centro Urbano (PRP-CU) si propone di ricucire in un solo strumento pianificatorio le aree attualmente attribuite al PRP del comprensorio Lungo Lago – Via della Posta Vecchia – Via Trevani (PRP-ZCP), al PRP di Piazza Muraccio (PRP-PM) e ad alcuni comparti attribuiti al PRP del Centro storico (PRP-CS), ma ubicati a sud della linea Portici di Piazza Grande/Via Ramogna, spazialmente e funzionalmente appartenenti al contesto urbano di Largo Zorzi / Debarcadere.

Trattandosi anzitutto di un'operazione di armonizzazione, sostanzialmente i concetti pianificatori e urbanistici alla base degli strumenti pianificatori vigenti non cambiano. Le norme di edificazione e di protezione per i singoli oggetti e fondi vengono armonizzate e precisate, nel contesto di un dispositivo normativo aggiornato e armonizzato con il PR generale e con il PRP del Centro storico. In particolare vengono precisate le destinazioni d'uso e le prescrizioni di sistemazione degli spazi pubblici (strade e piazze, aree a circolazione veicolare limitata, aree pedonali e per cicli, giardini e verde pubblico, attrezzature ed edifici pubblici) che rappresentano la parte più cospicua delle superfici del comparto.

Si è tuttavia approfittato di quest'armonizzazione per aggiornare alcuni contenuti della regolamentazione pianificatoria a situazioni e concetti nuovi. In particolare vengono modificati gli impianti plano-volumetrici e la regolamentazione edificatoria per alcuni isolati attorno a Piazza Muraccio, verso Via Ciseri/Via della Posta, verso Piazza Grande e verso Piazza Castello.

Le diverse modifiche introdotte possono essere riassunte come segue.

Oggetto	PRP in vigore	Regolamentazione attuale	Regolamentazione nuova	Modifica di merito
Area ex-Scuole Piazza Castello, ora Palacinema (mapp. 124)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni – caso particolare	Edificio d'interesse pubblico, adeguamento al progetto di Palacinema, edificazione corrispondente all'impianto dell'edifici attuale, stabilita un'altezza unitaria per tutto il fondo	SI
Isolato Via Conturbio/Via Duni (mapp.i 126, 4717)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni	Settore delle nuove costruzioni con spazio libero privato vincolato	NO
Isolato Via Duni/Piazza Muraccio (mapp. i 128, 129, 5210, 5211, 5693)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni / edifici di interesse storico-culturale / aree e spazi liberi di fondi privati	Settore di ristrutturazione dell'edificazione con edifici con vincolo di mantenimento (mapp.i 129 parte, 5210 e 5211) e spazi privati liberi; diversa delimitazione planivolumetrica	SI
Isolati Via Posta Vecchia /Piazza Muraccio (mapp.i 143, 144, 1800)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni / edifici di interesse storico-culturale / aree e spazi liberi di fondi privati	Settore delle nuove costruzioni con edifici con vincolo di mantenimento (mapp. 144 parte), con vincoli per nuovo assetto degli spazi pubblici	SI
Edificio SES (mapp. 146)	PRP-PM	Area degli edifici storico-culturali	Settore degli edifici con edifici con vincolo di mantenimento e vincolo spazi liberi privati	NO
Edificio Posta (mapp. 147)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni – caso particolare	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento	NO
Isolato Via Ciseri, Via della Posta/Via Trevani (mapp.i 139,140, 1847)	PRP-PM	Area delle nuove costruzioni con nuovo impianto planivolumetrico rettangolare	Settore delle nuove costruzioni con edificio con vincolo di mantenimento (mapp. 1847); rinuncia al nuovo impianto planivolumetrico rettangolare	SI
Edificio UBS (mapp. 196)	PRP-ZCP	Risanamento conservativo (parziale)	Settore delle nuove costruzioni / settore degli edifici con edifici con vincolo di mantenimento	NO
Edificio Kursaal (mapp. 196)	PRP-ZCP	Risanamento conservativo (parziale)	Edificio d'interesse pubblico, con possibilità di sostituzione completa	SI
Giardini pubblici	PRP-ZCP	Verde pubblico	Area per attrezzature d'interesse pubblico, con precisazione delle disposizioni di sistemazione	NO
Giardini davanti Kursaal	PRP-ZCP	Verde pubblico / area pubblica	Area speciale d'accesso, con possibilità di inserire strutture diverse	SI
Imbarcatoio (mapp. no 200)	PRP-ZCP	Risanamento conservativo	Edificio d'interesse pubblico con con vincolo di mantenimento	NO

Oggetto	PRP in vigore	Regolamentazione attuale	Regolamentazione nuova	Modifica di merito
Edificio Du Lac (mapp. no 202)	PRP-CS	Settore Ri di risanamento conservativo	Edificio con vincolo di mantenimento e indicazioni di risanamento delle parti posticce aggiunte	NO
Isolato Via Ramogna/Via Dogana Nuova (mapp. 203)	PRP-CS	Settore Ri di risanamento conservativo	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento	NO
Edificio Regina (mapp. 201)	PRP-CS	Settore S di sostituzione	Settore delle nuove costruzioni con spazio libero privato vincolato	NO
Edificio FLMS (mapp. 4621)	PRP-CS	Settore Ri di risanamento conservativo	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento	NO
Isolato Dogana (mapp. i 204, 205)	PRP-CS	Settore S di sostituzione	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento / area delle nuove costruzioni	NO

A complemento e spiegazione della tabella precedente, vanno fatte le seguenti precisazioni, onde inquadrare i concetti nuovi che determinano i cambiamenti di merito proposti.

Anche i PRP precedentemente in vigore avevano un obiettivo analogo a quello nuovo, ossia di *“caratterizzare il futuro sviluppo urbanistico-architettonico della zona di estensione del centro cittadino, affinché assuma una precisa identità, per diventare un attrattivo centro di vita”*. Sull'onda delle prospettive di sviluppo socio-economico del tempo e di una concezione ottimistica della possibilità di poter conferire una forma definita all'edificazione privata mediante vincoli planivolumetrici precisi e puntuali, lo strumentario dei PRP degli inizi degli anni '90 del secolo scorso prevedeva una radicale e profonda ristrutturazione degli isolati e una pressoché completa sostituzione degli edifici esistenti.

Il fatto che dal 1993, anno dell'entrata in vigore del PRP di Piazza Muraccio, poco finora si è mosso, ha imposto un ripensamento della strategia e dello strumentario. Tale ripensamento ha portato alle seguenti conclusioni:

- rinuncia a prevedere una riconfigurazione radicale di quelle parti di tessuto edificato composite e con una pluralità di proprietà, che presentano comunque un assetto urbanistico già consolidato e conforme alle qualità urbanistiche preconizzate, permettendo invece uno sviluppo, una densificazione e una sostituzione organica dell'edificazione; ciò concerne in modo particolare il triangolo Via Trevani/Via Ciseri/Via della Posta;
- rinuncia ad imporre soluzioni planivolumetriche definite a priori per le nuove edificazioni importanti, laddove un progetto d'insieme su iniziativa privata di un solo promotore potrebbe produrre diverse valide opzioni di sistemazione e di edificazione; ci si limita quindi a stabilire i paletti e i criteri essenziali che devono presiedere ad un progetto d'insieme obbligatorio, ossia le linee di costruzione (allineamenti obbligatori) importanti per la delimitazione degli spazi pubblici, i parametri quantitativi essenziali (SUL, altezze massime e minime), a definire i concetti che devono stare alla base della sistemazione degli spazi liberi privati e a definire gli edifici con vincolo di mantenimento; ciò concerne in modo particolare i comparti delle ex-Scuole comunali di Piazza Castello (ora Palacinema) e della “Migros”;
- maggiore attenzione agli strumenti di politica fondiaria, quali ad esempio espropri che non presuppongono la demolizione di edifici importanti, e quindi più facili da attuare, e permutate dirette di terreno tra pubblico e privato.

In altre parole si tratta di stabilire un quadro pianificatorio per una **strategia pragmatica di rinnovo e di riqualifica del tessuto urbanistico**, laddove una strategia di radicale ristrutturazione imposta d'autorità si è rivelata inattuabile.

7.3 Giustificazione delle modifiche di contenuto

7.3.1 Edifici e spazi d'interesse archeologico, storico e culturale

La riscoperta del "Rivellino", la realizzazione del Palacinema nelle ex-Scuole di Piazza Castello e l'insediamento della Fondazione Remo Rossi pongono d'attualità la necessità e l'opportunità di recuperare, in base ad un progetto di valorizzazione d'insieme e di vasto respiro, gli spazi privati e pubblici di immediato contorno del complesso del Castello Visconteo, comprendente anche i resti di una porta, di una torre di difesa e dei muri di cinta della darsena di un porto fortificato, i cui resti murari delle fondazioni sono ancora esistenti.

La prospettiva pianificatoria a medio-lungo termine è quindi quella di valorizzare le strutture e spazi con funzioni di tipo pubblico e culturale, comprendente gli edifici del Castello, che già ospita il Museo civico e archeologico, la sede amministrativa dei Servizi culturali della Città di Casorella, il "Rivellino", il Palacinema, la Chiesa di San Francesco, sede di concerti, l'ex-Magistrale, sede di un istituto di formazione superiore e la Fondazione Remo Rossi. Si tratta in futuro di completare questi edifici anche con altri contenuti pubblici o estensioni di quelli già insediati, a dipendenza degli sviluppi che si potranno verificare a seguito di futuri progetti aggregativi; occorre anche meglio connetterli tra loro tramite gli spazi pubblici che li contornano.



- | | | | |
|---|--|----|---------------------------------------|
| 1 | Castello Visconteo (museo civico e archeologico) | 6 | Scuola dell'infanzia con parco giochi |
| 2 | Casorella (servizi culturali, esposizioni) | 7 | Palacinema (arti visive) |
| 3 | Rivellino (archeologia) | 8 | Fondazione Remo Rossi (arte moderna) |
| 4 | Chiesa di San Francesco (concerti) | 9 | Verde pubblico, parco archeologico |
| 5 | Ex-Magistrale (formazione superiore) | 10 | Piazza e aree pubbliche |

7.3.2 Comparto Piazza Muraccio / Piazza Grande / Via Trevani

La particolarità di questo comparto consiste nell'essere caratterizzato da una **sequenza di piazze e slarghi di forma irregolare** (Piazza Muraccio, Via Trevani, Via Duni) che risultano dall'intersezione delle strutture antiche, sviluppatesi tra il Medioevo e la prima metà del XIX. secolo a sud di Piazza Grande e l'impianto ortogonale del Quartiere Nuovo (1898). Vi si trovano alcuni

edifici, antichi e moderni, che definiscono e caratterizzano con forza lo spazio urbano, dal Palazzo della Sopracenerina alla Posta, senza dimenticare lo stabile UBS (ex Posta) immediatamente limitrofo. A queste presenze si frammischiano residui di antichi giardini (per la maggior parte trasformati in posteggi), vecchie casupole ed edifici accessori, retri con magazzini e depositi.

L'importanza del comparto di Piazza Muraccio sta nell'essere l'**anticamera commerciale e di servizi di Piazza Grande**, dotata di spazi pubblici accessibili con le automobili e idonei ad ospitare posteggi di breve durata, anche se sono necessarie delle limitazioni.



Il comparto attorno a Piazza Muraccio nel contesto urbano circostante

La tavola che segue evidenzia la frammentazione delle proprietà private, che rende oggettivamente difficili operazioni di ristrutturazione dei comparti di grande respiro e che quindi consiglia di definire dei concetti di edificazione che permettano ad ogni proprietario di agire in modo indipendente.

Nella tavola sono evidenziate le proprietà degli enti pubblici e parapubblici (Città di Locarno, SES, La Posta); le diverse proprietà private distinte sono indicate con scale di colore tra il viola, grigio, verde e marrone.



Negli allegati 2.1 “Planimetria parametri edificatori effettivi – Comparto Muraccio” e 2.2 “Tabella riassuntiva dei parametri edificatori effettivi – Comparto Muraccio” sono riportate le **densità edificatorie effettive** dei singoli fondi e dei singoli isolati, rappresentati sia in forma grafica che tabellare. Ne risulta una grande diversità di situazioni di densità, dovute anche alle diverse dimensioni dei fondi. Accanto a fondi di dimensioni ridotte, interamente edificati con palazzi di più piani, abbiamo fondi di dimensioni più ampie con un'edificazione diversificata. I fondi con un'edificazione consolidata presentano degli indici di sfruttamento (IS) effettivi ampiamente superiori al 2.00. Quelli con un IS tra il 1.00 e il 2.00 sono invece i fondi che presentano ancora, anche dal profilo dell'assetto spaziale, un potenziale di sviluppo e di densificazione dell'edificazione.

L'analisi conferma la correttezza dell'impostazione vigente nel PRP di Piazza Muraccio, ossia di fissare le densità mediante linee di costruzione o di arretramento e altezze massime, in combinazione con una limitazione massima dell'occupazione fuori terra per i comparti di più ampie dimensioni.

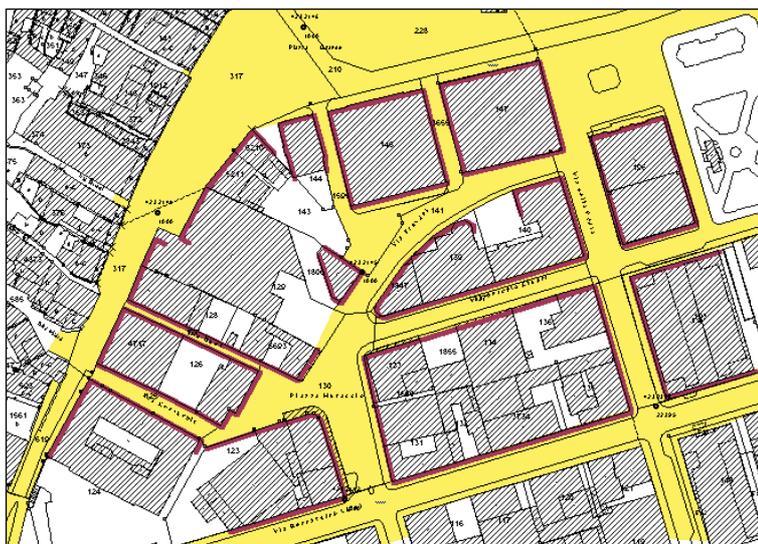
Gli edifici di valore storico-culturale e architettonico, che nel piano sono designati come **edifici con vincolo di mantenimento**, come pure determinati spazi, quali corti e giardini, sono una presenza importante nel tessuto urbano del sito. A partire da queste permanenze, da salvaguardare, va ricomposto il tessuto edificato e spaziale del comparto.

