

**MM no. 49 concernente una variante al Piano Regolatore della Città di Locarno, settore 2, relativa alla modifica della zona APEP al mappale no. 1245 RFD Locarno a Locarno-Monti (Autosilo) e una variante al Piano Regolatore della Città di Locarno, settore 4, per l'inserimento del comparto Peschiera/Saleggi nella Zona dei Saleggi (e contemporaneo stralcio della corrispettiva superficie dal Piano Regolatore generale della Città di Locarno)**

Locarno, 28 maggio 2010

Consiglio comunale

**Locarno**

Signori Presidente e Consiglieri,

con questo MM, vi vengono sottoposte due varianti di Piano Regolatore in due diversi comparti cittadini.

A Locarno-Monti, occorre che vengano definite le premesse pianificatorie affinché la problematica della carenza in posteggi, quantificata dallo studio sul traffico fermo eseguito alcuni anni or sono, possa trovare una soluzione.

In zona Peschiera/Saleggi, le decisioni pianificatorie e forestali legate alle scelte a suo tempo adottate sul delta del fiume Maggia hanno comportato il mantenimento sotto il vecchio regime pianificatorio di un'area che, alla luce delle conseguenze di queste decisioni, può ora essere inserita nella vicina zona edificabile dei Saleggi.

Di seguito esponiamo quindi il dettaglio di queste due varianti.

**1. Autosilo Locarno-Monti**

*a. Premessa*

Il Piano Regolatore della Città di Locarno, settore 2, è stato adottato dal Legislativo comunale con risoluzione del 19 dicembre 1994, ed è stato approvato dal Consiglio di Stato con decisione no. 143 del 16 gennaio 1996, e successive modifiche.

La variante qui proposta concerne l'area di proprietà comunale adibita a posteggio e centro di raccolta dei rifiuti sotto la Piazza della Santissima Trinità, delimitata a sud da via ai Monti, a nord da via del Tiglio e ad ovest dal Sentiero delle Vigne.

*b. Contesto*

Il Piano delle zone del Piano Regolatore della Città di Locarno, settore 2 (PR.SE2), definisce l'area in questione (mappale no. 1245 RFD Locarno) quale Zona di attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, ed il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del PR.SE2 specifica con la cifra no. 2.14 la sua destinazione a posteggio ed area di svago.

Il fondo al mappale no. 1245 RFD Locarno è sistemato a terrazzi con muri di sostegno: nella parte bassa del sedime sono disposti circa 16 posteggi, accessibili direttamente da via ai Monti, e nella parte superiore trova posto un manufatto (sub A) utilizzato come servizi igienici pubblici e locale deposito, il cui tetto è praticabile ed è adibito ad area di svago (terrazzo con belvedere, monumento e fontana).

*c. Posteggi*

Oltre ai 16 posteggi sopra descritti, accessibili direttamente da via ai Monti, sulla soprastante piazza ne sono disposti altri 10 (particella no. 1246 RFD Locarno), ed ulteriori 13 stalli sono sistemati lungo via del Tiglio (particella no. 1287 RFD Locarno). Infine, gli altri posteggi pubblici esistenti nel quartiere dei Monti della Trinità sono abbastanza discosti dalla zona centrale qui discussa.

Con MM no. 20 del 21 novembre 2000 il Municipio aveva chiesto un credito, stanziato dal Legislativo nella sua seduta del 19 febbraio 2001, per l'elaborazione di uno studio relativo alla politica generale di parcheggio per la Città di Locarno. In particolare, lo studio era volto all'elaborazione di un concetto generale di parcheggio destinato a regolamentare e a gestire l'offerta dei posteggi in Città, in conformità agli obiettivi in materia di circolazione veicolare, di pianificazione urbanistica e di protezione dell'ambiente. Per ciò che attiene al quartiere in discussione, la fase investigativa sull'offerta pubblica e privata in posti auto e l'analisi della domanda in posti auto in funzione del tipo di utenza, hanno evidenziato come il numero di posteggi da realizzare per soddisfare nel comparto la domanda di parcheggio, in condizioni normali, ammonti ad una settantina di unità, ripartite in posteggi di corta/media durata e posteggi di lunga durata.

*d. Variante pianificatoria*

Con MM no. 48 del 27 novembre 2001, il Municipio aveva sottoposto al Legislativo una serie di varianti pianificatorie, fra le quali anche quella concernente la modifica della destinazione del mappale no. 1245 RFD Locarno, al quale veniva esplicitamente attribuita la menzione di autosilo, e non più di semplice posteggio. La variante era stata adottata dal Consiglio Comunale nella sua seduta del 29 aprile 2002. Il Consiglio di Stato non aveva però approvato la variante, accogliendo nel contempo il ricorso di un confinante, per motivi pianificatori che, comunque, non erano indipendenti dalle difficoltà che la soluzione progettuale, allora elaborata in forma preliminare da parte della Pro Monti, promotrice dell'intervento, aveva incontrato dinanzi ai vari uffici cantonali chiamati ed esprimersi in merito.

