

**M M. no. 91 concernente una variante al Piano regolatore particolareggiato del comparto di quartiere definito da via Balestra, via Franscini, via Lavizzari e via Varesi, volta all'adattamento dei parametri edificatori ed alla modifica delle possibilità di edificazione**

Locarno, 16 maggio 2003

Consiglio Comunale

**LOCARNO**

Signori Presidente e Consiglieri,

**1. Premessa**

Il Piano regolatore particolareggiato del comparto di quartiere definito da via Balestra, via Franscini, via Lavizzari e via Varesi, è stato adottato dal Consiglio Comunale in data 1° febbraio 1988 e la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato è avvenuta con risoluzioni no. 2932 del 10 maggio 1988 e no. 5867 del 13 luglio 1993 (decisione quest'ultima relativa ai vari Piani regolatori particolareggiati contenuti nel Settore 1 del PR cittadino).

Il Piano regolatore particolareggiato in questione (in seguito: **PRP 1988**), coinvolge un comparto che si trova nella parte centrale della piana edificata a valle del centro storico di Locarno, che nella sua parte orientale è fortemente caratterizzata dal disegno urbano del quartiere Rusca e ad occidente è meno ordinata ed omogenea. In tal senso, il PRP 1988 era stata l'occasione di creare un elemento di stacco di tipo verticale che fungesse da cerniera tra le due parti della piana edificata e quindi anche da elemento di riordino del più vasto tessuto urbano circostante.

Concretamente, il PRP 1988 si caratterizza per la sua impostazione planimetrica che prevede dei settori di edificazione ai vertici di ogni isolato (torri essenzialmente destinate alle abitazioni e uffici) e dei settori interni (corpi centrali di altezza ridotta con destinazione in prevalenza diversa da quella abitativa: superfici commerciali, aziende poco moleste, ...). Da notare che a questo PRP è stato assegnato nel 1989 il Premio ASPAN in ragione del suo valido disegno urbano.

Dalla sua entrata in vigore sino ad oggi, il PRP 1988 è stato sfruttato e realizzato solo parzialmente. Nell'isolato più a nord sono infatti state edificate all'inizio degli anni '90 le due torri sul fronte di via Balestra, nonché l'edificio commerciale al suo interno, mentre a tutt'oggi non sono state realizzate le due torri sul fronte di via Varesi. Lo sviluppo del quartiere è stato frenato da una situazione economica e congiunturale poco favorevole, oltre che dagli interessi specifici dei proprietari di fondi all'interno del comparto.

Di fronte al perdurare di una tale situazione, il Municipio si è reso conto della necessità di proporre un adattamento del documento pianificatorio, ritenuto come nel frattempo, con l'avanzamento delle varie procedure di revisione del Piano regolatore generale della Città di

Locarno in vigore dal 1978, le zone circostanti sono state contraddistinte da un adattamento delle possibilità edificatorie e da una densificazione degli indici di costruzione. Si rileva inoltre come, relativamente al comparto qui discusso e proprio in relazione a tali opzioni di sviluppo, si sono registrate delle aspettative di sfruttamento dal punto di vista commerciale e dei servizi.

## 2. Le basi

I punti di riferimento per l'elaborazione della modifica al PRP 1988, sono costituiti in primo luogo dall'intento di mantenere il concetto ed il carattere del piano in questione, quale soluzione urbanisticamente valida ed apprezzata. In secondo luogo, come accennato in precedenza, posteriormente all'entrata in vigore del PRP 1988 è stato affrontato il discorso relativo alla revisione del PR generale della Città di Locarno del 1978, secondo una procedura a tappe che – iniziata con il Settore 1 di cui fa parte il Quartiere Rusca con il suo Piano regolatore particolareggiato e portata a termine (per quanto di incidenza con il discorso pianificatorio del PRP 1988) con l'entrata in vigore di parte del Settore 4 nel quale una buona parte delle superfici è costituita dal Quartiere Nuovo – è stata contraddistinta da una densificazione degli indici di costruzione. In questo senso, la presente variante contempla quindi il discorso dell'adattamento degli indici alla nuova situazione pianificatoria circostante. Inoltre, in maniera complementare e conseguente a quanto descritto, vi è un aumento della disponibilità per contenuti commerciali tramite modifica delle possibilità di edificazione dei settori interni. Infine, contestualmente a tali modifiche, si è proceduto ad un adattamento redazionale delle norme, onde permetterne una lettura più chiara e semplice.

