

**MM no. 86 concernente l'adozione delle modifiche al Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico e l'adozione del nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano**

Locarno, 10 dicembre 2015

Al Consiglio Comunale,

**Locarno**

Egregio Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo per adozione una serie di modifiche al Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico (PRP.CS), nonché l'adozione del nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano (PRP.CU), in sostituzione dell'attuale Piano regolatore particolareggiato di Piazza Muraccio (PRP.PM) e di quello della Zona Centrale Particolare I (PRP.ZCP I).

**1. Situazione pianificatoria**

L'attuale assetto pianificatorio del centro cittadino (illustrato nell'allegato n. 1), per quanto di interesse nell'ambito del presente messaggio, è composto dai seguenti documenti pianificatori.

*1.1 Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico (PRP.CS)*

Il PRP.CS è stato adottato dal Legislativo comunale nella sua seduta del 30 maggio 1983 ed è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 160 dell'8 gennaio 1986 (e successiva conferma con risoluzione n. 5867 del 13 luglio 1993 nell'ambito dell'approvazione di tutto il Settore 1 cittadino), e successive varianti integrative, ultima delle quali in ordine di tempo quella concernente la modifica dei parametri edificatori nel comparto di risanamento conservativo con possibilità di aggiunte e nuove costruzioni (zona tratteggiata). In occasione di quest'ultima procedura pianificatoria, il Municipio aveva anticipato alcuni dei temi che compongono la presente variante.

Concretamente il PRP.CS è un piano di protezione, che suddivide il perimetro del nucleo nei comparti di *risanamento conservativo* (che si estende sulla maggior parte della superficie del

PRP.CS), di *risanamento conservativo con possibilità di aggiunte e nuove costruzioni* (comparto localizzato nella parte nord – est del nucleo, laddove sono presenti ampi spazi aperti), di *sostituzione* (trattasi di singoli edifici che, alla luce delle loro caratteristiche, possono essere demoliti e sostituiti con nuove costruzioni che tengano conto dei caratteri tipologici d'origine del tessuto adiacente) e di *ristrutturazione* (isolati nella parte nord – ovest del perimetro del nucleo).

## 1.2 Piano regolatore particolareggiato di Piazza Muraccio (PRP.PM)

Il PRP.PM, assieme agli altri piani regolatori particolareggiati del centro cittadino (PRP di Piazza Castello, PRP del Quartiere Rusca e PRP del Quartiere Morettina), era parte integrante della revisione generale del Piano regolatore cittadino per il Settore 1, adottato dal Legislativo comunale il 23 marzo 1992 ed approvato con risoluzione governativa n. 5867 del 13 luglio 1993. Al suo interno, il piano delle utilizzazioni e delle costruzioni designa una serie di stabili degni di conservazione (sul fronte nord del comparto) e propone un ridisegno degli isolati attorno a Piazza Muraccio, opzione questa che dall'entrata in vigore del piano non ha trovato concretizzazione nei progetti edilizi presentati.

Alla luce di quanto precede, il Municipio nell'attuale proposta ha quindi deciso di mantenere gli indirizzi a suo tempo scaturiti dallo studio urbass fgm, non imponendo però l'adozione di un piano di quartiere che, *de facto*, impedisce a chi intende edificare di procedere senza che altri proprietari agiscano contemporaneamente, rischiando quindi di perdere l'occasione di veder realizzate edificazioni che riqualificano alcune aree urbane. Per mantenere i principi generali pianificatori del piano di quartiere scaturiti dallo studio, essi sono stati formalizzati in una norma specifica, di modo che i singoli proprietari possano agire autonomamente ma nel rispetto degli indirizzi auspicati.

Sempre nel contesto di Piazza Muraccio, il Municipio, dopo attenta valutazione, propone una riqualifica dello spazio pubblico, ovvero il mantenimento di parte dei mappali (mapp. 129 e 5893 RFD Locarno) inedificabili, al fine di rendere fruibile un'ampia superficie, ridando a tale area il ruolo di piazza e non solamente quello di spazio retrostante la Piazza Grande. Grazie all'impostazione prospettata, l'area pubblica verrà relativamente estesa permettendo - in futuro - la riqualifica della piazza con eventuali terrazze per esercizi pubblici.

Val la pena sottolineare che piazza Muraccio risulterà essere in futuro - ancor più che nel presente - cerniera tra il Centro Storico e il retrostante Quartiere Rusca. Questo lo si evince in particolar modo dai parametri edilizi: si tratta di una zona centrale di un agglomerato urbano e quindi le altezze e i parametri edificatori rispecchiano questa vocazione urbana di densificazione edilizia. Tuttavia essa ha anche il ruolo di zona di protezione del Centro Storico. Le altezze possibili degli edifici sono quindi modulate su questo doppio ruolo (o di cerniera), ovvero da una parte una fascia di rispetto verso Piazza Grande ed il Centro Storico (le altezze degli edifici fronte Piazza Grande sono limitate a 215 msm), dall'altra l'altezza di 218 msm sulla parte retrostante, quale preludio alle maggiori altezze (219 msm) del Quartiere Rusca. Il futuro Palacinema che si trova in quest'area avrà un'altezza di 218 msm.

### *1.3 Piano regolatore particolareggiato della Zona Centrale Particolare (PRP.ZCP), prima fase*

Questo PRP è di epoca subito successiva a quello del Centro Storico, ed è stato adottato (decisione del Consiglio comunale del 17 ottobre 1988) ed approvato (risoluzione del Consiglio di Stato n. 597 del 24 gennaio 1989, e successiva conferma con risoluzione n. 5867 del 13 luglio 1993 al momento dell'approvazione del Settore 1 cittadino) in maniera parziale rispetto agli intenti iniziali. La prima fase si riferisce infatti al comprensorio definito dal Lungolago G. Motta – via della Posta Vecchia – via Trevani), allorquando esso era stato pensato per coprire il fronte sud di Piazza Grande fino a Piazza Castello. Questa decisione discendeva dall'impostazione e dall'avanzamento della pianificazione cittadina nel frattempo allestita (specie in funzione degli importanti interventi pianificati in Piazza Castello) e sfociata nel Piano degli indirizzi del 1990, per cui, in definitiva, il PRP.ZCP si è limitato a gestire la componente sostanzialmente pubblica della parte est del comparto, includendo pochi, anche se significativi, edifici.