-  Edifici d'interesse storico - culturale
-  Edifici moderni d'interesse architettonico
-  Corti
-  Giardini



Oltre all'immagine architettonica, sono da considerare le delimitazioni o accenti fisici significativi per la **percezione dello spazio pubblico** (giallo), quali rientranze, cambiamenti di prospettiva, muri, facciate di pregio, portici e spazi privati di utilizzo pubblico, ecc... che contribuiscono a definire e rafforzare i diversi tipi di spazio pubblico.

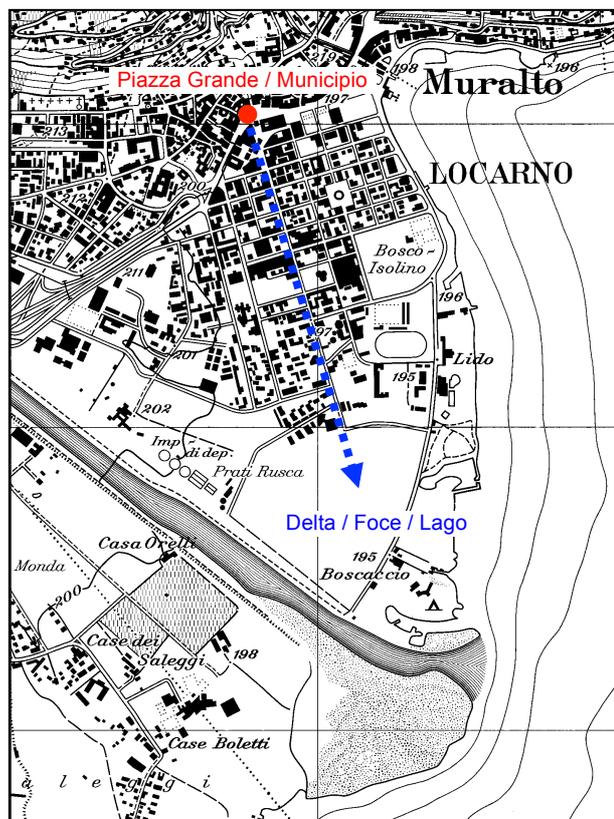
- Spazio pubblico
- Delimitazioni spaziali significative



Da questa lettura emerge che in gran parte gli spazi pubblici esistenti denotano già una buona e chiara delimitazione, che va solamente completata e rafforzata nei punti in cui l'edificazione si presenta ancora debole e sfilacciata. In particolare l'andamento curvilineo del fronte nord dell'isolato di Via Trevani, Via Ciseri e Via della Posta offre un'interessante connessione tra l'impianto ortogonale del Quartiere Nuovo e l'edificazione del fronte sud di Piazza Grande. Questa connessione è ulteriormente rafforzata dal corrispettivo fronte sud-est dell'isolato Migros, che va completato così da creare un interessante connessione diagonale fra Piazza Muraccio e lo slargo di Via Trevani, e da indirizzare la prospettiva sulla facciata posteriore del Palazzo della Sopracenerina.

In questa lettura dell'assetto spaziale del comparto assume un significato particolare il cannocchiale visivo, chiaramente individuabile nell'arretramento degli edifici esistenti, fra Piazza Muraccio e Piazza Grande.

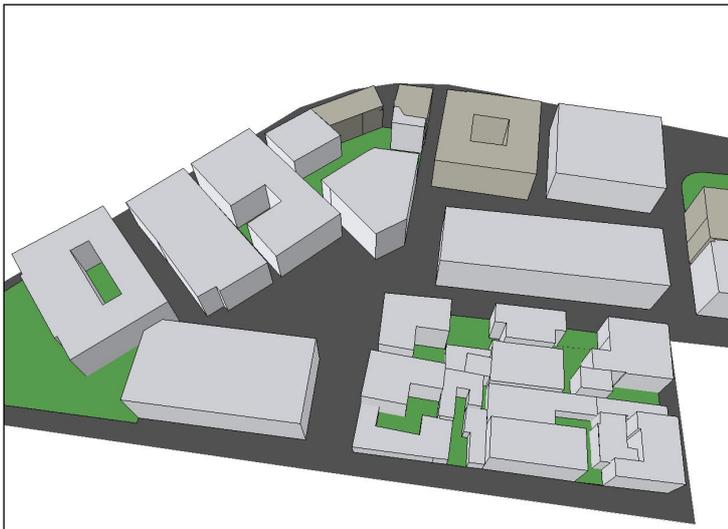
Il taglio diagonale dello stabile commerciale ex Migros e del corrispettivo edificio di Via Trevani 2, non rilevabile nelle mappe anteriori agli anni '30 del secolo scorso, denota chiaramente l'intenzione, affermatasi in quell'epoca, di creare questo nuovo asse stradale, estendendo fino a Piazza Grande il rettilineo di Via Balestra. Nel Piano regolatore del 1898 questa strada appare chiaramente come l'asse portante di tutto l'impianto urbanistico del Quartiere Nuovo, che partendo dal centro città, si proietta verso lo spazio aperto del Delta della Maggia. Con l'apertura di un passaggio tra Piazza Grande e Piazza Muraccio quest'asse arriva a congiungere non solo idealmente Palazzo Marcacci e Piazza Grande con il Delta, la Foce della Maggia e il Lago.



Sulla base dell'analisi sopra esposta, con il riordino e l'armonizzazione dei piani particolareggiati del centro urbano viene proposta una rilettura del riassetto urbanistico del comparto attorno a Piazza Muraccio. Le scelte spaziali relative vengono illustrate mediante le simulazioni tridimensionali che seguono.

In base a PRP in vigore

È prevista la completa riconfigurazione dell'isolato di Via Trevani/Via Ciseri/Via della Posta e dello slargo di Via Trevani, che si configurerebbe come piazza rettangolare; il complesso edificato della Migros verrebbe smembrato in 3 parti, da una parte con un nuovo vicolo pedonale pubblico in corrispondenza dell'attuale negozio; dall'altra con un nuovo corpo all'angolo di Via Trevani/Via Posta Vecchia, che comprende proprietà diverse e che si stacca mediante una fascia libera privata dalla fascia di edifici del fronte sud di Piazza Grande; il nuovo spazio triangolare tra Via Trevani e Piazza Muraccio appare sproporzionato.



Risultato intermedio 1

Nella nuova ipotesi di assetto urbanistico vengono consolidati due punti fermi, ossia il mantenimento dell'isolato triangolare di Via Trevani/Via Ciseri/Via della Posta e il prolungamento dell'asse di Via S. Balestra/Piazza Muraccio fino in Piazza Grande, utilizzando gli spazi privati liberi esistenti a lato dello stabile ex Migros e tra gli stabili BSI e Quattrini. L'edificazione a barra in prolungamento della BSI offre una buona chiusura dello slargo di Via Trevani; resta invece irrisolto il rapporto tra i volumi attorno al raccordo tra Via Trevani e Piazza Muraccio.



Risultato intermedio 2

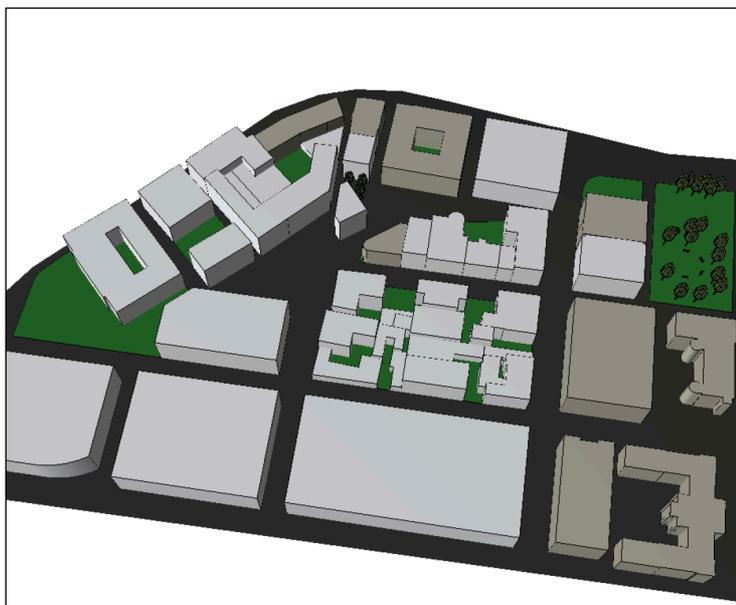
Il mantenimento dell'edificio a pianta trapezoidale esistente all'angolo Via Trevani/Via della Posta Vecchia, insieme all'edificio d'angolo esistente Via Ciseri/Via Trevani, allineato con la nuova edificazione sul lato sud del comparto ex Migros, definisce un chiaro raccordo tra lo slargo di Via Trevani e Piazza Muraccio. L'eccessiva evidenziazione di tale edificio può essere controbilanciato con un'alberatura o arredo dello slargo che viene a crearsi verso l'edificazione in aggiunta allo stabile BSI.



Nuovo concetto

Piazza Muraccio confluisce a nord in uno nuovo ampio spazio triangolare ben definito e separato dallo slargo di Via Trevani dall'edificio a pianta trapezoidale esistente al mapp. 1800, che è ricavato con l'arretramento del fronte sud-est dell'edificazione tra Via Duni e il nuovo passaggio tra Via Trevani e Piazza Grande.

Lo stacco fra gli edifici affacciati su Piazza Grande e quelli su Piazza Muraccio, che hanno altezze maggiori, è sottolineato dall'articolazione di volumi di collegamento più bassi, rispettivamente da arretramenti che creano corti interne; dovrà pure essere previsto un passaggio pubblico coperto, che potrà essere collegato con gli spazi liberi, così da creare una rete interna di percorsi d'accesso alle superfici commerciali. La forma e la disposizione dei volumi e degli spazi liberi all'interno del comparto andranno definiti attraverso un progetto d'insieme per ognuno dei due fondi.



7.3.3 Teatro Kursaal e area speciale d'accesso

Nel PRP-ZCP per l'edificio del Teatro Kursaal è previsto il risanamento conservativo, con un vincolo di protezione limitatamente alla struttura originaria del Teatro del 1902, ampliata nel 1909, ed è ammessa unicamente una destinazione a carattere culturale e/o turistico.

In considerazione dell'ubicazione particolare, isolata all'interno dei Giardini Pubblici e affacciata su Largo Zorzi, la destinazione deve rimanere d'interesse pubblico, sempre legata alla cultura e al turismo; tuttavia, nell'ottica di permettere e promuovere le sinergie fra pubblico e privato, non deve essere esclusa la possibilità di inserire negli spazi del Teatro Kursaal anche servizi amministrativi e commerciali privati a supporto della promozione culturale e turistica.

Per i pesanti interventi subiti soprattutto negli anni '50, che il rimodernamento degli anni '80 non è riuscito a recuperare, e poi ancora agli inizi degli anni 2000, le strutture originarie progettate dall'Arch. Ferdinando Bernasconi si limitano alle opere murarie, mentre tutti i rivestimenti, le decorazioni, la tipologia a loggioni dell'aula sono irrimediabilmente perse. Il vincolo conservativo non ha quindi più alcun senso, in quanto le caratteristiche tipologiche e architettoniche del teatro originario, che ne giustificerebbero la conservazione, non sono più recuperabili.

Fermo restando la destinazione a carattere culturale e/o turistico il nuovo PRP prevede quindi la possibilità di sostituzione con un nuovo edificio, sul perimetro di quello esistente originario e con un'altezza tale da poter fare il paio con il volume dello stabile UBS (ex-Palazzo Postale). La funzione d'interesse pubblico del comparto Kursaal, inserito nei Giardini Pubblici, giustifica una regolamentazione particolare dell'area immediatamente antistante, attraverso la quale l'edificio si relaziona con Largo Zorzi. Le necessità di pavimentazioni che permettano di accedere alle destinazioni aperte al pubblico, le esigenze di inserimento di attrezzature particolari (terrazze per bar e ristoranti, strutture informative e di animazione, coperture leggere), non altrimenti ammesse nel resto dei Giardini Pubblici, giustificano una regolamentazione particolare.

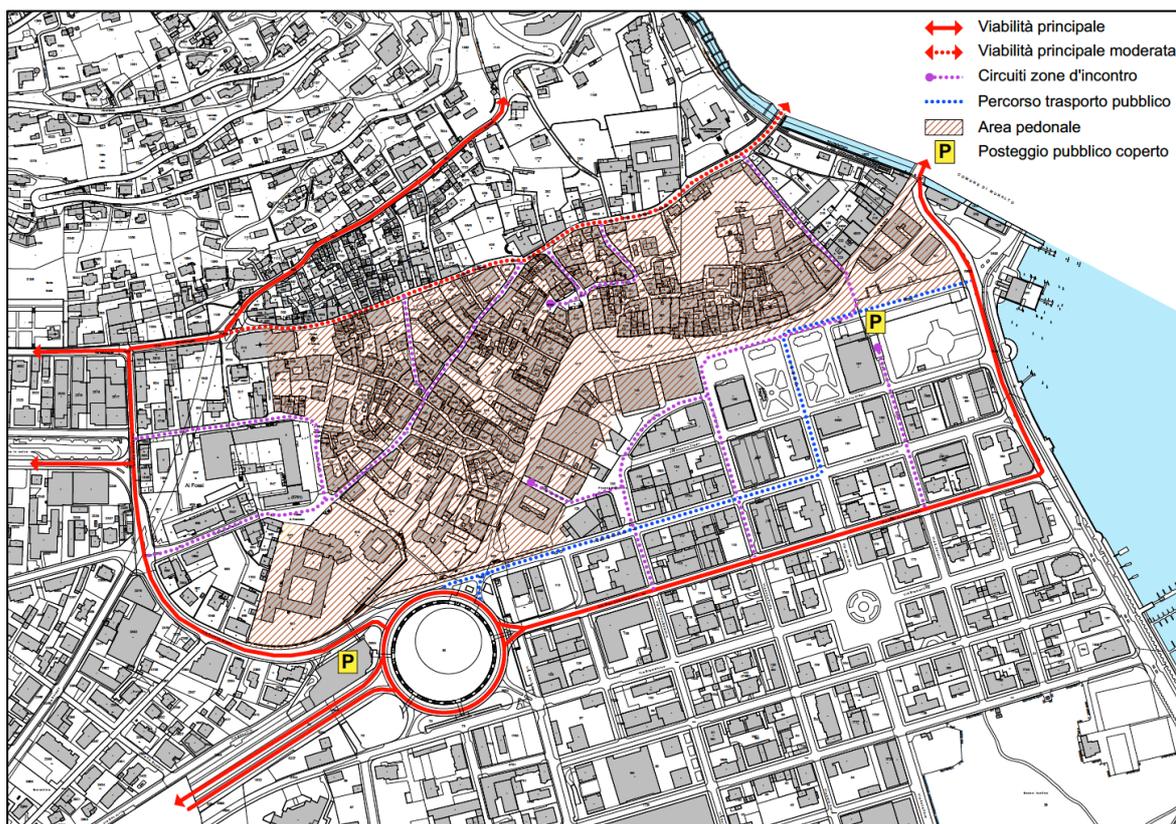
L'area comunque concettualmente continuano a far parte dei Giardini Pubblici. Dovrà quindi essere garantita la continuità del verde rispetto alle pavimentazioni e alle strutture edificate.