## 3. La variante

La variante al PRP in discussione propone fondamentalmente delle modifiche dei parametri edificatori e delle possibilità di edificazione, che si traducono in modifiche delle Norme di attuazione del PRP 1988 (NAPRP 1988) – le quali vengono pure, come detto, riformulate – e grafiche (v. allegati).

### 3.1 *Modifica delle possibilità edificatorie e delle destinazioni (art. 3 NAPRP 1988)*

Viene proposta un'ulteriore **definizione delle possibilità edificatorie**, ossia delle destinazioni ammesse rispettivamente non ammesse nelle aree edificabili. In tal senso, nelle aree previste per l'edificazione delle torri, le attività commerciali sono ammesse solamente al piano terreno, al primo, al secondo ed al terzo piano, livelli nei quali, per contro, non sono ammesse le residenze, le quali non possono neppure trovar posto nei settori interni (edificazione delle superfici centrali). Per evitare disparità d'occupazione tra le possibili tipologie di torri, al posto del numero di piani la norma fissa un'altezza (13 m) quale separazione delle varie utilizzazioni. La distinzione descritta è volta ad un approccio coerente della distribuzione d'uso degli spazi. L'articolo in questione attribuisce pure al quartiere il Grado di sensibilità al rumore GdS III (v. considerazioni esposte al punto 4).

### 3.2 *Modifica dei parametri edificatori (art. 4 NAPRP 1988)*

Viene proposto l'aumento dell'indice di sfruttamento **IS** dall'attuale valore di 1.9 a **2.1** ed il conseguente aumento dell'indice di occupazione **IO** dall'attuale 50% al **60%** in modo da permettere l'utilizzo completo del maggior potenziale di sfruttamento proposto. Tali parametri sono trasformati nelle **SUL<sub>max</sub>** e **SE<sub>max</sub>** corrispondenti (rapportate ai 3 settori costituiti dai 3 isolati presenti nel comparto), in modo da rendere più esplicito il discorso relativo alla ripartizione modale delle utilizzazioni che prevede una **SUL<sub>residenziale max</sub>** (v. punto 4).

### 3.3 *Modifiche delle condizioni di edificazione (piano grafico no. 1, artt. 4, 5 e 8 NAPRP 1988)*

All'aumento delle possibilità d'uso commerciale del fondo (sfruttamento ed occupazione) deve corrispondere un ampliamento della superficie edificabile rispetto a quella attualmente approvata. Per motivi urbanistici legati al mantenimento dello spazio libero tra le torri e le costruzioni basse lungo l'asse urbano principale di via Balestra, viene proposta la possibilità di **occupazione dello spazio libero tra le torri occidentali e la parte centrale** di ogni comparto tramite adeguamento delle linee di arretramento.

In considerazione dell'avvenuta parziale edificazione del mappale no. 90 RFD Locarno (unica parziale realizzazione su tutto il comparto del PRP 1988), viene ancorata nell'art. 8 NAPRP 1988 la possibilità di concessione di una **deroga**, a titolo eccezionale e limitatamente alla particella in questione, per la **formazione di una rampa di accesso veicolare** della larghezza massima di 5 m sul lato ovest delle torri (fronte via Varesi) in modo da creare accessi distinti e separati per la parte commerciale e quella residenziale (torri occidentali), a garanzia di una migliore fluidità e sicurezza del traffico e gestione dei posteggi.

Alfine di garantire un alto grado qualitativo delle componenti urbanistiche, sono state inserite particolari indicazioni e prescrizioni (art. 5 NAPRP 1988) quali le richieste di accorgimenti architettonici di evidenziazione delle torri dal resto dell'edificazione, di progettazione unitaria nonché la messa in guardia contro il frazionamento dei fondi.

### 3.4 *Altre modifiche al PRP 1988*

In aggiunta alle modifiche di cui ai punti precedenti, vengono pure proposti gli adattamenti seguenti.