## **2. Le principali procedure pianificatorie**

Nel contesto descritto sopra, che in sostanza ha contraddistinto l'ultimo ventennio pianificatorio del centro cittadino, il Municipio ha intrapreso verso la fine degli anni '90 del secolo scorso due distinte procedure pianificatorie per proporre dei correttivi agli strumenti in vigore e per ovviare a delle incoerenze che essi presentavano.

### *2.1 Variante al PRP.CS “sopraelevazione stabili e parcheggi”*

L'apparato normativo del PRP.CS è, giustamente, impostato sul principio del risanamento conservativo; tuttavia, nel corso degli anni, ci si è resi conto che le diverse situazioni presentatesi (progetti d'intervento all'interno del Centro Storico volti in particolare ad adattare gli edifici esistenti alle moderne esigenze della residenza primaria) erano difficilmente gestibili ed erano troppo condizionate dal ricorso all'istituto della deroga previsto all'art. 61 delle Norme di attuazione del PRP.CS (NAPRP.CS).

L'approfondimento commissionato dal Municipio era pertanto volto a verificare l'opportunità di riconoscere delle eccezioni al principio che impone il mantenimento delle volumetrie esistenti degli edifici e a quello che non ammette la realizzazione di posteggi privati negli spazi liberi interni, individuando puntualmente, ma sempre sull'insieme del Centro Storico, le situazioni suscettibili di poter essere concretamente considerate tali. Ulteriore tema oggetto di analisi (strettamente connesso con i due testé citati, ovvero la sopraelevazione di stabili e la formazione di posteggi) è quello che riguarda la delimitazione tra spazio pubblico e privato in conseguenza di modifiche del tessuto antico avvenute prima dell'entrata in vigore del PRP.CS.

Alla fine del 2000, le proposte di modifica al PRP.CS derivanti da questi approfondimenti sono state sottoposte per esame preliminare al Dipartimento del territorio (DT), il quale ha rassegnato la propria presa di posizione nel mese di settembre del 2003. Nel merito delle varianti proposte, il DT ha segnalato la necessità di procedere ad ulteriori approfondimenti per la componente relativa alla sopraelevazione degli stabili, ha sostanzialmente manifestato

perplexità quanto alla possibilità di realizzare posteggi privati nelle aree libere, ma ha comunque espressamente condizionato il prosieguo di procedura (licenziamento del messaggio municipale e successive fasi procedurali) al preventivo allestimento, a cura del Cantone stesso, dell'aggiornamento dell'Inventario di beni culturali d'interesse cantonale ed al censimento dei potenziali Beni culturali d'interesse locale, da sottoporre al Municipio per le decisioni di sua competenza. Questa richiesta ha fortemente rallentato l'avanzamento della pianificazione, ritenuto come questo inventario si sia fatto attendere per diversi anni e ci sia pervenuto, dopo una prima lista parziale consegnataci per l'allestimento della proposta per esame preliminare delle varianti qui discusse, solamente nel 2012, contestualmente all'esame preliminare delle modifiche che ora vi sottoponiamo per adozione. Il contenuto stesso dell'inventario pervenutoci ha reso il compito ancora più complesso poiché in molti casi le proposte di oggetti da proteggere a livello locale erano poco chiare, poco motivate e poco documentate.

## *2.2 Nuovo Piano regolatore particolareggiato di Piazza Grande (PRP.PG)*

Lo spazio formato da Piazza Grande, da Largo Zorzi, dai Giardini Rusca e dal delta della Ramogna (Viale Balli e area dell'Imbarcadero) attraversa tutto il centro di Locarno e costituisce una cerniera che connette le parti più importanti della Città: il Centro Storico, il quartiere Nuovo, il settore di Piazza Muraccio e la riva del lago. Dal profilo pianificatorio, lo spazio di Piazza Grande è interessato dalla congiunzione, più o meno precisa, di vari Piani regolatori particolareggiati (Centro Storico, Piazza Castello, Piazza Muraccio, Zona centrale particolare).

Al fine di proporre una regolamentazione pianificatoria per questa vasta area pubblica, il Municipio ha optato in un primo momento per l'avvio di un processo pianificatorio mediante l'elaborazione di un piano particolareggiato a se stante, volto a produrre una visione d'insieme della viabilità del centro urbano, assicurando nel contempo il coordinamento con l'organizzazione della viabilità e della sistemazione degli spazi pubblici del Centro Storico..

Dalla consultazione dei Servizi cantonali nell'ambito della richiesta di esame preliminare del documento, rilasciato nel 2005, è emerso sostanzialmente che la rilevante frammentazione in vari PRP della pianificazione comunale, specie nella sua parte centrale, avrebbe dovuto essere affrontata procedendo ad un'unificazione per mezzo del collegamento concettuale dei vari documenti pianificatori in un unico strumento, inteso quale collante, concretizzato attraverso un'unica rappresentazione planimetrica complessiva. L'opzione iniziale di elaborazione di uno specifico e nuovo documento pianificatorio per Piazza Grande è quindi stata abbandonata a favore di un'armonizzazione degli strumenti pianificatori esistenti e dell'allestimento di una cartografia unica per il perimetro del centro cittadino considerato.