8. Piano degli spazi pubblici

8.1 Concetto generale

Il Piano degli spazi pubblici è la declinazione e la precisazione per il comparto urbano centrale, dell'organizzazione viaria fissata nel Piano del traffico generale della Città, elaborato da parte dello studio Brugnoli e Gottardi Ingegneri Consulenti SA. Il consolidamento, anche formale, del piano del traffico è condizione indispensabile e base pianificatoria sicura per l'attuazione di qualsiasi intervento di moderazione, sistemazione, pedonalizzazione o quant'altro negli spazi pubblici del centro urbano.

Elementi centrali dell'organizzazione viaria del Centro urbano di Locarno sono alcune scelte di viabilità già attuate dal Municipio, in particolare la pedonalizzazione di Piazza Grande e di alcune parti del Centro storico, come pure l'introduzione della zona d'incontro in alcuni circuiti tangenziali del Centro storico. Queste misure andranno in futuro completate con un possibile ripensamento di Largo Zorzi, mantenendo comunque l'attraversamento fra Via Ciseri e Via delle Monache per permettere l'accesso agli utenti del settore nord est del Centro Storico, e l'estensione delle zone d'incontro.



Concetto di organizzazione della circolazione nel Centro urbano di Locarno

Gli ulteriori interventi di pedonalizzazione e/o di moderazione del traffico in Largo Zorzi e nel Centro storico vanno comunque inseriti in un concetto più ampio di gestione del traffico nel centro urbano coerente ed efficace, che presuppone i seguenti elementi:

- disponibilità di posteggi in prossimità di Piazza Grande in ubicazione idonea, ossia tale da poter essere facilmente raggiungibile dagli assi viari principali, senza caricare la rete viaria interna di servizio; tale offerta esiste parzialmente (Autosilo di Largo Zorzi e Autosilo di Piazza Castello) e non sono da escludere a priori ulteriori iniziative private, purché ubicate in posizione adeguata;

- l'eventuale pedonalizzazione e/o moderazione del traffico di Largo Zorzi deve essere necessariamente accompagnata da misure di limitazione e moderazione del traffico nelle aree immediatamente a ridosso, altrimenti vi è il rischio di spostare l'attuale traffico da quest'area verso gli spazi pubblici limitrofi, gettando nel caos le relative strade di dimensioni più ridotte; il problema è dato soprattutto dal traffico alla ricerca di un posteggio libero; la risposta non può quindi che consistere nel regolamentare chiaramente in senso restrittivo l'offerta di posteggi pubblici in superficie in questi settori.

La gestione del traffico in Città Vecchia in Piazza Grande/Largo Zorzi sono concepite congiuntamente e nel quadro di un concetto generale per la viabilità nel centro urbano, che definisce anche l'organizzazione del traffico sulla rete stradale immediatamente a ridosso di Città Vecchia e di Piazza Grande, capace di contenere i volumi di traffico nei punti critici della rete, di permettere l'accesso ad utenti selezionati – e solo a quelli – a singole mete interne al comparto centrale e di dirigere il grosso del flusso verso le offerte di posteggi a servizio dei visitatori generici del centro urbano.

Le scelte di viabilità e di gestione del traffico devono essere adatte alle caratteristiche, alle qualità e al potenziale urbanistico dei differenti spazi urbani (strade, piazze, vicoli).

Il concetto alla base del Piano degli spazi pubblici contempla i seguenti elementi.

- Gli assi di Via Orelli e di Via Luini, con le relative traverse, fungono da rete di distribuzione del traffico residuo, in entrata e uscita dal centro urbano, oltre il "filtro" di Piazza Castello e di congiunzione con il Lungolago.
- A sud di questa fascia è corretto gestire tutto il traffico del Quartiere Nuovo mediante una zona 30 Km/h, che può essere estesa fino a Via Varesi, asse di raccolta in direzione dei quartieri del Delta.
- Largo Zorzi mantiene una posizione intermedia fra la pedonalizzazione (nella fascia nord a ridosso dei portici) e una limitata circolazione di servizio per l'accesso al comparto di Via delle Monache, per il servizio pubblico (bus, taxi, mezzi di servizio), per le manovre di carico e scarico, ai confinanti autorizzati; le limitazioni e le moderazioni sono intese a impedire che Largo Zorzi possa divenire una scorciatoia per il traffico motorizzato individuale fra Piazza Castello e il Debarcadere.
- L'asse di Largo Zorzi, dall'incrocio dell'Imbarcadere fino alla Posta è l'arteria principale della rete di trasporto pubblico dell'agglomerato Locarnese ed è piattaforma d'interscambio fra le diverse linee che vi circolano; le fermate permettono di scendere e salire sui bus in una posizione molto vicina ai portici e a Piazza Grande.
- I Portici sul lato nord di Piazza Grande e Largo Zorzi sono esplicitamente attribuiti ad una superficie di circolazione pedonale pubblica, indipendentemente dalla situazione di proprietà.
- Salvo eccezioni esplicitamente evidenziate nelle norme di PRP, le superfici di circolazione pedonale possono essere usufruite anche dai ciclisti; sono escluse da questa possibilità i portici, i marciapiedi e il percorso pedonale del Lungolago, laddove esso è affiancato dalla ciclopista; mediante misure di segnaletica il Municipio può escludere la circolazione delle biciclette anche da altre particolari zone pedonali.
- Non tutta la Città Vecchia deve essere necessariamente pedonalizzata; vi sono dei settori che per caratteristiche urbanistiche, per gli edifici e le attività presenti e per le dimensioni degli spazi viari possono senz'altro essere attribuiti a zona d'incontro; si tratta dei seguenti settori: Via Appiani / Via Castelrotto / Via dell'Ospedale / Via Varenna, Contrada Borghese / Via delle Corporazioni, Via Cappuccini / Via Torretta / Via Bacilieri / Piazzetta de Capitani / Via Marcacci; la zona d'incontro in questi settori offre la possibilità di accedere in modo adeguato ai diversi posteggi privati esistenti.
- Resta l'attraversamento sull'asse Via Cappuccini – Contrada Borghese, che risponde all'esigenza di non creare una cesura netta fra i due settori est e ovest del Centro storico; con appropriati interventi di segnaletica sul territorio di Muralto e di moderazione del traffico negli

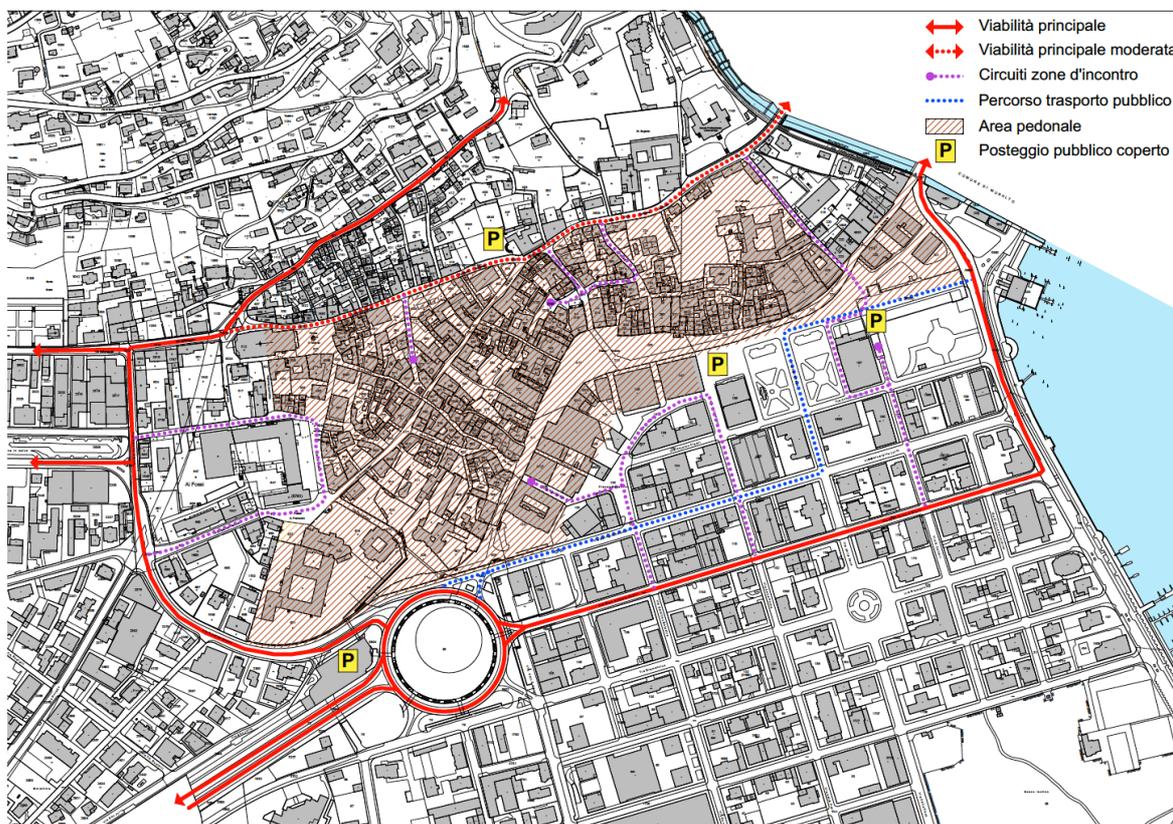
spazi stradali, va dissuaso il traffico parassitario di transito, per riservare il percorso essenzialmente agli utenti locali.

8.2 Possibili scenari futuri

Il Piano degli spazi pubblici rispecchia uno scenario che in futuro, a dipendenza dell'attuazione di determinate premesse, potrebbe ulteriormente svilupparsi; in particolare si possono prospettare le seguenti importanti evoluzioni:

- pedonalizzazione di Via Cittadella
- pedonalizzazione di Largo Zorzi.

Le premesse per l'estensione della pedonalizzazione a queste due vie è l'ampliamento dell'offerta di posteggi pubblici sotterranei ai margini del Centro storico, in particolare con un ampliamento dell'autosilo di Largo Zorzi verso Piazza Grande e con una nuova autorimessa sotterranea nell'area del Parco Balli. Dal momento che queste ipotesi di ampliamento dell'offerta di posteggi pubblici non sono ancora state sufficientemente approfondite e verificate, queste premesse non possono ancora essere codificate con le presenti modifiche dei PRP dell'area centrale; di conseguenza non è ancora possibile modificare l'attribuzione di Via Cittadella e di Largo Zorzi da assi di circolazione veicolare moderata ad area pedonale effettiva.



Scenario futuro di organizzazione della circolazione nel Centro urbano di Locarno

L'ampliamento dell'autosilo di Largo Zorzi permetterebbe di togliere numerosi posteggi pubblici in superficie in prossimità di Piazza Grande, senza penalizzare l'attrattiva commerciale della Piazza stessa.

La nuova autorimessa sotterranea del Parco Balli, per la cui acquisizione da parte della Città sono ancora aperte le trattative con il proprietario, permetterebbe di eliminare i posteggi esistenti a lato della Chiesa Nuova e in Piazzetta dei Riformati e quindi di chiudere al traffico veicolare Via Cittadella, che ne assicura l'accesso.

Nello scenario futuro esposto Piazza Grande, il lato nord di Largo Zorzi a ridosso dei portici, e i vicoli interni della Città Vecchia diventano una zona pedonale unica, senza interruzioni; l'unitarietà

della pedonalizzazione dei due comparti è la premessa affinché il concetto di pedonalizzazione stia in piedi; una pedonalizzazione solo nell'uno o nell'altro settore creerebbe degli scompensi tali che soluzioni quali una zona d'incontro non permetterebbero di risolvere; è questa anche una premessa affinché entrambi i settori (Piazza Grande e Città Vecchia) possano approfittare in egual misura dei benefici della pedonalizzazione e non debbano subire gli effetti negativi di pedonalizzazioni parziali: traffico eccessivo da una parte e penalizzazione delle attività commerciali dall'altra.

8.3 Altre tematiche

Al di là degli aspetti legati alla circolazione di veicoli, mezzi pubblici, cicli e pedoni, il Piano degli spazi pubblici considera anche alcuni aspetti ulteriori, che tuttavia sono peculiari di una realtà come quella del centro di Locarno, che si caratterizza per un'animazione urbana intensa, frequente ed estesa: le disposizioni delle tende per le terrazze degli esercizi pubblici e la regolamentazione di manifestazioni ed eventi nelle aree pubbliche.

I due aspetti sono esposti in modo più dettagliato ai capitoli 6.4.5, rispettivamente 9 del presente rapporto.

9. Il piano dei gradi di sensibilità e la regolamentazione di rumori e molestie dell'animazione urbana

L'attribuzione alle diverse zone di utilizzazione dei gradi di sensibilità (GS) è un obbligo sancito dall'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF). Di regola i gradi di sensibilità sono stabiliti nelle disposizioni normative di zona. Facendo astrazione dei casi estremi che giustificano i gradi I o IV, che nel caso del Centro urbano di Locarno non sono presenti, vale il seguente principio: le zone a carattere prevalentemente residenziale vanno attribuite al GS II; le zone con una destinazione prevalentemente lavorativa e commerciale vanno attribuite al GS III. Considerata la complessità e la varietà di situazioni all'interno di un vivace centro urbano come quello di Locarno, la distinzione tra i due diversi GS non può coincidere con le distinzioni fra le diverse zone e/o settori del PRP.

I gradi di sensibilità sono quindi stabiliti in un documento grafico a parte. Di principio il centro urbano è attribuito al GS III in ragione della destinazione prevalentemente commerciale e lavorativa. La Città Vecchia, eccettuati i fronti degli edifici direttamente affacciati su Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna, che appartengono al contesto del centro urbano, è attribuito al GS II, ciò in ragione della destinazione prevalentemente abitativa prevista dal PRP.

L'OIF, attraverso lo strumento dei GS, codifica le immissioni foniche massime ammesse per i rumori tecnici: traffico, attività industriali, ecc.... In un centro urbano come Locarno si verificano tuttavia anche altri rumori, denominati "rumore quotidiano", dovuto alla frequentazione di passanti e all'animazione nelle strade e nelle piazze, alle terrazze di bar, caffè e ristoranti, a manifestazioni ed eventi negli spazi pubblici. Si tratta di rumori non misurabili e quindi le relative immissioni non possono essere immediatamente regolamentate tramite i valori dell'OIF.

Alla luce di ciò, per regolamentare il rumore quotidiano, la prassi e la giurisprudenza hanno indotto a definire e codificare nelle disposizioni pianificatorie il concetto di "molestia" ampliandone la nozione rispetto alle immissioni tecniche dell'OIF. Attraverso il concetto di "molestia", estendendolo anche alla fattispecie della "molestia immateriale", può essere limitato anche il fenomeno della prostituzione, sia quella in strada, che quella in postriboli e in case d'appuntamento.

