Bellinzona, 7 giugno 2010

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3521
VARIANTE DI PIANO REGOLATORE – COMPARTO PIAZZETTA EX MERCATO / STABILE EX-GAGGINI

Commissioni competenti:
- Commissione del Piano regolatore
- Commissione della gestione

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

il Municipio sottopone al vostro esame la variante di piano regolatore relativa al comparto Piazzetta ex Mercato / stabile ex-Gaggini.

Premessa

La necessità di riqualificare il comparto retrostante il Palazzo municipale (mapp. no. 1329 RFD), comprendente la piazzetta ex Mercato e lo stabile ex-Gaggini (mapp. no. 1337 RFD), nasce dalla volontà di ricomporre e valorizzare un'importante area del Centro Storico a diretto contatto con due monumenti tutelati sul piano cantonale (Municipio e Murata, quest'ultima è pure monumento UNESCO), che purtroppo manifesta tutta la precarietà e l'indeterminatezza generata dalle demolizioni avvenute nel recente passato.

Il vigente Piano regolatore particolareggiato del Centro Storico (PRPCS), approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 8029 del 31 dicembre 1985 , prevede la demolizione degli edifici esistenti, da parecchi anni inutilizzati e fatiscenti, e la possibilità di edificare a nuovo su di un perimetro più esteso rispetto all'attuale ingombro (v. Piano di situazione attuale" 1:1000). Questa prescrizione con il tempo si è tuttavia rivelata limitativa in quanto non in grado di rispondere alle nuove esigenze maturate dalla Città. Per questa ragione il Municipio, già nel 1999, ha cercato di rivederne la pianificazione.

Dopo un travagliato iter, durante il quale sono state intavolate varie proposte, riassunte dettagliatamente al capitolo 2 del Rapporto di pianificazione, il Municipio, con l'Autorità cantonale ha deciso di instaurare una stretta collaborazione istituendo un Gruppo di lavoro con l'obiettivo di giungere ad un risultato condiviso da entrambe le parti.

Obiettivi

Gli obiettivi pianificatori e strategici della Città sono illustrati dettagliatamente al punto 3 del Rapporto di pianificazione. Brevemente, vale però la pena ricordare che a fronte delle nuove esigenze, che impongono nuove visioni del Centro Storico cittadino, per rapporto a quelle individuate negli anni '80, si è optato per disporre di spazi d'utilità pubblica, con l'intento di far vivere il Centro Storico e di conseguenza evitare che diventi un semplice "dormitorio".

L'area in oggetto si presta quindi bene a diventare un luogo di riferimento e di incontro pubblico all'interno della Città e proprio per questo si è voluto porre le basi per strutture d'accoglienza, quali un albergo e una sala polivalente, riaffermando così la vocazione ricettiva della Città, che nel passato era già ben radicata all'interno del nucleo storico, ove si contavano diversi alberghi.

Si ritiene pure che una struttura alberghiera sia un buon compromesso tra la destinazione abitativa, che ancora prevale nel Centro storico e la pubblica fruizione, a conferma che il nuovo insediamento non si scontrerà con le attuali utilizzazioni circostanti, ma sarà complementare.

L'uso dell'area è pertanto stato subordinato a una progettazione unitaria (planovolumetrica), in modo da ripensare l'edificato unitamente agli spazi liberi, ottenendo così un concetto unitario, nel quale gli spazi costruiti e i vuoti risultano chiaramente definiti e precisi.

La proposta urbanistica è poi stata sottoposta al Dipartimento del territorio per esame preliminare ai sensi dell'art. 33 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

- **Esito dell'esame preliminare e informazione pubblica**

  Il 16 febbraio 2010 il Municipio ha ricevuto dal Dipartimento del territorio, il preavviso sostanzialmente positivo. E' stato organizzato un periodo informativo per tutto il mese di marzo 2010 ai sensi dell'art. 33 LALPT, durante il quale i cittadini hanno avuto la possibilità di visionare la variante ed esporre, se del caso, delle osservazioni in merito.

  Sulla base di tali risultanze è stato allestito il presente Messaggio municipale.

- **Scenario futuro**

  La variante di Piano regolatore getta le basi legali per progettare e concretizzare il futuro di questo importante comparto. Sarà compito del Municipio valutare, non appena sarà in vigore la base legale, la strada migliore per realizzare la struttura prevista. Una possibilità potrebbe essere quella di offrire la superficie ad un promotore attraverso la costituzione di un diritto di superficie e la stipulazione di una convenzione che disciplini l'uso degli "spazi pubblici" (sala polivalente, piazza coperta ecc.).

Al Messaggio sono allegati i seguenti documenti:

- PRPCS – Comparto ex Mercato / ex-Gaggini 1:1'000
  . Situazione di variante
  . Situazione attuale
  . Nuova situazione (con integrata la variante)
- Rapporto di pianificazione
- Norme di attuazione
- Esame preliminare del DT del 16 febbraio 2010

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

r i s o l v e r e :

1. E' adottata la variante di piano regolatore relativa al comparto Piazzetta ex Mercato / stabile ex-Gaggini:
   - PRPCS – Comparto ex Mercato / ex-Gaggini 1:1'000 - Situazione di variante
   - Nuovo articolo 22d "*Comparto ex Mercato / ex Gaggini*" delle norme di attuazione del PRPCS
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Avv. Brenno Martignoni

Il Segretario: Lic.jur. Loris Zanni

Allegati:

- PRPCS – Comparto ex Mercato / ex-Gaggini 1:1'000
  . Situazione di variante
  . Situazione attuale*
  . Nuova situazione (con integrata la variante)*
- Rapporto di pianificazione*
- Norme di attuazione
- Esame preliminare del DT del 16 febbraio 2010*

** documenti illustrativi ed esplicativi, non soggetti ad approvazione*