## *2.3 Modifiche al PRP.CS e nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano (PRP.CU)*

Posto l'esito delle procedure descritte in precedenza, il Municipio, ottenuta nel 2008, dopo svariati solleciti, una prima parte dell'inventario dei beni culturali limitatamente al comparto toccato dalle modifiche pianificatorie oggetto del presente messaggio municipale, ha avviato i lavori di allestimento delle modifiche condivise nel PRP.CS unitamente a quelli relativi al

nuovo documento pianificatorio (PRP.CU) volto a finalmente risolvere e semplificare l'organizzazione territoriale di questa importante area del centro cittadino.

Il relativo incarto è stato sottoposto nel 2011 per esame preliminare al Dipartimento del territorio, il quale ha rassegnato la propria presa di posizione nel 2012, allegando alla stessa l'incarto completo dell'inventario allestito dall'Ufficio beni culturali (beni culturali cantonali e proposta di beni culturali d'interesse locale). Quest'ultimo tema, che riguarda tutto il territorio giurisdizionale, viene trattato con procedura separata (vedi punto n. 5).

### **3. La variante**

Come anticipato, dal profilo formale questa variante costituisce un'armonizzazione degli strumenti pianificatori. Graficamente, tutta la pianificazione del comparto urbano centrale viene rappresentata su un'unica tavola suddivisa in due piani (il Piano dell'edificazione ed il Piano degli spazi pubblici), ritenuto che la diversità delle situazioni pianificatorie porta al mantenimento di due piani particolareggiati distinti, la cui linea di separazione si trova lungo l'asse via F. Rusca – Piazza Grande – Largo Zorzi – via Ramogna. Il mantenimento di piani particolareggiati distinti è giustificato anche dal ruolo urbanistico differente dei due comprensori sia dal profilo storico-evolutivo, sia dal profilo strutturale, siccome - ad eccezione del punto di confine tra le due aree - si riscontrano due realtà edilizie e funzionali differenti. Dal profilo materiale la presente variante risulta essere un aggiornamento qualitativo e sostanziale di alcuni aspetti essenziali per l'attrattività sociale, residenziale e commerciale del centro cittadino. Difatti le modifiche proposte, oltre ad aggiornare aspetti pianificatori oramai non più adattati e confacenti al presente ed alla realtà, permetteranno al nostro centro cittadino di effettuare un salto di qualità.

Concretamente, vengono proposti diversi adattamenti e modifiche all'esistente PRP del Centro Storico e si propone l'istituzione del nuovo PRP del Centro Urbano, che deriva dall'assemblaggio di due piani particolareggiati vigenti (PRP.ZCP e PRP.PM) e di un settore, ad est del comparto (su viale Balli), precedentemente incluso nel PRP.CS.

#### *3.1 Modifiche al PRP.CS*

Nel contesto descritto al punto n. 1.1 (assetto ed organizzazione pianificatoria del PRP.CS), considerato l'esito delle proposte di modifica formulate a suo tempo (v. punto n. 2.1), i successivi approfondimenti si sono concentrati su tutta una serie di tematiche tra cui il tema degli "edifici bassi", suscettibili di essere sopraelevati nel rispetto delle caratteristiche del tessuto edificato adiacente, il tema della definizione dello spazio pubblico, il tema dei beni culturali (v. capitolo specifico n. 5), ecc. e sull'inserimento nel PR del concetto di costruzioni d'interesse pubblico, definizione oggi non presente nel documento pianificatorio.

##### *3.1.1 Edifici con possibilità di sopraelevazione*

L'indagine ha avuto quale quadro di riferimento il settore di risanamento conservativo (ritenuto che negli altri comparti del PRP sono già possibili interventi di rilievo dal profilo volumetrico), e più particolarmente gli edifici all'interno di questo comparto che

si affacciano sulle pubbliche vie e che al momento hanno solamente 1 o 2 piani (PT, primo e secondo piano al massimo). Per la fascia a nord di via Borghese, in considerazione della caratteristica frammentarietà e densità dell'edificazione, si è tenuto in considerazione solamente il fronte degli edifici sulla via stessa, al fine di non modificare la scala ridotta delle costruzioni fronteggianti i singoli viottoli che si insinuano fin sotto via ai Monti.

Di tutta evidenza, la sola ridotta volumetria degli edifici esistenti non è sufficiente per giustificare la possibilità di ampliamento, motivo per il quale ogni potenziale caso è stato debitamente approfondito ed esaminato, alla luce delle sue caratteristiche attuali e dell'impatto che un'eventuale sopraelevazione comporterebbe. Uno degli obiettivi per la scelta dei casi specifici è stato quello di permettere una certa armonia nel tessuto cittadino, consentendo la sopraelevazione di quegli edifici che risultano - per la loro altezza e per la loro relazione con gli edifici adiacenti - fuori contesto. Le situazioni ritenute idonee a questo scopo riguardano in definitiva un numero assai contenuto di edifici (7 casi), che non figurano fra quelli di rilevante valore architettonico, inseriti in parti di tessuto edificato che sopportano una loro sopraelevazione e che, se del caso, permettono pure un completamento di un gruppo o di un fronte particolarmente disomogeneo.

In questo senso, sono state allestite delle specifiche schede per ogni edificio considerato, che racchiudono informazioni sulla situazione esistente e su limiti e condizioni alle quali le potenziali sopraelevazioni sono vincolate.

Dal profilo normativo, ciò si traduce nella modifica dell'articolo che definisce il settore di risanamento conservativo (art. 5 cpv. 1bis NAPRP.CS), di quello che descrive gli interventi ammessi negli edifici (art. 11 NAPRP.CS) e nel conseguente adattamento di alcuni altri articoli normativi del *Titolo II Risanamento conservativo* delle Norme di attuazione del PRP.