In considerazione della mancanza di ortogonalità tra via Varesi e via Franscini viene leggermente **modificata la linea di costruzione lato via Varesi** (piano grafico no. 1) per ovviare alle difficoltà tecnico costruttive che l'attuale linea comporta. In maniera del tutto analoga viene **modificato il limite di costruzione delle costruzioni sotterranee** lato via Varesi (piano grafico no. 2).

Sulla scorta di quanto effettuato nel Quartiere Rusca al riguardo della tematica esondazioni (innalzamento della quota massima dei fabbricati onde permettere un più grande margine di manovra per la presa in considerazione della quota massima di esondazione fissata a 198 m.s.m.), si propone **l'adattamento delle quote massime del PRP 1988 innalzandole di 1 m ed arrotondandole al metro superiore** (piano grafico no. 3).

Alfine di rafforzare la ricerca di un risultato urbanistico unitario per l'intero quartiere, viene pure proposta la **modifica delle altezze minime delle costruzioni** riducendo la differenza rispetto alle altezze massime a 3 metri (rispetto agli attuali 6 m) equivalenti ad un solo piano.

Ulteriori modifiche riguardano un aggiornamento di carattere formale delle norme (artt. 1, 2, 6, 7, 9 e 10: trattasi in prevalenza di aggiornamenti delle diciture e dei riferimenti ad altre norme).

## 4. **L'esame preliminare**

Conformemente a quanto previsto dalla Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio, la proposta di variante qui discussa è stata sottoposta ai

Servizi cantonali per esame preliminare. Esprimendosi in maniera globalmente positiva, il Dipartimento del territorio si è comunque soffermato su due aspetti.

In primo luogo, non viene condivisa la possibilità di mantenere le torri sul fronte ovest del comparto, e ciò in relazione al fatto che esse verrebbero a porsi sopra uno zoccolo (estensione del settore interno fino alle torri) composto da spazi commerciali. Nel contempo viene proposta una soluzione alternativa costituita da un fronte unico (con altezza ridotta) allineato sulla strada in sostituzione delle due torri occidentali.

Il Municipio ha valutato attentamente tale soluzione, ma in questa sede ripropone e conferma lo schema originale del PRP 1988: oltre al fatto che la proposta cantonale non è applicabile all'isolato già parzialmente edificato per vari motivi contingenti, uno degli elementi determinanti del concetto urbanistico è infatti insito nella sequenza degli elementi verticali costituiti dalle torri. Si rileva inoltre che lo spazio contenuto fra il settore centrale e le torri ad ovest, che secondo la presente variante diviene potenzialmente edificabile, è situato all'interno dell'estensione delle nuove linee di arretramento, per cui non trattandosi di linee di costruzione non necessariamente viene edificato secondo quel preciso disegno. Le torri rimangono quindi una componente fondamentale del PRP 1988, con i vincoli di posizionamento (linee di costruzione ai loro lati esterni al comparto) e di sviluppo altimetrico dell'edificazione (altezza minima e massima), al cui interno vi è la possibilità di edificazione su grande superficie (sviluppo in orizzontale) nel rispetto delle linee di arretramento i cui limiti ad ovest vengono con la presente variante estesi fino alle torri sul fronte di via Varesi.

Secondariamente, in sede di esame preliminare è stato sollevato l'aspetto legato alle immissioni acustiche ed alla tematica dei posteggi.

A questo proposito, il Municipio ha richiesto la consulenza di uno studio specializzato in perizie in ambito fonico-ambientale, in modo da disporre di tutti gli elementi utili e delle competenti valutazioni per definire una variante di PR rispettosa dei disposti previsti dall'OIF.