È chiaro comunque che deve esserci nelle diverse zone una correlazione materiale fra i GS e la tolleranza ai rumori quotidiani e alla molestia immateriale. Non ha senso essere più restrittivi per questi ultimi fenomeni in zone con GS III e viceversa.

Il problema di un adeguato coordinamento pianificatorio si pone tuttavia in aree urbane centrali, e tanto più in una località turistica come Locarno, dove per vocazione stessa di questi comparti, accanto alle abitazioni si trovano anche esercizi pubblici, centri di animazione culturale e ricreativa e locali notturni, e dove negli spazi pubblici si svolgono manifestazioni ed eventi soprattutto serali di una certa importanza e durata: per Locarno si pensi in particolare al Festival del Film, a Moon and Stars, a Locarno on Ice, ai diversi eventi in Città Vecchia, ecc....

Vi è a tal proposito una recente sentenza del tribunale amministrativo cantonale di Zurigo⁴, concernente il quartiere della Langstrasse di Zurigo, tuttavia non ancora cresciuta in giudicato. Questo tribunale ha in sostanza stabilito che chi abita in un quartiere nel quale tradizionalmente e notoriamente si svolge anche un'animata vita notturna non può pretendere una protezione dalle immissioni foniche e dai disturbi derivanti da queste attività alla stessa stregua di chi abita in un quartiere residenziale periferico.

Allo scopo di predisporre una regolamentazione giuridicamente consistente dei rumori quotidiani, in considerazione della vocazione turistica di Locarno e dell'importanza e del richiamo degli eventi che nel corso dell'anno si svolgono nelle aree pubbliche, il Municipio ha incaricato l'11 novembre 2014 l'Avv. Rudolf Muggli, uno dei massimi esperti di diritto pianificatorio in Svizzera, di elaborare un concetto di regolamentazione dei rumori quotidiani. Il rapporto Muggli del 15 gennaio 2015, che accompagna il presente rapporto di pianificazione, sulla base del diritto, della giurisprudenza e di

⁴ Urteil BRGE I 61/2015 vom 22. 5. 15

esperienze già fatte in altre città svizzere, confrontate con problemi analoghi, segnatamente a Basilea, Berna e Burgdorf, come pure sulla base degli strumenti di valutazione elaborati da "Cercle Bruit"⁵ ha formulato indicazioni e possibili soluzioni che il Municipio ha fatto proprie. Una regolamentazione coerente, giuridicamente consistente ed efficace deve toccare diversi livelli e ambiti del diritto comunale:

- nel Piano regolatore e nelle relative disposizioni normative definire e caratterizzare le varie zone di utilizzazione per rapporto alla loro sensibilità; questo per dare ai diversi attori (abitanti, esercenti, organizzatori di eventi, il Municipio stesso) una buona certezza del diritto applicabile nelle diverse zone per il campo specifico;
- nei PRP del Centro storico e del Centro urbano, ulteriore affinamento riguardante gli eventi e le manifestazioni negli spazi pubblici;
- negli strumenti di diritto comunale di competenza Municipale, comunque soggetti a ricorso, precisazioni quantitative e di dettaglio.

La regolamentazione scelta dal Municipio sulla base della perizia Muggli e di queste premesse può essere riassunta come segue.

- Nel centro urbano e attorno a Piazza Grande è stabilito il GS III; Città Vecchia è attribuita al GS II.
- Nel Piano dei gradi di sensibilità è definito un "settore per manifestazioni ed eventi temporanei e di animazione urbana", sovrapposta ai gradi di sensibilità II e III.
- In questo settori sono ammessi con maggiore frequenza manifestazioni ed eventi temporanei di carattere culturale, turistico, ricreativo, e sportivo; inoltre è ammessa una maggiore tolleranza per immissioni foniche dovute alle terrazze dei ritrovi pubblici situati sui fondi privati e su suolo pubblico .
- Nel PRP – Piano degli spazi pubblici - sono definiti più in dettaglio:
 - gli spazi pubblici per grandi manifestazioni ed eventi temporanei prolungati;
 - gli spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei frequenti.
- L'Ordinanza municipale concernente la repressione dei rumori molesti, di cui la Città è già dotata, sarà modificata in modo da stabilire per tali aree:
 - il numero, la frequenza e la durata delle manifestazioni e degli eventi previsti;
 - i limiti di disturbo secondario degli esercizi pubblici.
- Nel resto del territorio comunale il Municipio può autorizzare manifestazioni ed eventi occasionali e/o annuali (sagre, feste campestri, cortei, comizi, manifestazioni sportive, ecc.).

Le disposizioni pianificatorie sono oggetto del presente incarto pianificatorio, che comprende sia le disposizioni inserite nel PRP degli spazi pubblici e nelle relative norme, sia le varianti da apportare alle norme di attuazione del PR generale: art. 30ter (definizione di molestia), art. 30quater (gradi di sensibilità al rumore) e art. 30quinquies (settore per manifestazioni ed eventi temporanei e di animazione urbana).

Le disposizioni da inserire nell'Ordinanza municipale concernente la repressione dei rumori molesti saranno decise dal Municipio sulla base delle citate disposizioni pianificatorie. A titolo esemplificativo, riportiamo di seguito una bozza delle disposizioni che potrebbero essere inserite nell'Ordinanza.

⁵ "Cercle Bruit Svizzera" è l'associazione dei responsabili cantonali per la prevenzione del rumore. Ha come scopi, fra gli altri di favorire gli scambi di esperienze e conoscenze e di promuovere competenze specifiche sul tema della prevenzione dei rumori; cfr. www.cerclebruit.ch.

Art. ...**Limiti di disturbo secondario degli esercizi pubblici**

¹Nell'allegato ... sono stabiliti i limiti di disturbo secondario degli esercizi pubblici, calcolati secondo le direttive del "Cercle Bruit Susse".

²Il piano distingue i seguenti livelli massimi di disturbo secondario per gli spazi pubblici e per le zone edificabili:

- settore A: da ... a ...
- settore B: da ... a ...
- settore C: <

³Il Municipio ha la facoltà di porre limitazioni di orario e di immissione fonica particolari e condizioni ulteriori qualora lo richiedessero l'interesse pubblico, in particolare la presenza di attività particolarmente sensibili nel vicinato.

⁴Restano riservate le competenze del Municipio di autorizzare occasionalmente prolunghi di orario in occasione di circostanze o eventi particolari, in base all'Ordinanza municipale sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione.

Art. ...**Spazi pubblici per manifestazioni ed eventi temporanei**

¹Nell'allegato ... sono stabiliti gli spazi pubblici in cui sono ammesse manifestazioni ed eventi temporanei di carattere culturale, turistico, ricreativo, politico e sportivo con una frequenza particolare.

²Il piano distingue due tipologie di aree pubbliche in base alla durata e alla frequenza di tali manifestazioni:

- aree 1: durata continuata dal ... al ... e dal ... al ...;
... giorni al massimo dal ... al ... e dal ... al ..., di cui al massimo 3 giorni continuati per settimana, di regola nel fine-settimana (da venerdì pomeriggio a domenica sera);
- aree 2: ... giorni al massimo dal ... al ... e dal ... al ..., di cui al massimo 3 giorni continuati per settimana, di regola nel fine-settimana (da venerdì pomeriggio a domenica sera).

³Nell'area 1, nel periodo con durata limitata, e nell'area 2, in caso di 3 giorni successivi con manifestazioni ed eventi, questi devono essere preceduti da 1 fine settimana libero e seguiti da 2 fine-settimana liberi. Nel caso di 2 giorni successivi con manifestazioni ed eventi, questi devono essere preceduti da 1 fine settimana libero e seguiti da 1 fine-settimana libero.

⁴Il Municipio stabilisce gli orari limite di ogni manifestazione ed evento in base all'Ordinanza municipale concernente la repressione dei rumori molesti.

⁵Non rientrano fra gli eventi soggetti a tali limitazioni i mercati ricorrenti settimanali, mensili e annuali autorizzati dal Municipio.

10 Vincoli particolari

La nuova pianificazione del Centro urbano di Locarno, in particolare il Piano degli spazi pubblici, comporta alcuni vincoli d'interesse pubblico su aree private, allo scopo di permettere una sistemazione, una pavimentazione e una gestione completa e continuità di alcuni spazi pubblici (v. allegato 3 "Aree private vincolate"). Si tratta in particolare delle seguenti aree:

- i marciapiedi del Palazzo della Sopracenerina, mapp. no 146, su Piazza Grande (mq 163) e su Via Trevani (mq 159);
- il marciapiede su Piazza Grande e della corte d'accesso al Palazzo del Banca della Svizzera Italiana, mapp. 144 (mq 165), quest'ultima per creare l'imbocco da Piazza Grande del nuovo passaggio verso Piazza Muraccio;
- parte del cortile del mapp. no 143 (mq 441), e del mapp. 144 (mq 37) per formare il nuovo passaggio tra Piazza Grande e Piazza Muraccio e il suo raccordo verso Via Trevani; è prevista anche una permuta con il mapp. no 144, per regolarizzare il limite tra il futuro spazio pubblico e il fondo edificabile;
- parte delle superfici non edificate del mapp. no 1808 (mq 261), per formare il nuovo passaggio verso Piazza Grande e il relativo imbocco da Piazza Muraccio; è prevista una restituzione al mapp. 129, anche in questo caso per regolarizzare il limite tra il futuro spazio pubblico e il fondo edificabile;
- parte dei fondi dei mapp.i 129 (mq 380) e 5693 (mq 282), con un totale di mq 662, per l'ampliamento di Piazza Muraccio, così da allineare il fronte edificato a quello del palazzo esistente al mapp. 126.
- parte delle superfici non edificate del mapp. 123 (mq 467) per creare un passaggio pubblico fra Via Conturbio e Via Luini a lato del Palacinema.

In totale le superfici da espropriare coprono una superficie di mq 2'348; mq 90 possono essere restituiti a proprietari privati nell'ambito di una rettifica dei confini fra l'area privata e quella pubblica, così come definita nel Piano degli spazi pubblici.

In buona parte queste superfici d'esproprio coincidono con quelle già vincolate nel Piano particolareggiato di piazza Muraccio, approvato nel 1993. La differenza più consistente è data dal nuovo passaggio fra Piazza Muraccio e Piazza Grande, che va a sostituire il passaggio previsto dal PRP previgente sul mapp. 129 (ex-Migros).

Quanto alla superficie dei portici il vincolo non concerne l'esproprio della proprietà, bensì l'ufficializzazione di una situazione derivante dall'uso pedonale da parte della collettività durante gli ultimi due secoli. In effetti tale uso pubblico è assistito dalle servitù di passo pubblico a favore del Comune su tutta la loro superficie, del resto iscritte a RF al momento dell'introduzione del registro fondiario definitivo all'inizio degli anni quaranta del secolo scorso. In sostanza si tratta di definire l'estensione delle attività riconosciute ai proprietari o ai loro conduttori e quindi per converso l'entità del transito pedonale sotto e lungo i portici, riprendendo almeno in parte e adeguando la regolamentazione già prevista nel regolamento sull'occupazione del suolo pubblico comunale del 5 marzo 1925, allestendo un vero e proprio regolamento sull'utilizzazione dei portici che ne preciserà le condizioni e in genere tutti i dettagli che si impongono.

La superficie dei portici di proprietà privata misura mq 1'760 e su di essa grava un diritto di passo pubblico pedonale con uno sviluppo di ca. m 350.

11 Programma di urbanizzazione

Secondo quanto stabilito dai disposti dell'art. 22 Lst e 29 del relativo regolamento, il Municipio elabora il programma di urbanizzazione coordinandolo con il piano finanziario. Considerata la peculiarità di un Piano particolareggiato e la necessità di definire con maggiore dettaglio la configurazione e la sistemazione degli spazi pubblici, di circolazione e di posteggio, quello che in base all'art. 22 Lst sarebbe il "Piano di urbanizzazione" è integrato nel "Piano del traffico e degli spazi pubblici".

Il programma di urbanizzazione comprende unicamente le opere e quindi i relativi costi determinati dai vincoli stabiliti nel PRP del Centro urbano. Si sa che all'interno del perimetro dei due PRP sono previste opere importanti, contenute in una programmazione a lungo termine già in atto, quali le pavimentazioni dei vicoli del Centro storico, la sistemazione di Piazza Grande, il riassetto di Largo Zorzi, la creazione di zone d'incontro con i relativi arredi. Si tratta tuttavia di opere che non sono determinate dalle presenti modifiche pianificatorie; quindi non fanno parte del relativo programma di urbanizzazione.

Il programma di urbanizzazione, che ha valore indicativo e vincola unicamente l'Autorità, prevede riassuntivamente le sistemazioni dei seguenti spazi, con le relative acquisizioni di terreni (v. allegato 4):

- Piazza Muraccio parte nord
- Passaggio tra Piazza Grande e Piazza Muraccio
- Piazzetta Via Trevani con Via Pedrotta
- Passaggio tra Via Conturbio e Via Luini.

Il programma di urbanizzazione indica in forma tabellare i costi di grande massima di queste opere, le modalità di finanziamento e l'orizzonte temporale di realizzazione.

I costi comprendono le sole opere di pavimentazione, con i relativi sottofondi, e gli arredi urbani. Non comprendono le opere di sottostruttura (canalizzazioni, condotte, ecc...) in quanto le stesse sono già comprese nei costi del Piano generale di smaltimento, o sono a carico delle aziende concessionarie.

I parametri alla base della valutazione dei costi sono indicati nella colonna "osservazioni" della tabella dell'allegato 4.

I contributi e sussidi comprendono, a seconda dell'opera, i seguenti cespiti d'entrata:

- sussidi cantonali e federali
- contributi di legge (ad. es. contributi di miglìoria)

In questa fase l'entità di tali contributi e finanziamenti non può ancora essere definita con esattezza per ogni singola opera; la percentuale indicata nella tabella rappresenta quindi una valutazione sommaria della quota di finanziamento di terzi ipotizzata.

Nel caso degli espropri per Piazza Muraccio potrebbe anche essere applicata la disposizione dell'art. 38, cpv. 2 della Legge edilizia cantonale, in base alla quale le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione possono essere considerate nel computo della superficie edificabile se, fra le altre condizioni, essa è ceduta gratuitamente all'ente pubblico. Ciò tuttavia dipende dal consenso dei privati, per cui prudenzialmente nella tabella si è considerato l'indennizzo pieno.

I criteri che hanno determinato l'attribuzione alle due distinte fasi realizzative sono i seguenti.