### 3.1.2 *Edifici e attrezzature di interesse pubblico*

Nel PRP.CS attualmente in vigore, la nozione di edifici ed attrezzature d'interesse pubblico non è presente, e ciò malgrado vi siano diverse costruzioni di proprietà pubblica e/o con funzione pubblica. Basti pensare a questo proposito a Palazzo Marcacci con i retrostanti stabili in P.tta de' Capitani, al Castello Visconteo, a Casorella, a Casa Rusca, al Centro Professionale Commerciale (Ex Magistrale femminile), all'intero comparto di Santa Caterina, così come alle chiese di San Francesco e di Sant'Antonio e ad altri stabili ancora.

All'esigenza di differenziare adeguatamente la destinazione d'uso degli stabili pubblici rispetto a quelli privati, subentrata posteriormente all'entrata in vigore del PRP.CS, viene data risposta distinguendo nel PRP 3 categorie di edifici e attrezzature d'interesse pubblico. Vi sono gli edifici d'interesse pubblico all'interno della zona di risanamento conservativo, quelli all'interno della zona tratteggiata di questo settore, ed infine le aree

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

Alla specifica destinazione d'uso indicata sul Piano dell'edificazione e su quello degli spazi pubblici, corrisponde anche l'inserimento del nuovo *Titolo V Edifici e attrezzature d'interesse pubblico* nelle NAPRP.CS.

### 3.1.3 *Impianti tecnici*

Nella proposta di revisione vi è un articolo specifico (art. 15) che riassume le precedenti norme sugli impianti tecnici. La proposta inoltre adegua le possibilità di impianti tecnici alle mutate esigenze e regola la questione dei collettori termosolari e fotovoltaici. Infatti, lo sviluppo sempre più diffuso di fonti di energie rinnovabili merita di essere regolamentato in un contesto così particolare e delicato come quello del centro storico (pena il rischio di trovarsi in situazioni che possono snaturare il contesto storico-edilizio). Pertanto si sono previste delle disposizioni che permettano la posa di tali collettori ma con dei parametri ben definiti.

### 3.1.4 *Attività economiche e commerciali*

La crescita economica dell'agglomerato urbano è ovviamente uno degli obiettivi dell'Autorità pubblica.

Il nucleo economico e commerciale della Città ruota attorno all'area Piazza Grande, Largo Zorzi e via Ramogna. L'analisi del contenuto e delle utilizzazioni di queste costruzioni ha infatti evidenziato una sostanziale differenza rispetto al resto del tessuto edificato del nucleo: le attività commerciali, gli uffici, la ristorazione sono maggiormente concentrate in tale area. Essa è la parte centrale della Città, ovvero la parte dove molte attività economiche e commerciali sono concentrate, in altre parole è il cuore pulsante del Locarnese.

Negli ultimi anni si constata purtroppo uno spostamento delle attività commerciali verso i grandi centri commerciali fuori dagli agglomerati.

Considerate le caratteristiche già presenti e nell'intento di favorire la crescita economica e commerciale del centro cittadino (volendo anche contrastare la fuga di attività commerciali verso i grandi centri commerciali) il Municipio ha ritenuto di dover proporre una modifica puntuale dell'articolo normativo concernente la salvaguardia della superficie abitativa.

Tale modifica puntuale permette inoltre di armonizzare la possibilità di insediamento di attività economiche fronte Piazza Grande, Largo Zorzi e via Ramogna a quelle previste dalle NAPR del Centro Urbano e a quelle previste nell'area della Stazione del vicino Comune di Muralto.

La modifica permette quindi di armonizzare i piani regolatori proposti nell'area centrale della città (NAPR Centro Storico e Centro Urbano) favorendo l'insediamento di attività economiche e commerciali e adattando le norme pianificatorie alla specificità particolari

della zona e a quanto già esistente. Si punta quindi a rinforzare maggiormente il centro cittadino dal profilo dei commerci, dei servizi e dei posti di lavoro.

### *3.1.5 Sistemazione esterna e area verde*

Gli articoli 39 e 44 mirano ad una riqualifica degli spazi esterni nei perimetri dove sono possibili nuovi edifici. Le disposizioni impongono una superficie verde minima (qualificata) ed il mantenimento (risp. la costruzione) di cinte laddove gli edifici non sorgono a confine con le strade. Scopo di tali disposizioni è quello di permettere l'edificazione più qualificante ed in armonia con il tessuto esistente del Centro Storico, nonché una particolare valorizzazione delle superfici esterne (ovviamente il tutto nel limite delle esigenze pratiche e degli standard odierni di un nuovo edificio).

### *3.1.6 Strade, piazze e spazi pubblici*

Agli art. 58d e segg. è stato introdotto un nuovo titolo che permette di definire le strade, le piazze e gli spazi pubblici. Le norme permettono di definire una chiara gerarchia delle strade e definiscono le aree a circolazione pedonale e soprattutto ciò che può essere insediato su tali aree. Inoltre l'art. 58f permette all'autorità di codificare una situazione al momento non chiaramente definita a livello di NAPR, ovvero le aree dei portici. Con tale articolo viene codificato il principio che i portici sono aree di circolazione pubblica pedonale. Inoltre si propone di meglio definire quali occupazioni possono essere permesse in tale area e soprattutto si definisce il principio secondo cui le occupazioni non intralcino il transito pedonale (oggi giorno purtroppo è una situazione frequente soprattutto durante i mesi di maggior affluenza di turisti).