Nel frattempo, il progetto originario è stato rivisto da parte dei progettisti della Pro Monti ed ha comportato un allargamento del perimetro di studio alla soprastante Piazza della Santissima Trinità ed un arretramento del posizionamento della nuova struttura da via ai Monti al fine di meglio integrarla nei luoghi.

Concretamente, la variante si compone di modifiche grafiche e normative:

*i. Modifica grafica*

Il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico viene modificato e completato con la destinazione di “Autosilo (75P) ed area di svago” (cifra 2.14) in luogo di “Posteggio ed area di svago”, e vengono indicate una linea di allineamento da via ai Monti (distanza 5 m su un fronte massimo di 45 m), una linea di arretramento sui fronti nord ed ovest (confine con la piazza ed il sentiero), ed una quota massima della costruzione (397.50 m.s.m.).

*ii. Modifica normativa*

Aggiunta di un nuovo paragrafo all'art. 21 cpv. 4 delle Norme di attuazione del PR.SE2 “Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico” che riprende esplicitamente il riferimento ad un autosilo pubblico (75 P) con area di svago, le linee di costruzione ed arretramento e la quota massima della costruzioni. Inoltre viene definita la praticabilità integrale della copertura dell'autosilo, da sistemarsi a verde pubblico, e, a tutela della qualità architettonica dell'intervento, vengono menzionate indicazioni costruttive (facciate, copertura ed elementi di sicurezza).

*e. Esame preliminare*

L'attuale variante di PR, nella sua fase di esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio è stata illustrata dal nuovo progetto preliminare di autosilo, ed è stata preavvisata favorevolmente in data 23 luglio 2009.

Il DT ha infatti rilevato come la nuova impostazione del progetto sia idonea a garantire l'inserimento del manufatto in questo settore della collina locarnese, evidenziando come ad esso debba essere associata l'eliminazione di posteggi a cielo aperto, e come sia di particolare interesse la relazione con la soprastante piazza, la cui estensione andrà a costituire un belvedere di sicuro pregio. Qualità architettonica, gestione sostenibile dei posteggi, piano d'illuminazione efficiente ed ecologica e criteri di sostenibilità nella fase di realizzazione dell'area di svago sono poi indicazioni aggiuntive che il DT ha formulato, e che, come menzionato sopra, sono state riprese nel presente MM.

La futura edificazione dell'autosilo sarà in definitiva l'occasione per attuare una riqualifica integrale di questo comparto, mettendo maggiormente in valore la chiesa della SS Trinità (monumento cantonale) e il suo sagrato.

## 2. Zona Peschiera Saleggi

### a. *Premessa*

Il Piano Regolatore della Città di Locarno, settore 4 (PR.SE4), adottato dal Consiglio comunale il 1° settembre 1997, è stato parzialmente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. 3073 del 26 giugno 2001 e no. 3240 del 22 luglio 2003. In particolare, la decisione governativa non includeva nel perimetro approvato, per motivi legati ad aspetti forestali che riguardavano la modifica del tracciato stradale della parte iniziale di via F. Chiesa, il comparto definito attorno a via alla Peschiera, che rimaneva pertanto soggetto alla pianificazione anteriore (Piano Regolatore generale della Città di Locarno del 1978, PR.78).

### b. *Contesto*

La presente variante concerne un'area di ca. 16'700 mq, suddivisa in fondi pubblici e privati ubicati in zona Peschiera/Saleggi, tra via A. Nessi, la citata via F. Chiesa, le "case popolari" ed il Liceo della Morettina. Il Piano delle zone del Piano Regolatore generale della Città di Locarno del 1978, inserisce queste proprietà nella Zona R5.

### c. *Variante pianificatoria*

L'area in questione è già in gran parte edificata con le stesse caratteristiche della confinante Zona dei Saleggi, ed è caratterizzata sostanzialmente da un'edilizia residenziale. La pubblica via che la attraversa (via alla Peschiera) ha una forma curva e lascia ai suoi bordi degli spazi indefiniti.

Con la variante si intende completare l'attribuzione alla nuova pianificazione di un'area (a suo tempo esclusa dall'approvazione parziale del settore 4 della pianificazione cittadina per motivi legati ad una soluzione di dissodamento/rimboschimento ormai decaduta) in tutto e per tutto analoga alla confinante Zona dei Saleggi.