- Il proprietario dei mappali nr. 128 e 5693 è intenzionato a realizzare entro breve un nuovo edificio. Sarà quindi più semplice per noi intervenire nella parte nord di Piazza Muraccio contestualmente a questa iniziativa privata, coordinando i due cantieri in modo ottimale. L'impegno principale sarà compreso tra il 2017 ed il 2019;

- Considerata la vicinanza con quest'area e volendo dare una certa continuità al discorso della riqualifica degli spazi pubblici, riteniamo che si possa procedere con la sistemazione del nuovo passaggio tra Piazza Grande e Piazza Muraccio. Per il primo periodo l'impegno finanziario è legato sicuramente all'espropriazione dei vari fondi e alla ridefinizione dei confini (2019-2020). A seguire si potrà porre mano all'esecuzione del nuovo spazio pubblico nel corso del 2021.
- Gli altri due comparti sono relativamente indipendenti e quindi si può procedere durante la seconda fase realizzativa. Per il passaggio tra via Conturbio e via Luini i tempi potrebbero essere influenzati da eventuali iniziative dei proprietari del mappale nr. 123, ma in ogni caso si potrà pianificare l'intervento a cavallo tra il 2022 ed il 2023. Per via Trevani invece si potrà procedere nei 2-3 anni seguenti.

In conclusione il programma di urbanizzazione presenta le seguenti cifre riassuntive:

- Investimento complessivo: ca. **CHF 3.77 milioni**
- Quota-parte a carico della Città: ca. **CHF 2.64 milioni**
- Fase realizzativa 2016-2020 (5 anni): ca. **CHF 1.47 milioni / ca. CHF/anno 370'000.--**
- Fase realizzativa 2021-2030 (10 anni): ca. **CHF 1.17 milioni / ca. CHF/anno 200'000.--**

Il Piano finanziario del presente quadriennio considera investimenti netti che oscillano tra 8 e 10 milioni di franchi all'anno, anche considerando alcuni oneri straordinari per opere o scelte strategiche di notevole importanza. Per il prossimo quadriennio il Municipio, sulla scorta dei dati finanziari disponibili, conta di mantenere gli investimenti ancora su buoni livelli, non di molto inferiori a quanto indicato in precedenza. La capacità di autofinanziamento è in ogni caso superiore ai 6 milioni annui, per cui l'investimento contemplato nel presente programma di urbanizzazione è senz'altro sostenibile.

12 Consultazione pubblica

Il progetto di Piano particolareggiato aggiornato rispetto al Piano d'indirizzo presentato per l'esame preliminare, comprendente il Piano dell'edificazione, il Piano degli spazi pubblici, le varianti delle norme di attuazione del PRP Centro storico e le nuove norme unificate del PRP Centro urbano sono state oggetto di una conferenza stampa, ripresa dai principali mezzi di comunicazione scritti ed elettronici il 12 maggio 2015. La documentazione è stata esposta dal 18 maggio al 17 giugno 2015. Tutti i cittadini, proprietari e interessati hanno avuto la possibilità di presentare osservazioni, richieste e suggerimenti.

Al Municipio entro la data stabilita sono pervenute le osservazioni di 14 persone o gruppi di persone. 8 di queste osservazioni riguardavano richieste puntuali di proprietari in relazione alle proposte che interessano i rispettivi fondi. 6 osservazioni si sono invece espresse in modo più generale sull'impostazione e su aspetti d'ordine generale delle proposte pianificatorie.

La diversità delle richieste e proposte non permette di riassumerne i contenuti in questo capitolo.

In parte le richieste e i suggerimenti espressi, nella misura in cui non avrebbero stravolto gli intendimenti e i concetti basilari dei piani particolareggiati, ma rappresentano delle ottimizzazioni dell'impostazione pianificatoria stabilita, hanno potuto essere accolti.

La ponderazione nel dettaglio delle diverse osservazioni pervenute è esposta nella tabella allegata "Ponderazione delle osservazioni dei privati nella pubblica informazione" (v. allegato 5).



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi
Locarno-Manno, 7 dicembre 2015

Città di Locarno
Piano regolatore

Modifiche PRP del Centro storico - Nuovo PRP del Centro urbano

Schede di rilievo e di valutazione

urbass fgm / dicembre 2015

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

1

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 242

Ubicazione: Via delle Pannelle

Apprezzamento della situazione:

Si tratta di 2 corpi accessori, privi di particolari pregi architettonici, assai malandati, chiusi fra due muri perimetrali ciechi di edifici vicini più alti.

La sopraelevazione degli stessi, oltre che completare i fronti assai compatti del vicolo, permetterebbe di coprire la vista sul retrostante palazzo 4696.



Proposta: Soprelevazione di 2 piani ammessa.

Date fotografie: 11.02.2000

Data scheda: 22.02.2000

Ultima revisione:

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

2

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 286.B.

Ubicazione: Contrada Cappuccini

Apprezzamento della situazione:

La piazzetta risulta da una demolizione fatta eseguire attorno alla metà del '800, allo scopo di allargare lo spazio antistante Palazzo Morettini (trasformato nel 1854). La demolizione ha scoperto degli scorci sul tessuto edilizio rimasti in precedenza all'interno dei comparti, rispettivamente ha trasformato in facciate verso l'area pubblica pareti divisorie cieche.

Nella fattispecie si tratta di un accessorio, il cui retro cieco è divenuto una facciata visibile. Le successive trasformazioni hanno tentato di rispondere a questa nuova situazione, ma con risultati discutibili.

L'apertura del giardino, con la sua inferriata, offre uno scorcio interessante dalla piazzetta, evidenziando l'inadeguatezza della facciata dell'edificio azzurro al sub. B.

La situazione generale è deturpata principalmente dall'inadeguata sistemazione a posteggio pubblico della piazzetta.



Proposta: Soprelevazione di 1 piano dell'edificio 286 sub. B ammessa.

Date fotografie: 11.02.2000... 23.02.2000..

Data scheda: 21.02.2000..

Ultima revisione: 12.09.2013..

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

3

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 500.A

Ubicazione: Contrada Borghese

Apprezzamento della situazione:

L'edificio, di scarso pregio architettonico, si inserisce nel fronte compatto e continuo degli edifici affacciati sul lato nord del tratto di Contrada Borghese affacciato su Piazza S. Antonio e sulla Collegiata.

Questa sua posizione e le caratteristiche generali degli edifici di questa schiera, giustifica la possibilità di una sopraelevazione di 1 piano.



Proposta: Sopraelevazione di 1 piano ammessa.

Date fotografie: 11.02.2000

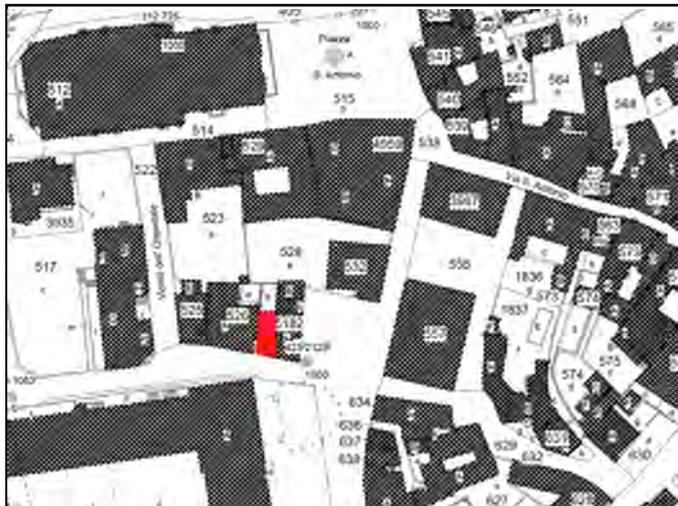
Data scheda: 22.02.2000

Ultima revisione: 12.09.2013

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

4

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 527

Ubicazione: Via Castelrotto

Apprezzamento della situazione:

Edificio appartenente ad un gruppo di casupole, che fino alla fine del '800 si trovavano lungo una diramazione secondaria e periferica della rete di strade dell'abitato, ai margini della "Campagna".

Lo sviluppo nel secondo dopoguerra dell'edificio dell'Ospedale e della rete stradale del comparto, ha portato questi fabbricati in una posizione urbanistica più esposta, mettendo in evidenza la loro modestia. Nel contempo la corte del mapp. 526, su cui l'edificio si affaccia, è stata edificata mediante un volume ad un piano con copertura a terrazza.

Una sopraelevazione dell'edificio di 1 piano permetterebbe di allineare la quota della gronda a quella degli edifici contigui, valorizzando lo spazio vuoto della terrazza sopra il corpo ad un piano. Ne gioverebbe anche la chiarezza del fronte dell'isolato verso l'ospedale.



Proposta: Sopraelevazione di 1 piano ammessa

Date fotografie: 11.02.2000

Data scheda: 21.02.2000

Ultima revisione: 30.10.2015

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

5

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 540

Ubicazione: Piazza S. Antonio 2

Apprezzamento della situazione:

L'edificio si inserisce nel contesto dei fronti di edifici contigui affacciati su Piazza Sant'Antonio, con altezze tra i 4 e i 5 piani. L'edificio in oggetto è l'unico della parte est della Piazza rimasto di 3 piani, dopo gli ampliamenti e le ricostruzioni della prima metà del secolo.

Pertanto non presenta all'esterno pregi architettonici particolari; la corte interna non è più accessibile.

La sopraelevazione è giustificata dalle dimensioni degli edifici contigui esistenti.



Proposta: Sopraelevazione di 1 piano ammessa.

Date fotografie: 11.02.2000

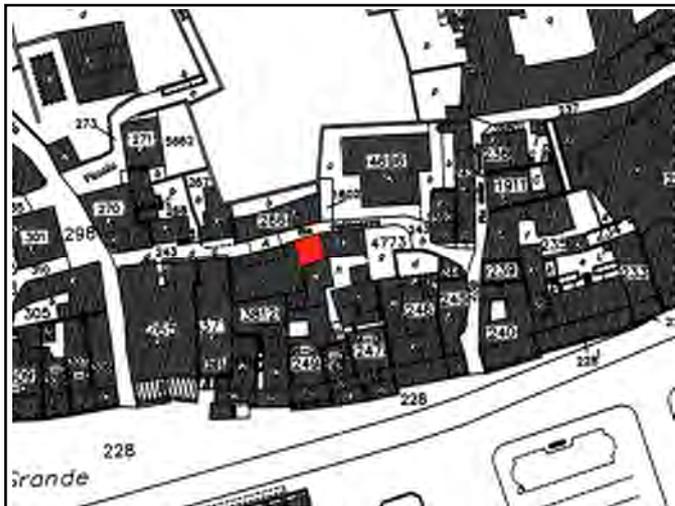
Data scheda: 21.02.2000

Ultima revisione: 30.10.2015

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

6

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 3812A

Ubicazione: Via Gallinazza

Apprezzamento della situazione:

Tassello casualmente ineditato all'interno di una schiera compatta di edifici di notevoli dimensioni, risalenti in parte al secondo dopoguerra.

Una sopraelevazione permetterebbe perlomeno di rendere più chiara la definizione spaziale della strada e a mascherare le poco pregevoli facciate laterali degli edifici contigui.



Proposta: Sopraelevazione o nuova costruzione sostitutiva ammessi fino alla gronda dell'edificio contiguo mapp. 4773.

Date fotografie: 11.02.2000

Data scheda: 22.02.2000

Ultima revisione: 30.10.2015

SCHEDA DI RILIEVO E VALUTAZIONE

7

Tema: Edificio basso



Mapp. no.: 3843 A/B

Ubicazione: Piazza Grande 28

Apprezzamento della situazione:

L'edificio si inserisce, per tipologia e materiali, nel contesto esistente, anche se vi è una certa discontinuità con le case adiacenti.

Uno dei pregi di Piazza Grande è la mancanza di omogeneità nei volumi edificati.



Proposta: Soprelevazione ammessa fino alla quota di gronda degli edifici contigui.