L'art. 58l (terrazze e coperture su suolo pubblico) è frutto di un'attenta analisi da parte del Municipio. Il Municipio nell'elaborazione di tale articolo ha tenuto conto di vari aspetti, tra cui la chiara volontà:

- che le terrazze degli esercizi pubblici che si affacciano su Piazza Grande mantengano la loro caratteristica di permeabilità sia visiva sia funzionale con la Piazza e con i portici,

- che le terrazze possano essere utilizzate per il maggior tempo possibile durante l'anno e questo nell'intento da una parte di attrarre più fruitori possibili in Piazza durante tutto l'anno (con gli evidenti benefici economici per i commerci)

di permettere a chi lavora in Piazza Grande di sfruttare al meglio le superfici a lui attribuite (poiché le superfici interne di molti esercizi pubblici sono estremamente esigue, non giustificando l'impegno economico dell'attività durante tutto l'anno) ed infine

- di permettere uno sfruttamento meno dipendente dalle intemperie così come dal rigore della stagione invernale.

Favorendo quindi l'utilizzo delle terrazze degli esercizi pubblici tutto l'anno il Municipio ritiene di poter raggiungere più obiettivi, ovvero di favorire la fruibilità della

Piazza Grande (e quindi della gente anche lontano dai periodi turistici), di permettere a chi lavora in Piazza di avere maggior lavoro e di attirare più gente durante tutto l'anno in Piazza Grande favorendo quindi anche i commerci della zona.

Per conciliare tali obiettivi il Municipio propone la possibilità di chiusura delle terrazze su tre lati, con strutture tuttavia leggere e mobili, affinché non vengano pregiudicate l'estetica e le caratteristiche di Piazza Grande. La specifica ordinanza permetterà di definire criteri unitari concernenti i materiali, le caratteristiche e i colori delle coperture, delle pavimentazioni, dell'arredo e di altri impianti correlati e analoghi.

### *3.1.7 Altre modifiche*

Il Municipio, contestualmente alle proposte appena descritte, ha completato le modifiche al PRP.CS con tutta una serie di aggiornamenti ed adeguamenti tecnici e formali al riguardo di materiali di copertura, impianti pubblicitari, ecc..

Inoltre, il Municipio propone l'inserimento di uno specifico articolo normativo (nuovo art. 15a) al fine di permettere l'utilizzo a scopo commerciale anche di locali interrati. La particolare situazione del comparto costituisce sicuramente un contesto interessante per una soluzione di questo genere, oltre ad essere una concreta misura a sostegno di questa importante componente del nucleo. Infatti, è notorio che spesso le dimensioni contenute dei singoli locali nel centro storico non consentono sempre lo sviluppo adeguato di un'attività commerciale economicamente sostenibile. L'usufrutto di ulteriori spazi funzionalmente connessi è quindi un'alternativa da favorire nel limite del possibile e a determinate condizioni, descritte nell'articolo.

Altra modifica riguarda l'esplicita menzione nella norma del ruolo informativo ed orientativo della Commissione municipale consultiva del Centro Storico, indicando come essa sia a disposizione degli utenti già a partire dal momento della formulazione delle intenzioni di progetto, in particolare per i progetti più importanti, e come sia pertanto auspicabile il suo preliminare coinvolgimento, in modo da garantire un confacente accompagnamento e da facilitare la successiva procedura della domanda di costruzione.

### *3.2 Il nuovo PRP.CU*

Il nuovo PRP del Centro urbano si propone, come anticipato, di ricucire in un solo strumento pianificatorio le aree attualmente attribuite al PRP del comprensorio che si estende dal Lungolago G. Motta a via della Posta Vecchia e a via Trevani (PRP.ZCP), al PRP di Piazza Muraccio e ad alcuni comparti attualmente inseriti nel perimetro del PRP del Centro Storico, ma ubicati a sud della linea che collega i portici di Piazza Grande alla via Ramogna, e che risultano sia spazialmente sia funzionalmente appartenenti al contesto urbano dell'area di Largo Zorzi e del Debarcadere.

L'armonizzazione dei documenti pianificatori riprende quindi sostanzialmente i concetti pianificatori e urbanistici alla base degli strumenti attualmente in vigore, precisando le

destinazioni degli spazi pubblici, predominanti in questo comparto, ed aggiornando alcuni contenuti della regolamentazione pianificatoria per alcuni isolati attorno a Piazza Muraccio.

### *3.2.1 Destinazione degli spazi pubblici*

La forte componente pubblica delle superfici ora gestite dal PRP.ZCP trova conferma nella definizione di un'area per edifici d'interesse pubblico (Imbarcatoio e stabile Kursaal), ai quali corrisponde sull'altro lato del perimetro del PRP.CU (estremità ovest dell'attuale PRP.PM) la classificazione della proprietà comunale ove è in costruzione la Casa del Cinema, in un'analogia area per edifici d'interesse pubblico.

I Giardini Pioda, i Giardini Rusca e le corrispettive aree verdi sul lato opposto di Largo Zorzi, sono altrettante aree che vengono inserite negli spazi per attrezzature d'interesse pubblico.

### *3.2.2 Aree delle nuove costruzioni*

Con l'obiettivo di caratterizzare il futuro sviluppo urbanistico-architettonico della zona di estensione del centro cittadino fornendole una precisa forma, a fronte dell'assetto spaziale ibrido che lo ha sempre condizionato, il PRP.PM, entrato in vigore nel 1993, prevedeva una radicale e profonda ristrutturazione degli isolati al suo interno ed una pressoché completa sostituzione degli edifici esistenti.

Tuttavia, da quel momento, poco o nulla si è mosso in quella direzione e quell'opzione di sviluppo, che aveva il pregio di fornire un disegno vincolante per quest'area (il cui approccio rimane oggi ancora di difficile risoluzione), si è rivelata essere troppo teorica e, di fatto, inapplicabile.