Lo studio in questione ha evidenziato in primo luogo l'assenza di problemi derivanti dalla presenza e gestione dei posteggi, ritenuto come essi siano comunque sotterranei. Secondariamente, dalle valutazioni effettuate, emerge un potenziale conflitto fra le destinazioni ammesse – con i relativi gradi di sensibilità al rumore – e le immissioni foniche provenienti dal traffico stradale. È doveroso a questo punto segnalare che in occasione dell'approvazione da parte del Consiglio di Stato dei Settori 2 e 3 del PR cittadino (approvazione avvenuta nel 1996), è pure entrato in vigore il Piano generale dei gradi sensibilità al rumore in base al quale al comprensorio del PRP 1988 è stato attribuito un grado di sensibilità GS III, ma che nell'ambito dell'esame preliminare della presente variante i servizi cantonali hanno richiesto una nuova valutazione della problematica in quanto i GS andrebbero attribuiti nel PR particolareggiato e non nel PR generale. Ciò posto, il punto critico che emerge dallo studio menzionato è costituito dalla destinazione residenziale delle torri (che inizialmente era prevista nella variante a partire dal 4° livello e che, se considerata a sé stante, richiederebbe il GS II), per cui il Municipio ha modificato l'art. 3 NAPRP 1988 escludendo pure (v. punto 3.1) il 4° livello delle torri (in ogni caso i primi 13 m di costruzione delle torri) dalla possibile destinazione residenziale in modo da ridurre l'impatto delle immissioni foniche da un lato, e inserendo le quote massime di SUL destinabili alla residenza per rendere compatibile la zona con l'attribuzione del GS III, e ciò in virtù del fatto che la residenza non è la destinazione principale del comparto.

## **5. Conclusioni**

In conclusione, il Municipio, considerata l'evoluzione pianificatoria avvenuta nel comprensorio cittadino che si estende verso il Delta della Maggia dopo l'entrata in vigore del PRP 1988 (Quartiere Rusca, Quartiere Nuovo, ...), propone un adattamento del documento pianificatorio

mediante una densificazione del potenziale edificatorio operato in maniera tale da mantenere il carattere del piano e favorire la realizzazione di quanto esso prevede, nell'ottica dello sviluppo dell'intero quartiere. Le modifiche sono accompagnate da una nuova stesura delle norme, che permette un riordino ed una lettura più chiara del documento.

Alla luce delle susposte considerazioni, vi invitiamo a voler adottare il seguente dispositivo:

1. sono adottate le NAPRP 1988 secondo la revisione parziale riportata nell'allegato normativo;
2. il Piano di edificazione (Piano N. 1) è modificato come all'allegato grafico;
3. il Piano delle costruzioni sotterranee (Piano N. 2) è modificato come all'allegato grafico;
4. i Piani delle altimetrie e delle distanze minime (Piani N. 3A e 3B) sono modificati come all'allegato grafico;

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:  
dott. Marco Balerna

Il Segretario:  
lic. rer. oec. Piero Marazza

Allegati:       - Allegato normativo  
                  - Allegato grafico

**Allegato normativo:**

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
DEL COMPARTO DI QUARTIERE DEFINITO DA  
VIA BALESTRA, VIA VARESI,  
VIA FRANSCINI, VIA LAVIZZARI**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Modifiche:

*aggiunte*  
~~strali~~

**Art. 1.  
Campo di applicazione**

<sup>1</sup> Le presenti norme si applicano al comprensorio del comparto di quartiere definito da via Balestra, via Franscini, via Lavizzari, via Varesi, ~~che comprendono i mappali~~  
~~No. 48, 49, 90, 1720, 1842, 1844 e 1899 RFD.~~

<sup>2</sup> Le disposizioni del Piano Regolatore (PR) e del Regolamento Edilizio (RE) sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

**Art. 2.  
Componenti**

Il PRP si compone:

- a) del Piano di edificazione (~~planimetria~~) - **Piano N. 1;**
- b) del Piano delle costruzioni sotterranee – **Piano N. 2;**
- c) del Piano delle altimetrie **e delle** distanze minime – **Piano N. 3A (planimetria)**
- d) **del Piano delle altimetrie e delle distanze minime – Piano N. 3B (sezioni)**
- e) delle Norme di attuazione;
- f) del Rapporto di pianificazione.