Date fotografie: 11.02.2000

Data scheda: 22.02.2000

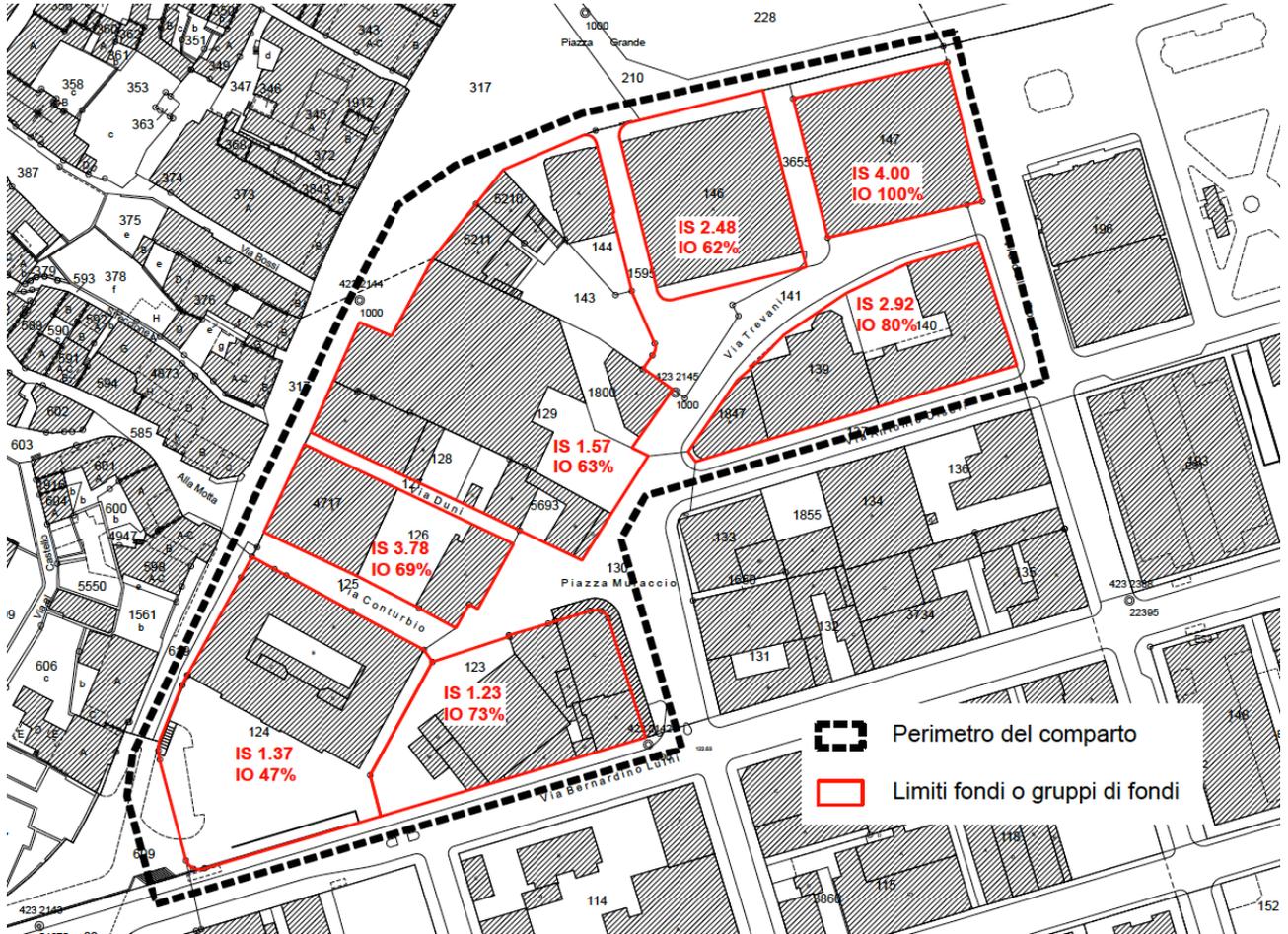
Ultima revisione: 21.09.2015

Città di Locarno
Piano regolatore

Modifiche PRP del Centro storico - Nuovo PRP del Centro urbano

Planimetria parametri edificatori effettivi

Comparto Muraccio



Città di Locarno
Piano regolatore

Modifiche PRP del Centro storico - Nuovo PRP del Centro urbano

Tabella riassuntiva dei parametri edificatori effettivi

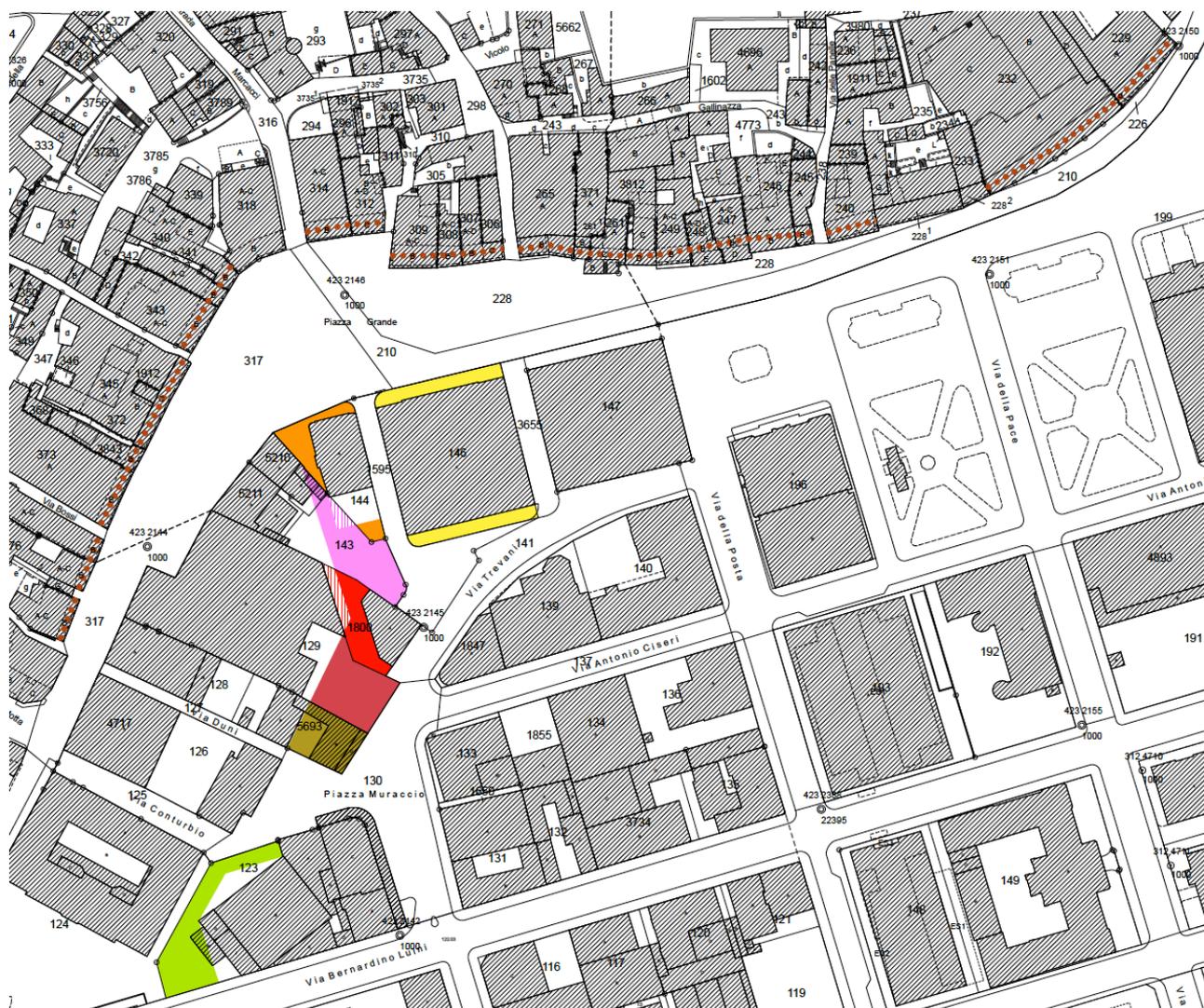
Comparto Muraccio

Proprietario/Isolato	Mapp.	Sup. mq	Sub.	Sub. mq	Piani	SO mq	I.O.	SUL mq	I.S.
Città di Locarno	124	3'730	A	1'495	3	1'495			
			B	199	1	199			
			C	25	1	25			
			D	24	1	24			
Ex-Scuole	TOT	3'730		1'743		1'743	47%	5'093	1.37
Proprietario 01	123	2'262	A	181	3	181		543	
			B	618	2	618		1'236	
			C	323	1	323		323	
			D	23	1	23		23	
			F	203	1	203		203	
			G	42	2	42		84	
			J	84	1	84		84	
			K	95	2	95		190	
			M	55	1	55		55	
			N	36	1	36		36	
Ex-Frigerio	TOT	2'262		1'660		1'660	73%	2'777	1.23
Proprietario 02	126	832	K	356	6	356	43%	1'958	2.35
Proprietario 03	4717	688	A	688	6	688	100%	3'784	5.50
Conturbio Duni	TOT	1'520		1'044		1'044	69%	5'742	3.78
Proprietario 04	128	653	A	409	3	409		1'227	
			B	75	1	75		75	
			C	50	0	50	82%	0	1.99
Compropr. giardino (propr. 08 - 09)	129	2'467	A	1'899		1'899	77%	4'309	1.75
Proprietario 05	143	527			0	0		0	
Proprietario 06	144	654	A	267	5	267		1'202	
			B	70	1	70	52%	70	1.94
Proprietario 07	1800	471	A	207	4	207	44%	828	1.76
Proprietario 08	5210	235	A	129	4	129		452	
			B	72	1	72	86%	72	2.23
Proprietario 09	5211	333	A	210	4	210		735	
			B	96	1	96	92%	96	2.50
Proprietario 04	5693	581	A	144	3	144		360	
			B	172	1	172		172	
			C	31	0	31		0	
			D	36	0	36	66%	0	0.92
Migros	TOT	5'268		3'333		3'333	63%	8'295	1.57
Proprietario 10	139	775	A	675	4	675	87%	2'363	3.05
Proprietario 11	140	1'243	A	860		860		3'390	
			B	40		40	72%		2.73
Proprietario 12	1847	248	A	248	4	248	100%	868	3.50
Trevani Ciseri Posta	TOT	2'266		1'823		1'823	80%	6'621	2.92
Società Elettrica Sopracenerina	146	1'876	A	1'161	4	1'161	62%	4'644	2.48
La Posta Svizzera	147	1'565	A	1'565	4	1'565	100%	6'260	4.00

Città di Locarno
Piano regolatore

Modifiche PRP del Centro storico - Nuovo PRP del Centro urbano

Aree private vincolate



Aree vincolate

Rif.	mapp. no	sup. esproprio (mq)	sup. esproprio netta (mq)	sup. da riattribuire (mq)
	123	467	467	0
	129	380	380	0
	143	434	403	 31
	144	202	202	0
	146	322	322	0
	1800	261	202	 59
	5693	282	282	0

Altre indicazioni

-  Diritti di passo pubblico esistenti da ridefinire nella loro larghezza (Portici)

Città di Locarno
Piano regolatore

Modifiche PRP del Centro storico - Nuovo PRP del Centro urbano

Programma di urbanizzazione

Oggetto, descrizione	Acquisto fondi	Costi esecutivi	Costi complessi	Contributi/sussidi		Costo netto	Fasi realizzative		Osservazioni	
				%	assoluti		2016-2020	2021-2030		
1	Ampliamento e sistemazione Piazza Muraccio Nord	800'000	600'000	1'400'000	30%	420'000	980'000	980'000		Superficie opera ca. mq 2'000; acquisizione terreni mq ca. mq 800
2	Passaggio tra Piazza Grande e Piazza Muraccio e raccordo con Via Trevani	700'000	210'000	910'000	30%	273'000	637'000	490'000	147'000	Superficie opera ca. mq 700; acquisizione terreni ca. mq 700
3	Sistemazione Piazzetta Via Trevani con Via Pedrotta	325'000	450'000	775'000	30%	232'500	542'500		542'500	Superficie opera ca. mq 1'500; acquisizione terreni mq 325
4	Passaggio tra Via Conturbio e Via Luini	475'000	210'000	685'000	30%	205'500	479'500		479'500	Superficie opera ca. mq 700; acquisizione terreni ca. mq 475
TOTALE COMPLESSIVO		2'300'000	1'470'000	3'770'000		1'131'000	2'639'000	1'470'000	1'169'000	