Si è di conseguenza imposto un ripensamento della strategia e del relativo strumentario pianificatorio, che ha portato alla rinuncia della riconfigurazione radicale del tessuto edificato, a vantaggio della densificazione e di una sostituzione organica dell'edificazione già consolidatasi nel tempo. Concretamente, viene tralasciata l'imposizione di soluzioni planovolumetriche definite a priori e vincolate ad un consenso comune da parte di diversi proprietari e ci si limita a stabilire, oltre ai parametri edificatori, i criteri essenziali che devono presiedere ad un progetto edilizio, con particolare attenzione all'inserimento urbanistico degli stessi ed alla conseguente relazione con lo spazio pubblico (allineamenti obbligatori). Questo approccio di riqualifica e rinnovo del tessuto urbanistico è sicuramente più pragmatico ed attuabile di quello precedente.

Abbiamo tuttavia conservato alcuni dei punti chiave dell'attuale assetto pianificatorio, ad esempio in relazione all'allineamento degli edifici posti tra il fronte di Piazza Grande e quello di Piazza Muraccio, oltre alla differenziazione delle altezze tra questi due fronti che permette di legare dal punto di vista urbanistico la città medievale e quella di fine '800.

### 3.2.3 *Edifici con vincolo di mantenimento*

A prescindere da quanto verrà segnalato in seguito a proposito dei beni culturali, il PRP.CU conferma le scelte già operate in passato quanto alla qualifica della fascia nord del comparto, che di fatto costituisce il fronte sud di Piazza Grande. Praticamente tutti gli edifici a ridosso di Piazza Grande sono quindi inseriti nell'area degli edifici con vincolo di mantenimento: si tratta, come ora, di una destinazione di zona, differente pertanto dall'eventuale indicazione in merito ad una tutela derivante dalla legislazione sui beni culturali, che riconosce in tutte queste costruzioni, anche, ma non solo, in relazione alla loro vicinanza con il Centro Storico, le caratteristiche per essere meritevoli di conservazione.

### 3.3 Strade, piazze e spazi pubblici

La viabilità della Città di Locarno è al momento suddivisa dal profilo pianificatorio nei vari PR e PRP che coprono il territorio giurisdizionale. In questo senso, ogni documento pianificatorio elaborato a partire dagli anni '90 è composto pure da uno specifico Piano del traffico settoriale, talvolta fornito a carattere indicativo.

La scelta operata alla fine degli anni '80 di procedere alla revisione del PR generale della Città di Locarno secondo una procedura a tappe, ha infatti portato alla situazione descritta al paragrafo precedente (indicazioni viarie settoriali), che concretamente si traduce con l'assenza di un piano generale del traffico (in realtà, va però detto che diverse opere stradali di rilevante importanza sono comunque già state realizzate nel recente passato, anche senza questo documento complessivo: basti pensare ai cambiamenti generati dalla costruzione della galleria Mappo - Morettina).

Il Piano del traffico, approfondito preliminarmente negli scorsi anni ma non ancora sufficientemente consolidato per la procedura definitiva, dovrà pertanto completare la revisione del PR generale tutt'ora in corso che ha per oggetto la porzione di territorio ubicata sul delta del fiume Maggia rimasta esclusa dalla decisione governativa di approvazione del PR del settore 4 del 2001.

In questo contesto, si rende però necessario già ora, nell'ambito della presente variante, fornire un quadro complessivo della natura e della qualifica degli spazi pubblici, sull'intero comparto del PRP.CS e del nuovo PRP.CU. Il Piano degli spazi pubblici e le norme su questo tema del Titolo VI delle NAPRP.CS e del Titolo IV delle NAPRP.CU permettono di gestire correttamente le varie aree funzionali individuate.

Il piano degli spazi pubblici indica pertanto chiaramente la pedonalizzazione di Piazza Grande messa in atto nel corso degli scorsi anni quale elemento fondante della riqualifica degli spazi pubblici centrali del nostro comprensorio cittadino. Nel presente messaggio municipale intendiamo ancora formulare alcune considerazioni in merito a due componenti di questo piano degli spazi pubblici. Si tratta in particolare della qualifica di via Cittadella e di Largo Zorzi, che negli atti di questa procedura pianificatoria vengono indicate quali Aree di circolazione veicolare limitata. Ci preme considerare che il Municipio sta esaminando e approfondendo compiutamente le possibilità di rivalutare e riqualificare queste due aree attraverso la

riorganizzazione degli spazi pubblici con la messa a disposizione di un adeguato numero di stalli in altrettante strutture sotterranee (sedime Balli e ampliamento dell'autosilo di Largo Zorzi) che permettano di riassegnare le corrispettive aree in superficie a beneficio della componente pedonale. L'adeguamento dello strumento pianificatorio secondo questi intenti verrà pertanto attuato da parte del Municipio qualora le necessarie premesse infrastrutturali per le quali l'Esecutivo si sta adoperando si concretizzassero.

### 3.4 Manifestazioni ed eventi

Il nostro centro cittadino è caratterizzato dalla presenza di una serie di manifestazioni; da quelle più note di grande rilevanza oltre i nostri confini a quelle, non meno importanti, di carattere più locale, che sono senz'ombra di dubbio di notevole valore per la Città e non solo, in diversi ambiti (turistico, culturale, sociale, ...).

Conscio di questa situazione e memore delle difficoltà incontrate in altre realtà cantonali, dove l'organizzazione di talune manifestazioni è venuta meno a causa di lacune pianificatorie, il Municipio ha voluto approfondire il tema, al fine di individuare adeguate soluzioni che potessero garantirne la continuazione nel tempo ed al tempo stesso prevedere le necessarie misure a tutela della qualità di vita nel centro cittadino.

Trattandosi di un tema decisamente specialistico, il Municipio si è quindi avvalso di una consulenza giuridica esterna da parte di uno studio legale (avv. Rudolf Muggli) competente su questi aspetti di natura ambientale.