**Art. 3.  
Utilizzazione dei fondi**

<sup>1</sup> *Nel comparto sono ammesse utilizzazioni residenziali, turistiche, direzionali, commerciali e aziendali mediamente moleste.*

<sup>2</sup> *Il comparto è suddiviso in due aree edificabili:*

*\*A\* Aree edificabili esterne, nelle quali sono ammesse utilizzazioni residenziali unicamente al di sopra di m 13 dal piano stradale.  
Al di sopra di questa altezza non sono ammesse utilizzazioni commerciali e aziendali.*

*\*B\* Area edificabile interna, nella quale non sono ammesse utilizzazioni residenziali.*

<sup>3</sup> *L'utilizzazione residenziale è regolata secondo l'art. 30 bis NAPR..*

<sup>4</sup> *Al comparto di quartiere è assegnato il Grado di sensibilità al rumore GdS III.*

**Art. 4.  
Prescrizioni edilizie**

<sup>1</sup> *Valgono le seguenti prescrizioni edilizie per i singoli settori:*

<i>Settore</i>	<i>Superficie di calcolo (mq)</i>	<i>SUL max ammessa (mq)</i>	<i>SUL residenziale mx (mq)</i>	<i>SE Superficie edificabile max (mq)</i>
<i>Settore 1</i>	<i>8'094</i>	<i>17'000</i>	<i>8'450</i>	<i>4'860</i>
<i>Settore 2</i>	<i>8'786</i>	<i>18'450</i>	<i>9'200</i>	<i>5'270</i>
<i>Settore 3</i>	<i>10'528</i>	<i>22'110</i>	<i>11'000</i>	<i>6'320</i>

<sup>2</sup> *Altezza degli edifici:*

*per l'area edificabile \*A\*:*

*vedi quote max. indicate nel Piano N. 3A & N. 3B  
vedi quote min. indicate nel Piano N. 3A & N. 3B*

*per l'area edificabile \*B\*:*

*max. ml 10,0*

**Art. 5.  
Prescrizioni edificatorie**

<sup>1</sup> *Al fine di favorire la promozione urbanistica del quartiere, i progetti dei singoli isolati devono essere allestiti in modo unitario e completo, analogamente a quanto richiesto per i piani di quartiere secondo l'art. 56 LALPT. L'eventuale frazionamento dei fondi non deve compromettere il carattere e l'aspetto urbanistico unitario.*

<sup>2</sup> *Dovranno essere adottati adeguati accorgimenti architettonici intesi ad evidenziare le costruzioni a torre della zona \*A\* dalle costruzioni basse della zona \*B\*.*

#### **Art. 6.**

##### **Linee di arretramento, linee di costruzione e altezze**

<sup>1</sup> L'occupazione dei fondi è definita dalle linee di costruzione (obbligatorie) e dalle linee di arretramento indicate nel Piano di edificazione (**Piano N. 1**) e nel Piano delle costruzioni sotterranee (**Piano N. 2**). ~~in scala 1:500.~~

*Le linee di arretramento non comportano l'obbligo di costruire sulla linea stessa; le nuove costruzioni possono venire liberamente arretrate anche in misura maggiore.*

*Le linee di costruzione comportano l'obbligo di costruire sulla linea stessa almeno in un punto per lato dell'edificio (angolo, tangente, facciata parziale o totale dell'edificio).*

<sup>2</sup> Le altezze minime e massime degli edifici sono indicate nel Piano delle altimetrie *e delle distanze minime* (**Piano N. 3B e N. 3B**).

#### **Art. 7.**

##### **Posteggi e autorimesse**

<sup>1</sup> Valgono le disposizioni dell'art. 32 delle NAPR.

<sup>2</sup> La formazione dei posteggi e autorimesse all'aperto è ammessa solo nell'area edificabile \*B\*.

<sup>3</sup> Per ~~la costruzione~~ *il calcolo dei posteggi* di centri commerciali sono applicabili le norme **VSS 640-290**. Quando la superficie complessiva di vendita per settore è superiore a mq 2'000 valgono pure le disposizioni dell'art. 52 della Legge sulle strade del 23.3.1983.

#### **Art. 8.**

##### **Accessi**

<sup>1</sup> *Gli accessi veicolari sono possibili soltanto nelle aree indicate nel Piano N. 1.*

<sup>2</sup> *Eccezionalmente, considerata l'edificazione ~~parziale~~ esistente nel Settore 1., è ammessa la formazione di una rampa di accesso veicolare lungo le torri del lato ovest (via Varesi), larghezza massima m 5.00.*

#### **Art. 9.**

##### **Aree verdi private non edificabili**

Le aree indicate in colore verde chiaro nel **Piano N. 1** devono rimanere accessibili agli utenti delle costruzioni; in particolare non possono essere utilizzate quali posteggi, deposito o altro.