urbass fgm / dicembre 2015

Ponderazione delle osservazioni dei privati nella pubblica informazione

18 maggio 2015 al 17 giugno 2015

No.	Mapp.	Osservazione/riciesta/proposta	Ponderazione
1	361	<p>NAPR territorio urbano, art. 30 quinquies (settore manifestazioni): non si giustifica una differenza di trattamento a favore degli esercizi pubblici. Inoltre la norma è poco chiara e non permette la sicurezza del diritto (tutela delle situazioni esistenti o apertura a nuovi insediamenti?). Chiesto lo stralcio di questo capoverso.</p> <p>NAPRP Centro Storico, art. 15 cpv. 2 (Impianti tecnici): articolo troppo restrittivo, incompleto e poco chiaro. L'unica limitazione alla posa di questi impianti dovrebbe essere la visibilità o meno dall'area pubblica.</p>	<p>La diversità di trattamento si giustifica, come per ogni e qualsiasi disposizione pianificatoria, in base alla diversità delle situazioni e del contesto; per quanto riguarda il rumore di manifestazioni, eventi ed esercizi pubblici, il centro urbano e il centro storico non possono essere trattati alla stessa stregua di un quartiere puramente residenziale; le disposizioni pianificatorie si applicano solo alle nuove domande; le disposizioni dell'ordinanza sui rumori molesti sono invece applicabili sia ai ristoranti esistenti, che a quelli nuovi.</p> <p>La richiesta non può essere accolta.</p> <p>Le disposizioni dell'art. 15 si basano sulla Linea guida "Pannelli solari nei nuclei storici - Criteri di posa e di valutazione paesaggistica", emanata nel febbraio 2010 dal Dipartimento del territorio; con le moderne tecnologie l'efficienza dei pannelli solari dipende sempre meno dalla loro inclinazione.</p> <p>Nel caso del Centro storico di Locarno, la geografia dei tetti è molto visibile dall'alto (Monti), ciò che richiede molta attenzione per un corretto inserimento degli impianti sui tetti.</p> <p>La richiesta non può essere accolta.</p>
2	1055	PRP Centro Storico, Piano dell'edificazione: vincolo (nuovo) di mantenimento della costruzione al sub A del mappale n. 1055 non si giustifica (edificio ha perso le sue caratteristiche originarie e l'aspetto contestuale è troppo variegato). Da stralciare.	<p>L'edificio sub. A, indipendentemente dal suo stato di manutenzione interno, con la sua semplice architettura, dimensione e posizione segna molto bene l'inizio del tessuto più compatto ai margini del Centro storico e in particolare del comparto che a nord di Via Vallemaggia si estende dal Cimitero fino all'imbocco di Via ai Monti; per questi motivi, oltre che per la prossimità dell'abside della Chiesa di S. Maria in Selva, si giustifica il suo mantenimento.</p> <p>La richiesta non può essere accolta.</p>
		NAPRP Centro Storico, art. 55 cpv. 4 (progettazione unitaria): il comparto formato dal mappale n. 1055 si compone di diverse costruzioni (livelli e destinazioni diversi), con conseguente vincolo troppo pesante per singoli interventi. Vincolo da stralciare.	<p>La nuova norma è assai meno restrittiva della precedente, che pure imponeva un progetto unitario per le ricostruzioni, ma oltre a ciò lo imponeva su più parcelle, combinato con un riordino fondiario; con queste disposizioni le norme della zona di ristrutturazione in effetti non hanno mai trovato applicazione pratica; con la nuova norma il progetto unitario è richiesto solo su singoli fondi dello stesso proprietario, ciò che non costituisce un vincolo che rende più ardua l'edificazione.</p> <p>La richiesta non può essere accolta.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/richiesta/proposta	Ponderazione
		NAPRP Centro Storico, art. 54 (altezze). Norma poco chiara.	<p>L'interpretazione data alla proposta presentata, che preconizza un'altezza unica per tutto il comparto riferita alla quota stradale di Via Vallemaggia, non è corretta; la quota media è quella misurata tra i due estremi del fronte stradale del fondo su Via Vallemaggia; anche gli edifici retrostanti devono attenersi a questa misura.</p> <p>La proposta è sostanzialmente intesa ad evitare che nuovi edifici previsti in futuro sulla parte a monte del comparto risultino eccessivamente invadenti per rapporto alle retrostanti costruzioni che sorgono nel comparto collinare. Si tratta però in questo caso di una limitazione del potenziale edificatorio, poiché l'altezza effettiva del nuovo stabile rischia di essere dimezzata rispetto a quello che si trova sul fronte stradale. La soluzione dovrà evitare di penalizzare l'edificazione in seconda fascia.</p> <p>Il tema è ripreso anche nella risposta alle osservazioni no. 4.</p> <p>La richiesta può essere accolta nel senso indicato sopra.</p>
3	1800 5211 5210	PRP Centro urbano, piano dell'edificazione e piano degli spazi pubblici: la nuova impostazione pianificatoria comporta importanti perdite e penalizza pesantemente i proprietari (sacrificio di ca. 40 parcheggi privati sul complesso dei mappali coinvolti, demolizione di recenti costruzioni per la creazione del previsto, nuovo ed inutile, passaggio di collegamento a Piazza Grande. Si chiede di riesaminare le proposte di modifica e di rinunciare al nuovo collegamento verso Piazza Grande.	<p>Va premesso che in un contesto come quello del centro urbano di Locarno e degli immediati dintorni di un luogo come Piazza Grande, conosciuto e apprezzato a livello internazionale e che rappresenta uno dei principali fattori di identità e di attrattiva del Locarnese, nella pianificazione urbanistica il fattore estetico non può non avere la precedenza su interessi privati di funzionalità e di ottimizzazione economica. In quest'ottica si giustifica l'eliminazione di posteggi privati in superficie – che peraltro già il PRP vigente (PRP Piazza Muraccio art. 16) non ammette – che penalizzano la qualità dello spazio urbano; i posteggi in superficie persi possono essere recuperati da autorimesse nel sottosuolo, che le norme ammettono.</p> <p>Il nuovo passaggio attraverso i mapp.i 143, 144 e 1800 è chiaramente definito come "pedonale" (v. Piano degli spazi pubblici).</p> <p>La creazione di tali passaggi, sia pubblici, come in questo caso, sia privati aperti al pubblico, come nel caso del mapp. 129, permette una valorizzazione commerciale dell'isolato, che nello specifico contesto di un centro urbano si giustifica; la mancanza di tali passaggi ha negli scorsi decenni penalizzato fortemente l'integrazione del comparto di Piazza Muraccio con il centro pulsante di Piazza Grande, determinando una situazione di depressione non solo commerciale, ma anche di qualità dell'edificazione e di sistemazione degli spazi pubblici.</p> <p>Le demolizioni previste riguardano unicamente superfici pavimentate a posteggio, muri di cinta e prefabbricati. Esse potranno essere imposte unicamente al momento di un futuro importante intervento edilizio secondo il piano particolareggiato su iniziativa dei privati.</p> <p>Le richieste non possono essere accolte.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/richiesta/proposta	Ponderazione
4	1064	<p>PRP Centro Storico, modifica del perimetro: viene chiesta una verifica tecnico-giuridica sulla validità e/o proponibilità della modifica di perimetro (priva di motivazione). La puntuale assegnazione delle poche particelle coinvolte, oggi in zona RI (Centro Storico) alla zona residenziale pedemontana del PR Settore 2 comporta, in assenza di un preponderante interesse pubblico, una notevole riduzione del potenziale edificatorio (50% ed oltre). Il vigente perimetro segue peraltro l'andamento orografico del terreno. Chiede il mantenimento del perimetro attuale.</p> <p>PRP Centro Storico, Settore C di risanamento conservativo: per la particella 1064 il principio del risanamento conservativo si giustifica solamente mantenendo inalterate le situazioni circostanti (dove sono concesse possibilità edificatorie notevoli). Chiede il riesame della situazione dell'intero comparto di risanamento conservativo al quale la particella appartiene e di conseguenza la sua attribuzione al settore di ristrutturazione.</p>	<p>La pianificazione vigente, impostata negli anni '70 del secolo scorso e codificata tra il 1983 (adozione CC) e il 1986 (approvazione CdS) presupponeva una dinamica radicale di trasformazione e rinnovo del tessuto edificato; le disposizioni vigenti per la zona di ristrutturazione Ri implicano di conseguenza un concetto di edificazione unitario su più fondi di diversi proprietari e un riordino fondiario. I parametri edificatori elevati erano stati concepiti per uno scenario simile, che tuttavia in 30 anni non si è verificato.</p> <p>Nell'impossibilità pratica di effettuare importanti riordini fondiari, per i piccoli fondi marginali nella fascia pedemontana, i parametri edificatori previsti restano sono più teorici che reali. L'edificabilità della parte a monte del mapp. 1064 è resa ardua non tanto dalla pianificazione, bensì dalla sua situazione planimetrica e topografica, che impedisce ad esempio di realizzare un accesso veicolare; per questi casi sono previsti i contributi sostitutivi per posteggi mancanti.</p> <p>Tali premesse hanno indotto a scorporare la fascia dei terreni in questione dal PRP-CS per attribuirli alla zona residenziale pedemontana. In tal modo il perimetro del PRP-CS va a corrispondere meglio alla situazione topografica e soprattutto fondiaria, cosicché ogni proprietario può realizzare quegli interventi minimi ragionevolmente ammissibili senza dover dipendere da scelte di terzi (progetto d'insieme dell'edificazione; riordino fondiario).</p> <p>La riduzione dei parametri edificatori, e in particolare dell'IS dal 1.2 al 0.6 non rappresenta una limitazione rispetto a quanto, data la situazione topografica e fondiaria, è praticamente possibile realizzare e quindi non può determinare indennizzi per esproprio materiale. Si tratta unicamente di adeguare i parametri massimi a quanto ragionevolmente possibile.</p> <p>Una rivalutazione dettagliata della situazione ha portato a riconsiderare il limite tra le due zone e a rinunciare all'attribuzione alla zona residenziale pedemontana i mapp.i 1060, 1064 parz. e 1894, la cui orografia fa parte ancora del Centro storico. Possono invece essere attribuiti alla zona residenziale pedemontana gli scorpori dei mapp.i 5042 e 5090, sui quali si trovano unicamente le autorimesse delle sovrastanti rispettive palazzine abitative.</p> <p>La richiesta può essere parzialmente accolta.</p> <p>Già nel PRP vigente i mapp.i dal 1057 su Via Vallemaggia al 3818 su Via Pedramonte sono correttamente attribuiti al settore di risanamento conservativo, sia per le caratteristiche del tessuto edificato, che conserva ancora molti elementi storici, malgrado alcune manomissioni del passato recente, ma soprattutto funge da contesto e cornice al bene culturale d'importanza cantonale di Casa Fiori al mapp. 1058.</p> <p>La richiesta di stralciare il settore di risanamento conservativo "C" a monte di Via Vallemaggia non può essere accolta.</p> <p>Per la regolamentazione delle altezze nel settore di ristrutturazione "Ri" si fa riferimento alla ponderazione delle osservazioni no. 2 (mapp. 1055).</p>
5	1066	V. richieste osservazioni no. 4 (mapp. 1064).	V. ponderazione delle osservazioni ni. 2 (mapp. 1055) e 4 (mapp. 1064).

No.	Mapp.	Osservazione/riciesta/proposta	Ponderazione
6	In generale	<p>PRP Centro Storico: la revisione è carente di una visione globale complessiva, di una chiara connessione con gli altri strumenti pianificatori. Le NAPRP vengono stravolte e la loro sistematica viene distrutta, con conseguente incomprensibile lettura. Le modalità di sopraelevazione di singoli edifici non sono definite e non sono sorrette da una giustificazione pianificatoria. Il fronte edificato che si affaccia su Piazza Grande non deve subire alterazioni di nessun genere. La revisione riprende l'impostazione assurda della differenziazione di potenziale edificatorio a valle e a monte di Contrada Cappuccini – via Borghese. Revisione lacunosa nella regolamentazione degli spazi liberi privati e nell'organizzazione dei posteggi per i residenti. Art. 18 e 21 (sopralzi minimi) troppo generico. Revisione carente quanto alle indicazioni sulla possibile ricostruzione di spazi pubblici.</p>	<p>Obiettivo alla base della revisione del PRP-CS era di apportare le modifiche necessarie e ormai improrogabili ai concetti di ristrutturazione radicale del tessuto edificato che dopo 30 anni dalla concezione del piano si sono rivelati inattuabili. Alla base di queste modifiche vi è un concetto chiaro, meglio corrispondente alle reali dinamiche di sviluppo dell'edificazione, ossia quello di gestire secondo una visione di continuità rispetto al tessuto edilizio e urbanistico consolidato le trasformazioni puntuali e facilitare le operazioni di recupero di situazioni alterate senza dover ricorrere a progetti urbanistici di radicale ristrutturazione, per i quali non sussistono le premesse.</p> <p>I pochi elementi di flessibilità introdotti non preludono all'arbitrio; sono invece necessari per permettere all'autorità di considerare situazioni e soluzioni impossibili da codificare a priori, ma che vanno valutate caso per caso, sulla base dei preavvisi della Commissione consultiva.</p> <p>Sono peraltro stati colmati vuoti giuridici con regolamentazioni concernenti fattispecie e tecnologie che al momento della concezione del piano non esistevano ancora e che nel corso dei decenni si sono imposti nella pratica edilizia (ad. es. pannelli solari).</p> <p>Le nuove possibilità di sopraelevazione si basano su un'analisi dettagliata sia tecnica che storica, che ha permesso di individuare vuoti edilizi casuali, distinguendoli da interruzioni significative del tessuto edificato.</p> <p>Il PRP-CS, adottato dal Consiglio Comunale di Locarno, nel 1983 e approvato dal Consiglio di Stato il 08.01.1986 e successivamente confermato il 07.1993, è stato modificato mediante varianti adottate dal Consiglio Comunale, il 23.03.1986 e il 19.12.1994, e approvate dal Consiglio di Stato con risoluzioni rispettivamente del 18.12.1986 e del 13.01.1996.</p> <p>In particolare con quest'ultima variante venne introdotto un cambiamento che ha modificato sostanzialmente i potenziali edificatori ammessi nel settore di risanamento conservativo con possibilità di nuove costruzioni, la cosiddetta "zona tratteggiata". In particolare l'indice di sfruttamento massimo (ISmax) e l'altezza massima (hmax) sono stati così modificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nella zona a valle dell'asse Contrada Cappuccini-Via Borghese-Via Vallemaggia, ISmax, da 0.75 a 1.2, hmax, da m 13.50 a m 15.00; • nella zona a monte dell'asse Contrada Cappuccini-Via Borghese-Via Vallemaggia, ISmax, da 0.6 a 1.5, hmax, da m 10.50 a m 15.00.