In base alle indicazioni fornite nella perizia giuridica ed agli approfondimenti successivamente eseguiti, lo strumentario previsto per la gestione di manifestazioni ed eventi è proposta, in sintesi, secondo un approccio a più livelli analogamente a quanto avviene in alcune importanti città d'oltralpe (Berna, Basilea):

- nei piani di utilizzazione: indicazione, spazialmente definita, nel Piano degli spazi pubblici dei comparti nei quali possono trovar posto manifestazioni ed eventi, in maniera differenziata in funzione di tipologia ed estensione degli stessi
- nelle norme di attuazione, con l'inserimento di una specifica disposizione concernente la definizione di questi spazi pubblici (art. 30<sup>quinquies</sup> NAPR)
- nei gradi di sensibilità al rumore, che di principio riguardano tutte le zone del comprensorio cittadino, ma che vengono anticipati in questa sede per il perimetro PRP.CS – PRP.CU
- nell'Ordinanza municipale alla quale i citati articoli delle norme di attuazione rimandano per le condizioni e gli orari

Il Municipio ritiene così di aver posto le necessarie basi giuridico-pianificatorie affinché tutti gli interessi in gioco vengano debitamente considerati, definendo chiaramente estensione, portata e garanzia dei vari utilizzi del suolo pubblico, a beneficio di quello che peraltro il PRP del Centro Storico definisce espressamente quale obiettivo, vale a dire la riscoperta dell'agglomerato quale luogo di abitazione e di vita.

Teniamo a precisare che questa impostazione, scaturita dopo il rilascio dell'Esame preliminare da parte dell'Autorità cantonale è comunque stata presentata ai competenti Ufficio cantonali in occasione di uno specifico incontro, durante il quale sono pure stati discussi gli aspetti procedurali. A mente del Municipio, la struttura normativa adottata è sicuramente innovativa per il nostro Cantone, ma si fonda su dei principi giuridici consolidati a livello federale ed in linea con la legislazione in materia.

### 3.5 Altre modifiche normative

Contestualmente alle varianti al PRP.CS ed all'istituzione del nuovo PRP.CU come descritto ai capitoli precedenti, vi sono delle modifiche, strettamente connesse alle precedenti, che vengono apportate ad altri strumenti pianificatori.

Si tratta in particolare dell'inserimento di 3 nuovi articoli nelle NAPR del PR generale della Città.

Si intende in primo luogo porre chiare basi per la definizione dei diversi gradi di molestia materiale ed immateriale (art. 30<sup>ter</sup>) in modo che si possa poi semplicemente menzionare il grado ammesso nelle singole disposizioni di zona.

Relativamente ai temi già anticipati nel capitolo 3.4 Manifestazioni ed eventi, uno specifico articolo normativo nelle NAPR generali si riferisce poi ai gradi di sensibilità al rumore (art. 30<sup>quater</sup>) ed un altro riguarda i settori per manifestazioni ed eventi temporanei e di animazione urbana riportati graficamente sul piano degli spazi pubblici descritto al capitolo 3.3 Strade, piazze e spazi pubblici (art. 30<sup>quinqüies</sup>).

La lieve e puntuale modifica del perimetro del PRP.CS nella sua parte nord-ovest, laddove esso confina direttamente con la zona residenziale pedemontana che si estende sulla fascia collinare, si traduce infine nella corrispondente modifica del perimetro del PR della Città di Locarno, Settore 2 e nella contemporanea inclusione di due piccoli sedimi nella citata zona residenziale pedemontana. A diretto contatto con il PRP di Piazza Castello viene infine proposto un piccolo adattamento del perimetro (armonizzazione dei due piani).

## 4. Esame preliminare

Il Dipartimento del territorio ha preso posizione sulla proposta pianificatoria in data 20 luglio 2012, condividendo obiettivi e metodologia adottati nell'ottica della conservazione del tessuto storico urbano della Città.

Nel merito degli strumenti proposti, delle schede di rilievo e di analisi degli edifici esistenti nel nucleo (possibilità di sopraelevazione di stabili esistenti) e delle norme di attuazione dei due PRP, il Dipartimento del territorio ha formulato alcune osservazioni e proposte, che il Municipio ha valutato ed in buona parte fatto proprie per l'allestimento della versione definitiva delle varianti. Abbiamo infatti adottato una prassi più restrittiva per quanto concerne la scelta degli edifici per i quali concedere una sopraelevazione, rispettivamente sono stati tralasciati i comparti dove ammettere un riordino plano-volumetrico.

Un capitolo consistente è stato dedicato dall’Autorità cantonale al tema dei beni culturali (d’interesse cantonale e locale), a quello dei relativi perimetri di rispetto come pure a quello delle zone d’interesse archeologico, che verranno trattati al punto n. 5 del presente MM.

## **5. I beni culturali**

In virtù dell’art. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), sono beni culturali i beni mobili e immobili che, singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell’attività creativa dell’uomo in tutte le sue espressioni.

Di rilevanza, a livello pianificatorio, sono in particolare i beni immobili, la cui indicazione va riportata nei piani grafici del PR e la cui lista viene allegata alle norme di attuazione.

L’inventario completo allestito in questo senso dall’Ufficio dei beni culturali è stato consegnato al Municipio da parte del Dipartimento del territorio al momento del rilascio dell’esame preliminare sulla variante che forma l’oggetto del presente messaggio municipale.

Esso si suddivide sostanzialmente nell’Inventario dei beni culturali cantonali e nella proposta di beni culturali locali che viene segnalata e sottoposta all’autorità locale affinché si determini in merito e proceda al suo consolidamento nel Piano regolatore comunale.

Di fronte alla quantità ed alla complessità delle proposte formulate (ca. 200 oggetti d’importanza locale, oltre a ca. 50 oggetti d’importanza cantonale), il Municipio ha cercato di individuare la via migliore da seguire per disporre del tempo necessario da destinare agli approfondimenti che ogni singola proposta richiede, garantendo nel contempo che, in attesa delle decisioni di merito, non venisse portato pregiudizio alle stesse.