#### **Art. 10.**

##### **Aree verdi aperte all'uso pubblico**

<sup>1</sup> Le aree indicate in colore verde scuro nel **Piano N. 1** devono rimanere aperte all'uso pubblico; a tal fine saranno sistemate dal Comune; la sistemazione può anche essere affidata ai privati mediante convenzione approvata dal Consiglio comunale.

<sup>2</sup> La sistemazione consiste in pavimentazioni, percorsi pedonali e ciclabili, alberature, aiuole, panchine e arredi da giardino, impianti di illuminazione.

<sup>3</sup> Le spese per la sistemazione iniziale e per i successivi investimenti sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria spetta al Comune.

<sup>4</sup> La partecipazione dei privati ammonta al massimo a fr. 250.- al m<sup>2</sup> sul costo della sistemazione iniziale, indicizzati all'1.1.1988.

<sup>5</sup> Il Comune ha diritto all'accensione di un'ipoteca legale a garanzia del pagamento della partecipazione di cui sopra.



Allegato grafico:









**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO  
DEL COMPARTO DI QUARTIERE DEFINITO DA  
VIA BALESTRA, VIA VARESI,  
VIA FRANSCINI, VIA LAVIZZARI**

**PIANO DI EDIFICAZIONE  
PIANO DELLE COSTRUZIONI SOTTERRANEE  
PIANI DELLE ALTIMETRIE E DELLE DISTANZE MINIME**

Comune di Locarno  
Variante di PRP  
Comparto v.Balestra/v.Francini/v.Lavizzari/v.Varesi