Concretamente, non sono previste modifiche normative, bensì unicamente un aggiornamento grafico del Piano delle Zone e del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del PR.SE4 mediante l'inserimento dei fondi in questione nella Zona dei Saleggi, comparto al quale torna applicabile l'art. 13 delle norme di attuazione del PR.SE4.

Parallelamente, la variante indica l'assetto definitivo della rete viaria di servizio ai fondi interessati, confermando lo spazio pubblico antistante le "case popolari" destinato alla realizzazione di una piazza-giardino con una diversa disposizione dei posteggi esistenti ed adattando localmente il disegno del sedime stradale nell'angolo nord-ovest del comparto.

### d. *Esame preliminare*

La variante è stata sottoposta per esame preliminare al Dipartimento del territorio, il quale, con presa di posizione del 24 luglio 2009, ha preavvisato positivamente la modifica, invitando a precisare il rapporto tra i fondi edificabili, lo spazio stradale e gli spazi pubblici

di via alla Peschiera in modo da riqualificare gli stessi, ciò che è avvenuto nella proposta definitiva oggetto del presente MM.

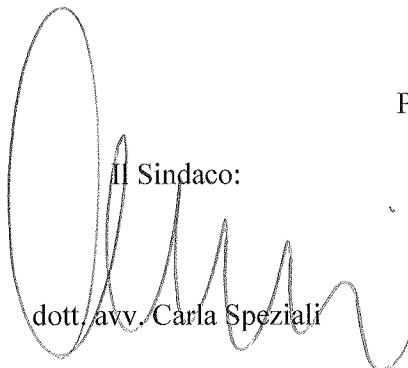
### 3. Conclusioni

Dal profilo procedurale, le varianti descritte ai punti no. 1 e 2 del presente MM, sono state presentate alla popolazione in occasione della serata pubblica organizzata in data 16 dicembre 2009.

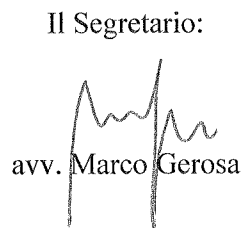
Alla luce delle considerazioni che precedono, ritenuta l'importanza di predisporre le basi giuridico-pianificatorie alla realizzazione di una specifica struttura di autosilo nel quartiere di Locarno-Monti per rispondere in maniera adeguata alla notoria problematica della carenza di posteggi in zona, nonché la necessità di poter adeguare il comparto della Peschiera/Saleggi alla pianificazione del settore 4, vi invitiamo a voler adottare il seguente dispositivo:

1. È adottata la variante al PR.SE2, relativamente al mappale no. 1245 RFD Locarno, comprendente (v. allegati 1.1 e 1.2):
  - 1.1. La modifica del Piano del traffico e delle costruzioni di interesse pubblico del PR.SE2 (indicazione autosilo, linee di allineamento ed arretramento, quota massima delle costruzioni)
  - 1.2. La modifica dell'art. 21 delle Norme di attuazione del PR.SE2 (aggiunta paragrafo al cpv. 4)
  
2. È adottata la variante al PR.SE4, relativamente all'inserimento del comparto Peschiera/Saleggi ancora soggetto al PR.78 – e di conseguenza la corrispettiva superficie è stralciata dai piani grafici del PR.78 – comprendente (v. allegato 2.1):
  - 2.1. La modifica del Piano delle Zone e del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del PR.SE4 (estensione della Zona dei Saleggi al comparto Peschiera/Saleggi e definizione di tracciato stradale e di piazza-giardino)

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:  
  
dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

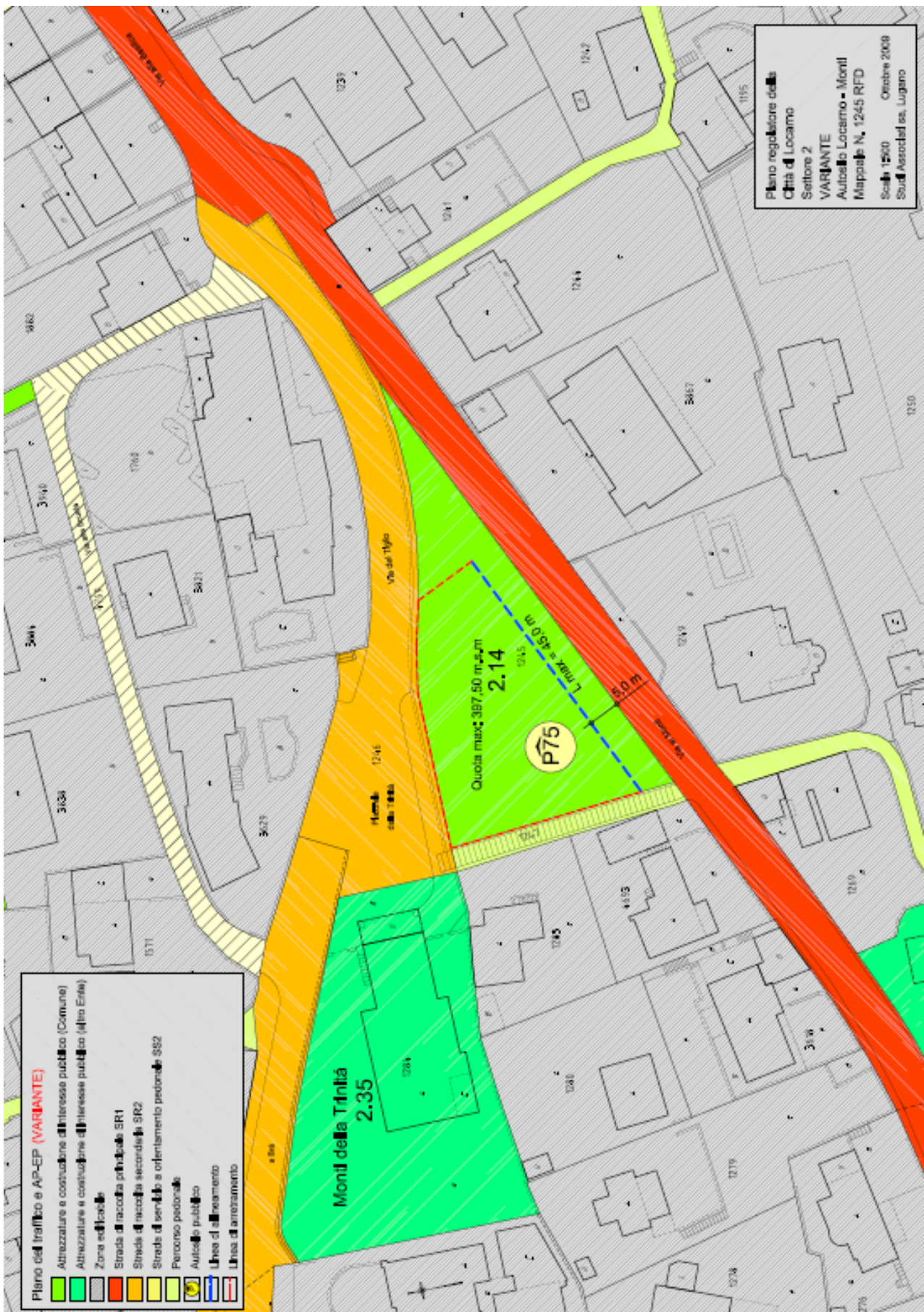
Il Segretario:  
  
avv. Marco Gerosa

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

Allegati:

- 1.1 Estratto Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del PR.SE2
- 1.2 art. 21 delle Norme di attuazione del PR.SE2
- 2.1 Estratto del Piano delle Zone e del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico del PR.SE4

Allegato 1.1 (riduzione)



**Art. 21**

**Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico**

<sup>1</sup> Il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico indica i fondi vincolati:

- a favore del Comune;
- a favore di altri Enti.

<sup>2</sup> Sui fondi soggetti ad esproprio, fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico, è vietato operare interventi edilizi che ne accrescano il valore.

<sup>3</sup> Dove non sono indicate specifiche condizioni edificatorie si applicano le disposizioni della zona edificabile adiacente più favorevole.

<sup>4</sup> Per l'area che ospita l'istituto per anziani S. Carlo, indicato con la cifra 2.09 sul piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, è fissata un'altezza massima per le costruzioni pari a metri 31.

Per l'area che ospita l'Ospedale Regionale di Locarno, indicata con la cifra 2.32 sul piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, è fissato un indice di sfruttamento massimo del suolo pari a 2.

*Per l'area destinata alla realizzazione dell'autosilo pubblico P75 + area di svago, indicata con la cifra 2.14 sul piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, sono fissate una linea di costruzione obbligatoria posta a 5 metri dal ciglio di via ai Monti, delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee, la quota massima della costruzione pari a 397.50 m.s.m; la copertura dell'autosilo integralmente praticabile sistemata a verde pubblico. Valgono inoltre le seguenti indicazioni costruttive: facciate sud (via ai Monti) e est in pietra a faccia vista (come gli esistenti muri di terrazzamento); copertura a verde praticabile; elementi di sicurezza (parapetti, ecc.) in metallo o muratura (escluso vetro).*

<sup>5</sup> Deroche alle altezze possono essere concesse quando sono dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli impianti.



Allegato 2.1 (riduzione)