Conformemente agli strumenti di salvaguardia della pianificazione previsti dalla Legge sullo sviluppo territoriale, il Municipio ha quindi istituito, con pubblicazione del 22 luglio 2013, una specifica zona di pianificazione comunale, denominata “Beni culturali protetti”, che si estende sui fondi nei quali sono situati gli oggetti contenuti nella proposta dell’Ufficio dei beni culturali. In questo modo, fino al momento dell’adozione della relativa variante di PR, viene assicurata la loro conservazione.

Parallelamente, il Municipio ha incaricato il proprio pianificatore di procedere ad un’analisi della lista in modo da poter disporre di tutte le informazioni necessarie a supporto della decisione di propria competenza sul merito della tutela.

Gli approfondimenti tecnici hanno quindi portato ad una prima proposta del Municipio, che è stata sottoposta per esame preliminare all’Autorità cantonale nel corso del mese di febbraio del corrente anno. Una volta in possesso di tale presa di posizione, l’iter proseguirà con l’allestimento della specifica variante di PR (approfondimenti, consultazione pubblica, Messaggio municipale, ...).

Osserviamo che le proposte di tutela riguardano oggetti sparsi su tutto il territorio giurisdizionale (la proposta comprende pure una serie di edifici concernenti la tutela del “moderno”). Per sua impostazione ed alla luce della sua portata territoriale, il tema dei beni culturali riguarda pertanto il PR generale della Città di Locarno, ritenuto che ogni singolo PR settoriale o PR particolareggiato riprenderà la corrispettiva lista di beni tutelati nelle proprie norme di attuazione. Dal profilo procedurale, la determinazione in merito a queste proposte avverrà quindi al termine della procedura avviata con l’istituzione della zona di pianificazione e non nell’ambito della presente adozione della variante al PRP.CS e del nuovo PRP.CU, ritenuto che per una questione di chiarezza il Municipio ha voluto comunque accennare a questo importante aspetto nel MM qui in discussione.

Questo modus operandi è stato discusso a lungo con i competenti servizi cantonali che, in definitiva, hanno condiviso la scelta del Municipio che ha saputo dimostrare la sua chiara volontà di gestire in modo serio e ragionato il tema della tutela degli immobili ritenuti degni di protezione, con una soluzione innovativa che viene però ora ripresa anche da altri Comuni..

## **6. Conclusioni**

Il Municipio considera il presente documento di fondamentale importanza, sia per armonizzare i vari PRP del centro cittadino e disporre – attraverso i nuovi piani grafici – di una visione più complessiva dei vari comparti, sia per ancorare nella pianificazione tutta una serie di disposizioni riguardanti lo spazio pubblico – che nel centro cittadino riveste una particolare importanza – sia ancora per risolvere alcune puntuali problematiche presentatesi nel corso degli anni nel nucleo e nel perimetro dell’attuale PRP di Piazza Muraccio.

Le varianti al PRP.CS ed il nuovo PRP.CU sono stati oggetto, conformemente agli articoli 4, 5 e 26 della Legge sullo sviluppo territoriale alla procedura di informazione e partecipazione durante la quale la popolazione ha avuto modo di prendere posizione sulla documentazione, formulare obiezioni e proporre suggestioni per i vari temi trattati. Parte delle osservazioni pervenute, sono state considerate dal Municipio nell’allestimento della versione definitiva degli atti contenuti nel presente MM.

Esaurita la procedura prevista dalla Lst ed allestiti gli atti definitivi allegati al presente MM (NAPRP.CS, NAPRP.CU, Piano dell’edificazione, Piano degli spazi pubblici, Piano dei gradi di sensibilità al rumore, NAPR generale), il Municipio vi invita quindi a voler adottare il seguente dispositivo:

1. Sono adottate la varianti al Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico, e meglio:
  - a. Sono adottate le varianti alle norme di attuazione
  - b. È abrogato il Piano delle zone
  - c. È abrogato il Piano esemplificativo
  - d. È abrogato il Piano viario e delle pavimentazioni
2. È adottato il nuovo Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano, e meglio
  - a. Sono adottate le norme di attuazione

3. Sono adottati i nuovi piani grafici del Piano regolatore particolareggiato (Piano di protezione) del Centro Storico e del Piano regolatore particolareggiato del Centro Urbano, e meglio:
  - a. È adottato il Piano dell'edificazione
  - b. È adottato il Piano degli spazi pubblici
  - c. È adottato il Piano dei gradi di sensibilità al rumore, limitatamente al comprensorio del PRP.CS e del PRP.CU
4. Sono adottate le modifiche alle NAPR del PR generale della Città di Locarno
5. È adottata la variante al PR della Città di Locarno, Settore 2, e meglio:
  - a. È adottata la modifica del perimetro del PR, conformemente al corrispondente perimetro dei piani di cui ai punti 3.a e 3.b
6. È adottata la modifica al Piano regolatore particolareggiato di Piazza Castello, e meglio:
  - a. È adottata la modifica al perimetro del PR, conformemente al corrispondente perimetro dei piani di cui ai punti 3.a e 3.b
7. È abrogato il Piano regolatore particolareggiato di Piazza Muraccio
8. È abrogato il Piano regolatore particolareggiato della Zona centrale particolare (ZCP) 1. fase

Per il Municipio

Il Vicesindaco:

Il Segretario:

avv. Paolo Caroni

avv. Marco Gerosa

Allegati di cui al dispositivo:

- NAPRP.CS
- NAPRP.CU
- Riduzione piani grafici (Piano dell'edificazione, Piano degli spazi pubblici, Piano dei gradi di sensibilità al rumore)
- NAPR generale

Altri allegati:

- Tabella di corrispondenza NAPRP.CU e NAPRP.PM – NAPRP.ZCP
- Rapporto di pianificazione
- Esame preliminare
- Perizia avv. R. Muggli