Variante 2001/Modifica Gennaio 2002

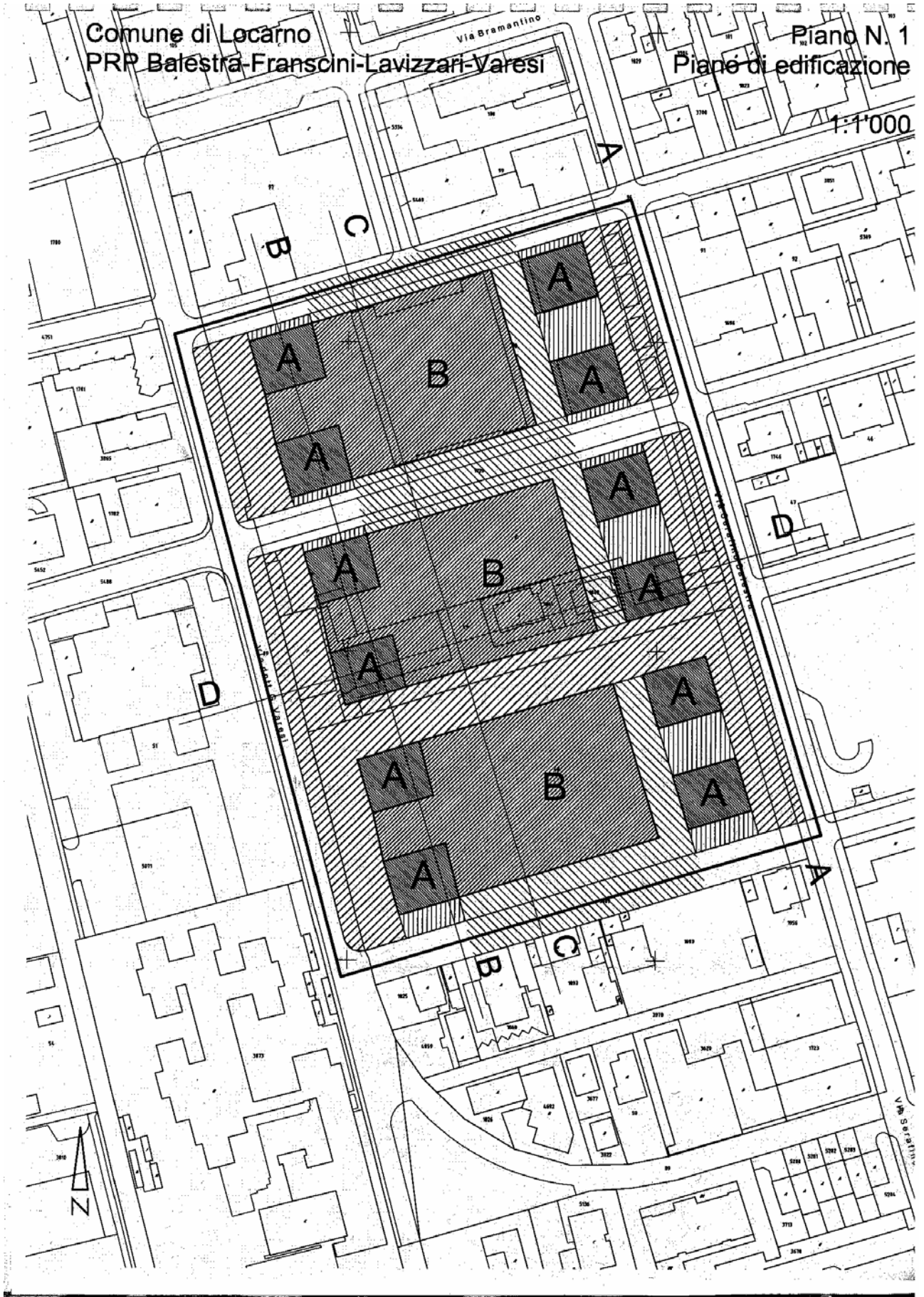
Legenda

	Area edificabile esterna A
	Area edificabile interna B
	Area degli accessi veicolari
	Area verde privata non edificabile
	Area verde aperta all'uso pubblico
	Linea di allineamento
	Linea di arretramento
	Limite del comparto di PRP