No.	Mapp.	Osservazione/richiesta/proposta	Ponderazione
			<p>I due settori per le nuove costruzioni sono stati oggetti di una recente modifica adottata dal CC e approvata dal CdS il 11.11.2009.</p> <p>Con questa modifica, i nuovi parametri introdotti nel 1996 sono stati parzialmente ridimensionati, in quanto ritenuti eccessivi, mantenendo tuttavia i rapporti di densità fra l'area a valle e quella a monte dell'asse Contrada Cappuccini-Via Borghese-Via Vallemaggia, ossia con un ISmax di 1.1, rispettivamente di 0.9</p> <p>Per motivi di continuità e sicurezza del diritto non si ritiene opportuno procedere ad una nuova modifica per questi due settori.</p> <p>Non è stata introdotta alcuna regolamentazione che allenta il divieto di formare nuovi posteggi veicolari negli spazi liberi all'interno del Centro Storico.</p> <p>La sistemazione concreta degli spazi pubblici non è determinata dal PRP, bensì da progetti specifici, che si riferiscono a quanto il PRP può e deve codificare, ossia il tipo di circolazione ammesso per i diversi spazi, ciò che il Piano degli spazi pubblici correttamente definisce.</p> <p>Le critiche espresse, peraltro molto generiche, vanno respinte</p>
7	235 240	PRP Centro Storico: è stato abbandonato lo strumento del comparto di riordino plano-volumetrico a favore di una possibilità di ricostruzione che non è sufficientemente chiara e crea un'insicurezza giuridica. La documentazione messa in consultazione è insufficiente.	<p>Il Municipio ha trattato più volte questo argomento, giungendo alla conclusione che la situazione esistente ha delle ragioni storiche e urbanistiche fondate sullo sviluppo progressivo di questo comparto della Città Vecchia. I portici Varenna sono stati infatti gli ultimi in ordine di tempo a essere realizzati e quindi sono il frutto di una scelta determinata in un preciso contesto. Il Municipio ritiene che vi sia il rischio eccessivo di snaturare il carattere unico di casa Varenna (bene protetto), oltre a privare il passante di una vista particolare sul convento di Santa Caterina e sulla collina retrostante. Si opta dunque per un semplice riordino dei volumi collocati lungo il fronte nord della particella. Va quindi corretta in tal senso anche la rappresentazione grafica del piano delle utilizzazioni, dove figurava erroneamente la facoltà di sostituzione con edifici fino a 4 piani e metri 13,5.</p> <p>Le critiche espresse vanno respinte.</p>
8	In generale	<p>PRP Centro Storico: si chiede se l'impostazione data alla revisione pianificatoria per quanto attiene all'aspetto viario, metta in discussione l'attuale situazione nel nucleo (zona d'incontro). Sarebbe da verificare l'attuabilità di una limitazione di traffico su via Borghese, troppo utilizzata per il transito (in via subordinata una sua chiusura notturna).</p> <p>Su tema fonico, chiede che nell'allestimento dell'Ordinanza vengano debitamente considerate le varie vocazioni del nucleo.</p>	<p>Le misure di regolamentazione del traffico introdotte negli scorsi anni sono un primo passo ai quali dovranno seguire altre, prefigurate dal PRP-CS, in particolare dal Piano degli spazi pubblici, coordinato con il piano generale del traffico parallelamente in fase di elaborazione. In particolare la pianificazione, oltre a quanto già realizzato, preconizza un'ulteriore riduzione del traffico di transito sull'asse Via Cappuccini – Contrada Borghese, la limitazione del traffico e/o pedonalizzazione di Via Cittadella e l'introduzione di ulteriori zone d'incontro.</p> <p>Le disposizioni pianificatorie stabiliscono la destinazione dei diversi spazi pubblici in relazione alla tipologia e la frequenza di manifestazioni ed eventi, come pure al livello di disturbo delle terrazze degli esercizi pubblici; sulla base di tale pianificazione, i dettagli saranno definiti nell'Ordinanza sui rumori molesti.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/riciesta/proposta	Ponderazione
		<p>A livello di possibilità edificatorie, si chiede una maggior elasticità onde permettere di sviluppare soluzioni attrattive per il quartiere.</p> <p>Da chiarire la numerazione dei fondi.</p>	<p>Si ritiene che con le modifiche sono già stati introdotti importanti momenti di flessibilità delle norme edificatorie; occorre tuttavia considerare che si tratta di un piano di protezione e che quindi l'interesse pubblico della conservazione delle caratteristiche architettoniche peculiari degli edifici del Centro storico devono prevalere su interessi privati di funzionalità e di ottimizzazione economica.</p> <p>È un aspetto che esula dalla presente procedura.</p>
9	In generale	<p>PRP Centro Storico: nei documenti posti in consultazione manca il piano del traffico o della mobilità ed il piano del paesaggio. La revisione non si china sul collegamento fra la parte superiore del nucleo e la Piazza Grande, malgrado il CC, accogliendo il principio di una sua mozione in questo senso negli scorsi anni, lo avesse chiesto al Municipio.</p>	<p>L'opzione di introdurre un servizio mini-bus che colleghi la Città Vecchia con le fermate TP della parte bassa del centro non dipende dalle codificazioni del PRP; nulla esclude che un simile servizio possa circolare anche all'interno di un'area pedonale.</p> <p>A seguito della mozione approvata dal CC saranno verificate delle soluzioni per la realizzazione di una risalita mobile fra Piazza Grande e la Città Vecchia, purché ciò sia sostenibile dal profilo dei costi di realizzazione e di gestione e sia compatibile con le caratteristiche degli spazi pubblici e delle strutture architettoniche del Centro storico. Il tracciato ipotetico è stato introdotto nel piano.</p>
		<p>Manca il Piano del paesaggio: non è stato sufficientemente tutelato il fronte edificato che si affaccia su Piazza Grande (vi sono possibilità edificatorie che andrebbero a compromettere la tutela della Torre campanaria e del Monastero di Santa Caterina). Le differenti altezze del fronte non sono necessariamente un difetto da colmare.</p> <p>Chiede un metro di giudizio costante nel tempo per quanto riguarda l'applicazione delle norme da parte della CCS.</p> <p>Andrebbe valutata la possibilità di coprire il cortile interno di Casa Rusca.</p> <p>Infine occorrerebbe considerare i cambiamenti nella numerazione dei particellari in relazione all'elenco delle tutele (Ris. governativa del 1941) relativamente al Rivellino.</p>	<p>In un contesto di Centro storico, con una grande varietà di spazi liberi pubblici (vicoli, piazzette, slarghi, giardini pubblici) e privati (corti, passaggi, giardini, orti, vigneti e frutteti, parchi) non ha scopo introdurre norme di piano del paesaggio, slegate dalle disposizioni edificatorie; a livello normativo tutti questi spazi e le loro delimitazioni sono di principio protetti e anche per le nuove edificazioni (zona tratteggiata) sono previsti precisi vincoli per quanto riguarda la sistemazione delle superfici non edificate di correlazione.</p> <p>In merito alle possibilità di sopraelevazione si fa riferimento a quanto già espresso nei commenti alla ponderazione delle osservazioni no. 6.</p> <p>V. ponderazione delle osservazioni no. 6.</p> <p>Si propone di prevedere tale possibilità limitatamente agli edifici pubblici e a condizione di soluzioni rispettose delle caratteristiche dell'edificio.</p> <p>La versione definitiva dei piani sarà riportata su una mappa catastale aggiornata.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/riciesta/proposta	Ponderazione
10	In generale	<p>PRP Centro Storico: esclusione degli edifici affacciati su Piazza Grande. La proposta deve essere maggiormente motivata. La pedonalizzazione e la modifica delle pratiche commerciali ha portato Piazza Grande ad avere un'altra funzione. È la strategia globale degli spazi pubblici attorno a PG che potrà portare nuova linfa alla stessa, e non l'uso commerciale su tutti i piani degli stabili che vi si affacciano (con il rischio di snaturare l'essenza degli stabili storici).</p> <p>Piazza Muraccio (PM): riveste un ruolo strategico, per cui sarebbe necessaria una progettualità preventiva alla pianificazione.</p>	<p>La soppressione del vincolo del 70% di superficie abitativa ai piani superiori degli edifici affacciati su Piazza Grande - com'è più giusto dire rispetto a "esclusione dalle limitazioni concernenti le superfici commerciali" - è motivato dalla funzione che negli ultimi decenni Piazza Grande ha assunto, assieme alla parte immediatamente a sud del Centro urbano, come centro economico e commerciale della Città e come luogo di grandi eventi e manifestazioni e di spazio di animazione urbana anche notturno. Quest'ultima vocazione è inoltre difficilmente conciliabile con la funzione abitativa. La questione si è posta con l'attribuzione dei gradi di sensibilità e alla regolamentazione delle manifestazioni ed eventi pubblici e dell'animazione urbana e ha indotto, per coerenza normativa, a sopprimere il citato vincolo di abitazione. La soppressione del vincolo tende a favorire la crescita economica e commerciale del centro, contrastando la fuga di attività verso le grandi superfici commerciali.</p> <p>Nella stesura del rapporto di pianificazione è previsto di esporre le motivazioni che giustificano la misura.</p> <p>Si condivide la valutazione della situazione attuale di Piazza Muraccio. L'intento principale alla base della ricucitura dei diversi PRP del Centro urbano è proprio quello di migliorare le relazioni tra questo spazio depresso e Piazza Grande nell'ottica di una riqualifica e rivalutazione funzionale, architettonica e degli spazi urbani (v. anche ponderazione delle osservazioni 3).</p> <p>L'idea di un concorso per la configurazione del comparto tra Piazza Grande, Via Duni, Piazza Muraccio, Via Trevani e Via della Posta Vecchia è senz'altro interessante, ma impraticabile alla luce dei divergenti di interessi fra i privati stessi e della scarsa disponibilità di taluni a entrare nel merito di un riassetto degli isolati, come dimostrato dalle osservazioni sopra citate.</p> <p>La proposta di indire un concorso va respinta.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/richiesta/proposta	Ponderazione
		<p>Eventi nel centro cittadino: la situazione attuale dal profilo delle manifestazioni appare tutto sommato abbastanza ben accetta da parte della popolazione per cui si chiede se questa misura non rischi di essere controproducente proprio perché, a torto o a ragione, si vede colpito nei suoi interessi, si vede tolta la possibilità di espressione.</p> <p>Terrazze e copertura su suolo pubblico: non si tratta di terrazza ma di costruzioni accessorie inestetiche che non vanno concesse.</p>	<p>Obiettivo delle nuove disposizioni per la regolamentazione del rumore e della molestia ha come obiettivo di differenziare le limitazioni per manifestazioni ed eventi pubblici e per esercizi pubblici a seconda della vocazione dei diversi criteri. In particolare si differenzia fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piazza Grande e Centro urbano (a sud di Piazza Grande), dove per la centralità dei luoghi e la ridotta presenza di abitazioni le autorizzazioni possono essere più frequenti e prolungate • la Città Vecchia, in cui per la presenza di numerosi esercizi pubblici e luoghi di attività culturali, devono poter essere concesse occasionalmente e per periodi limitati delle autorizzazioni per eventi, manifestazioni e animazioni, compatibilmente con la funzione abitativa del quartiere • il resto del territorio comunale, dove la vocazione residenziale deve essere prevalente e dove vanno applicate le disposizioni ordinarie concernenti gli esercizi pubblici e possono essere autorizzate solo manifestazioni sporadiche tradizionali e locali. <p>La puntuale regolamentazione così determinata è imposta dai recenti sviluppi della giurisprudenza; è vero che l'OIF permette la produzione di rumore di eventi e manifestazioni; ma è anche vero che in assenza di regolamentazioni precise, i tribunali tendono da alcuni anni ad estendere i limiti restrittivi dell'OIF anche ai rumori non tecnici (v. caso di Bellinzona).</p> <p>Non è così pacifico che non sussistono manifestazioni di insofferenza verso determinate manifestazioni; si veda in merito le osservazioni no. 12. Il rischio che, in assenza di regolamentazioni pianificatorie precise, attraverso un ricorso contro una risoluzione di autorizzazione del Municipio, possano essere messe in forse manifestazioni apprezzate dalla stragrande maggioranza della popolazione è reale.</p> <p>D'altra parte, nell'ottica della trasparenza e della democraticità, è necessario che la politica delle autorizzazioni sia basata su precisi criteri che determinino in modo differenziato per settore del territorio comunale la durata e la frequenza delle manifestazioni e il grado di tolleranza dei rumori degli esercizi pubblici all'aperto.</p> <p>Con ciò si ritiene di aver effettuato una corretta ponderazione fra le esigenze di animazione provenienti dal settore turistico e degli esercizi pubblici, dagli operatori culturali e ricreativi e da determinate fasce della popolazione e le esigenze di quiete della popolazione residente.</p> <p>Il Municipio ha più volte affrontato il tema, esaminando la situazione di fatto esistente e confermando la necessità di una regolamentazione. Nella formulazione della norma il Municipio ha voluto favorire l'utilizzo di questi spazi esterni, prolungando di fatto la stagione, a vantaggio sia dei ristoratori, sia dei clienti che possono sfruttare al meglio le terrazze, indipendentemente dalle condizioni meteorologiche. Il relativo regolamento stabilirà delle condizioni che potranno evitare soluzioni inestetiche, come paventato nelle osservazioni.</p> <p>La critica non può trovare accoglimento.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/richiesta/proposta	Ponderazione
		<p>NAPP.CS: andrebbe fatto riferimento alla “tipologia” anche nell’art. 11 (edifici)</p> <p>NAPP.CS: chiede la possibilità di ripristinare la copertura in piode su taluni edifici</p> <p>NAPP.CS: occorrerebbe definire un rapporto massimo tra pieni e vuoti per ottenere prospetti che s’integrino convenientemente nel contesto del nucleo</p> <p>NAPP.CS: occorrerebbe fornire indicazioni volte ad evitare sistemazioni improprie al contesto del nucleo tra strada pubblica e proprietà privata</p> <p>PRP.CS, Piano degli spazi pubblici: occorrerebbe armonizzare piano e norma, visto che il documento grafico non distingue ciò che la norma stabilisce invece nel dettaglio (circolazione veicolare limitata – area pedonale)</p> <p>Aspetto fonico: il CC dovrebbe disporre di più elementi per decidere le nuove norme, per cui andrebbe concretamente definito ciò che si intende con il termine “manifestazione o evento frequente o prolungato”. La scelta non dovrebbe essere limitata all’apprezzamento dell’Esecutivo.</p>	<p>L’art. 11 NAPRP-CS al cpv. 1 già stabilisce che “<i>non possono essere effettuate modifiche sostanziali delle strutture intese principali ...</i>”, in altre parole della tipologia; la dicitura della norma vigente è più precisa e comprensibile per l’utente medio che non un riferimento alla “tipologia”, che richiederebbe ulteriori specificazioni. L’aggiunta sarebbe pleonastica e ridondante.</p> <p>Visto che non si modificherebbe il contenuto dell’articolo, per evitare malintesi, è preferibile non modificarne il testo.</p> <p>La proposta va respinta.</p> <p>L’introduzione di un obbligo di ripristino di tetti in piode per taluni edifici richiede un’approfondita indagine storica e tecnica; l’articolo 19 ultimo cpv. permette eccezionalmente di ripristinare tetti in piode, se ciò serve a valorizzare l’edificio.</p> <p>La proposta, nei termini come formulata, va respinta.</p> <p>La fissazione di un rapporto matematico normativo non tiene conto delle diversità delle situazioni e della necessità di accordare alla CCS di valutare le proposte e soluzioni progettuali dal profilo qualitativo.</p> <p>La proposta va respinta.</p> <p>Può essere valutata la proposta di dare facoltà al Municipio di imporre ai privati una sistemazione conforme di questi scorpori.</p> <p>La dicitura nel Piano degli spazi pubblici va corretta da “<i>Area di circolazione veicolare limitata e area pedonale</i>” in “<i>Area pedonale con circolazione veicolare a titolo d’eccezione</i>”, così da distinguerla dalla “<i>Area di circolazione veicolare limitata</i>” (zona d’incontro).</p> <p>Si esprime parere favorevole alla proposta di prevedere autorizzazioni ai residenti per il solo carico e scarico.</p> <p>La precisazione sulle frequenze e la durata delle manifestazioni sarà inserita in un’Ordinanza municipale, contro la quale al momento della pubblicazione può essere interposto ricorso.</p>
		<p>NAPP.CS: la composizione della CCS dovrebbe essere maggiormente definita nella norma</p>	<p>Si premette che per il funzionamento della CCS esiste un regolamento. Se del caso, è preferibile codificare tali aspetti in tale dispositivo e non in una norma pianificatoria. Definire ulteriormente la composizione della CCS non è condizione necessaria per il suo buon funzionamento; comporterebbe inoltre il rischio di limitare le scelte del Municipio, qualora fosse opportuno o necessario modificare il profilo delle persone che ne fanno parte.</p> <p>La proposta va respinta.</p>

No.	Mapp.	Osservazione/riciesta/proposta	Ponderazione
11	527	<p>PRP Centro Storico: si chiede l'inserimento dello stabile al mappale n. 527 fra quelli ove è ammessa la sopraelevazione di 1 piano.</p> <p>Si chiede di proteggere maggiormente l'Ospedale regionale dal profilo delle immissioni foniche.</p>	<p>Nel documento per esame preliminare si prevedeva una sopraelevazione dell'edificio di 2 piani al mapp. 527, anche se vincolato ad un progetto di riordino plano-volumetrico di tutto il gruppo di edifici affacciato su Via Castelrotto; l'edificio contiguo al mapp. 5182 è già di 3 piani; dalla parte opposta, all'angolo con Vicolo dell'Ospedale, l'edificio al mapp. 525 ha potuto essere sopraelevato in contrasto con le disposizioni normative vigenti.</p> <p>Si propone l'accoglimento della richiesta.</p> <p>Sul lato verso Via dell'Ospedale non si affacciano camere per degenti; le esigenze di protezione fonica sono quindi diverse rispetto all'ala ovest.</p> <p>La richiesta non va tenuta in considerazione.</p>
12	In generale	Considerazioni varie sulla quiete.	V. commento alle osservazioni no. 9.
13	654 1853 3919	PRP.CS: nella zona RI sono stati inseriti degli edifici da mantenere (previsto cpv. 4 art. 55 NAPP.CS). La misura equivale all'inserimento dei fondi nel settore di risanamento conservativo. Gli edifici non sono nemmeno toccati dalla Zona di pianificazione BC. Lo strumento previsto (mantenimento degli edifici) per raggiungere l'ipotetico obiettivo (chiusura del comparto del nucleo) può essere raggiunto con altre misure (come nel PR in vigore).	<p>I 3 edifici affacciati su Via R. Simen, pur non presentando un valore architettonico eccelso, caratterizzano il limite ovest del Centro storico e sono facilmente integrabili in un concetto di edificazione perimetrale del comparto Via Simen/Via Vallemaggia/ Via Appiani/Via Castelrotto; il loro carattere e volumetrie si riallacciano a quelle degli edifici vicini, appartenenti al comparto di risanamento conservativo attorno a Casa Franzoni (BC cantonale), a monte di Via Vallemaggia.</p> <p>Complessivamente, sull'insieme della superficie dei 3 fondi, l'indice di sfruttamento effettivo degli stabili esistenti (peraltro rinnovati negli scorsi anni) raggiunge già l'IS massimo ammesso del 1.2. Se del caso, piccole aggiunte di completamento delle volumetrie esistenti sono sempre possibili.</p> <p>Non avrebbe senso una demolizione e ricostruzione di edifici appena rinnovati, senza un sostanziale aumento dell'IS.</p> <p>La richiesta non va tenuta in considerazione.</p>
14	In generale	<p>Sono apprezzate le misure volte a favorire l'insediamento di nuove attività commerciali e di servizio nel Centro Storico, come pure il fatto di coniugare il rispetto delle sensibilità al rumore con le possibilità di organizzare e promuovere manifestazioni ed eventi.</p> <p>Auspicata la riqualifica dell'arredo di Piazza Grande.</p>	Si prende atto delle considerazioni espresse che sono in linea con gli obiettivi strategici di crescita economica e commerciale del centro cittadino.