Comune di Locarno  
PRP Balestrà-Francini-Lavizzari-Varesi

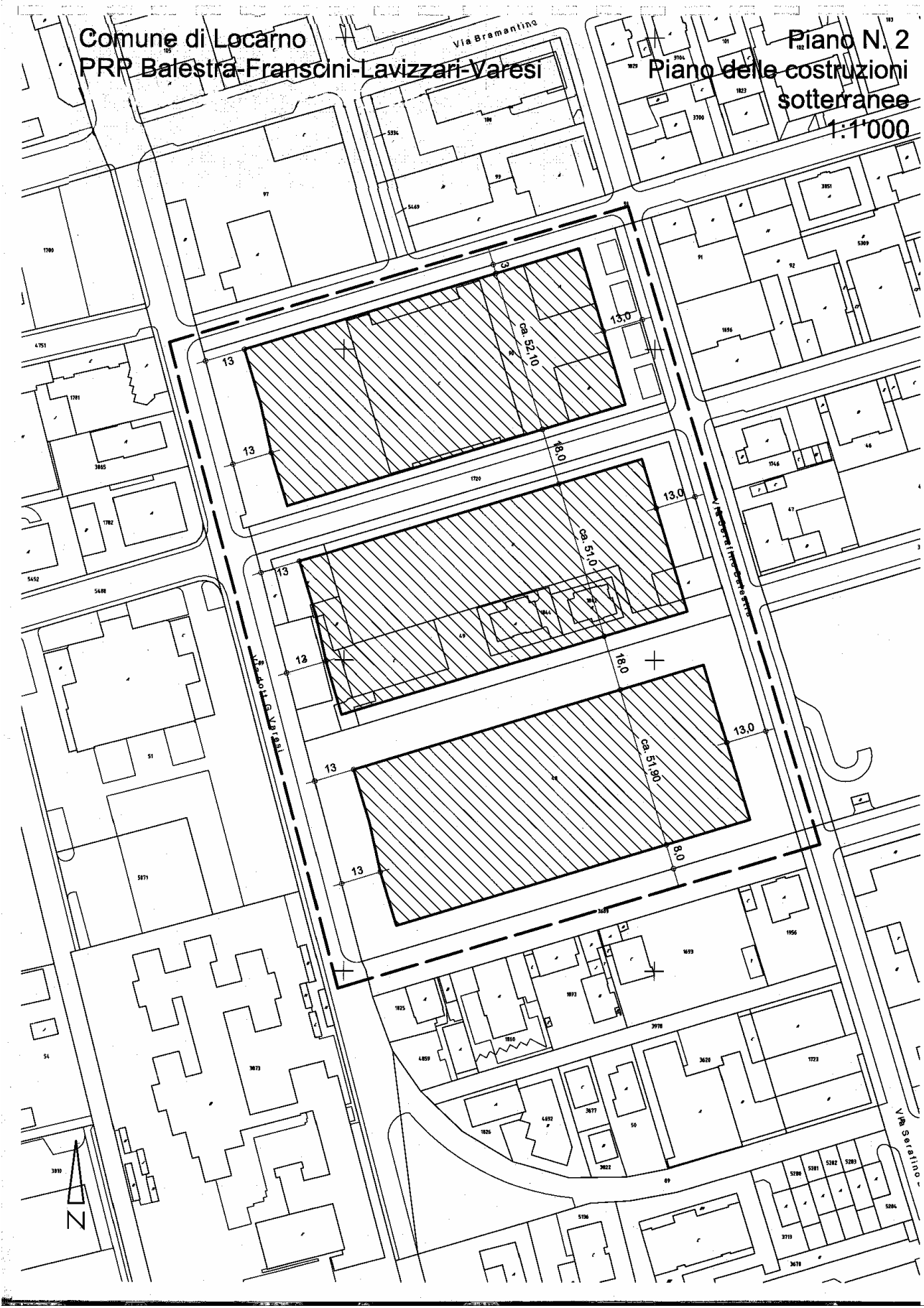
Piano N. 1  
Piano di edificazione

1:1'000



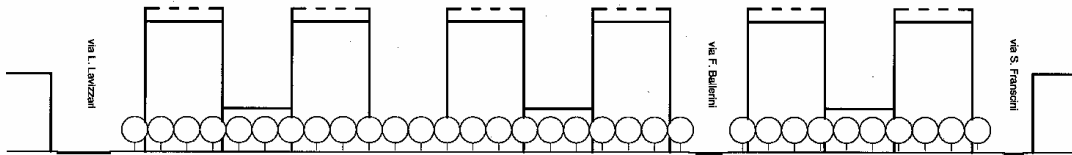
Comune di Locarno  
PRP Balestra-Francini-Lavizzari-Varesi

Piano N. 2  
Piano delle costruzioni  
sotterranee  
1:1'000

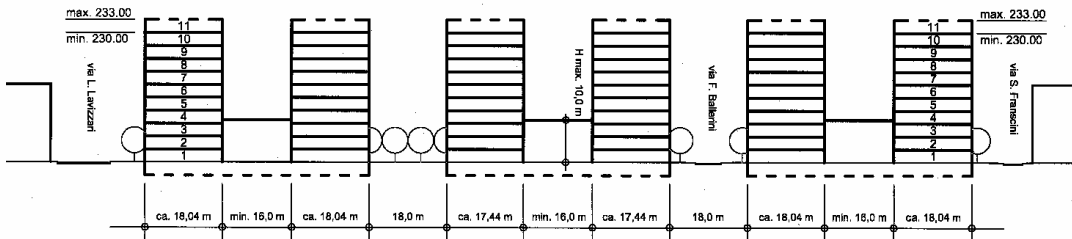




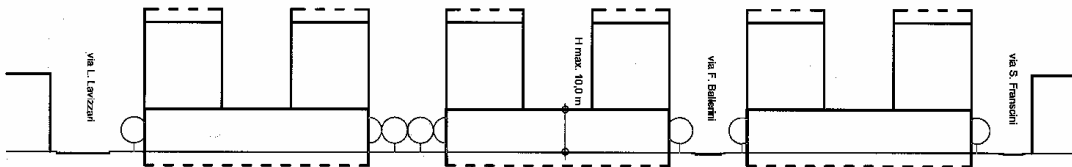
Sezione A-A



Sezione B-B



Sezione C-C



Sezione D-D

