

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL GRAND HOTEL (PP1)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Studi Associati sa

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
info@sasa.ch
www.sasa.ch

18 marzo 2010

INDICE

1. INTRODUZIONE	2
2. DESCRIZIONE DEL COMPARTO SOGGETTO A PP	4
3. OBIETTIVI	5
4. GLI ESAMI PRELIMINARI	7
5. LE RISPOSTE MUNICIPALI ALLE OSSERVAZIONI SEGUITE ALLA SERATA INFORMATIVA	10
6. LE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO	15
7. IL PIANO DEI COMPARTI	15
7.1 IL COMPARTO DI RIFERIMENTO DEL GRAND HOTEL	16
7.2 IL COMPARTO DI MANTENIMENTO DELL'EDIFICAZIONE	19
7.3 IL COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICAZIONE	20
7.4 IL COMPARTO DI RACCORDO ALLO SPAZIO PUBBLICO LIMITROFO	22
7.5 IL COMPARTO DI TUTELA DEL PARCO	23
8. IL PIANO DEGLI ACCESSI	25
9. LE NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (NAPP)	26
10. PROCEDURA	27

1. INTRODUZIONE

In data 14 ottobre 2008 il Consiglio di Stato ha approvato il nuovo Piano regolatore del Comune di Muralto.

La nuova pianificazione prevede per il comparto racchiuso tra il riale Ramogna, via della Stazione, via Giambattista Pioda e via Sempione l'elaborazione di un Piano regolatore particolareggiato PP1 Grand Hotel (art. 43 bis delle NAPR.2006).

Il PP1 si estende su una superficie di circa 17'100 mq e interessa il fondo principale N. 114 RFD e i mappali N. 560, 561, 570, 736, 746 e 759 RFD, scorporati nel corso del tempo tramite frazionamento dall'originario complesso alberghiero del Grand Hotel.

L'art. 31 delle NAPR prevede la protezione degli alberi presenti sul territorio comunale, tra i quali anche quelli situati nel comparto del Grand Hotel e riportati nel Piano del paesaggio.

La proposta di Piano particolareggiato è stata elaborata nel corso della primavera/estate 2008 sulla base dello studio preliminare elaborato dall'arch. Ivano Gianola, incaricato dai proprietari del comparto. Il documento pianificatorio è stato approvato dal Municipio e inviato al Dipartimento del territorio il 4 agosto 2008 con la formale richiesta di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Il 9 settembre 2008 il progetto di Piano particolareggiato è stato presentato alla popolazione durante una serata di informazione pubblica.

Il 24 novembre 2008 il Dipartimento, terminato l'Esame preliminare di sua competenza, l'ha rinviato al Comune con le sue osservazioni.

Sulla base di queste osservazioni, l'arch. Gianola ha di conseguenza rielaborato il suo concetto che ha ripresentato al Municipio nel gennaio 2009.

Il 30 luglio 2009 il Municipio ha deciso di procedere con l'allestimento del documento pianificatorio definitivo.

I lavori sono stati effettuati nei mesi di settembre-ottobre 2009 e la documentazione è stata sottoposta al Dipartimento del territorio il 17 novembre 2009 per un complemento di Esame preliminare, ricevuto dal Comune il 4 dicembre 2009.

Il 10 dicembre 2009 si è tenuta la serata informativa successiva all'Esame preliminare e si è concessa la possibilità di inoltrare delle osservazioni da parte degli interessati fino al 22 gennaio 2010; facoltà di cui si sono avvalsi un privato cittadino e la STAN - Società Ticinese per l'Arte e la Natura.

Il parere di HotellerieSuisse sulla sostenibilità economica della struttura alberghiera, così come richiesto dal Dipartimento nel suo Esame preliminare del 24 novembre 2008, è stato consegnato al Municipio in data 10 dicembre 2009.

2. DESCRIZIONE DEL COMPARTO SOGGETTO A PP

Il comparto oggetto del Piano particolareggiato PP1 è caratterizzato dalla presenza dell'imponente edificio del Grand Hotel, grandioso esempio dell'architettura alberghiera di lusso della seconda metà dell'Ottocento, affiancato dalla Casa rossa e dal Palace, antiche dépendance dell'albergo, e dallo spazio verde sistemato a parco situato davanti alla struttura alberghiera.

L'albergo non è utilizzato da tempo e perciò soggetto ad un progressivo e incombente degrado. Anche il parco è oggetto di una manutenzione minima e gli alberi più pregevoli sono ormai attornati da una vegetazione infestante che ne cela la bellezza e ne intacca la salute.

Il fronte edificato lungo via Stazione è formato da costruzioni di fattura moderna senza particolari pregi architettonici, caratterizzati da un portico parzialmente occupato da esercizi pubblici e da merci esposte dai negozi.

L'edificio sul mappale N. 561 RFD, accesso storico al Grand Hotel, ha un'altezza limitata che permette di scorgere la struttura alberghiera sullo sfondo ed è provvisto di un porticato simmetrico lungo via della Stazione e di un'apertura verso il parco retrostante.

L'edificio all'altra estremità del fronte stradale (fondo N. 570 RFD) è utilizzato come autosilo e rappresenta una struttura puramente funzionale, non particolarmente pregevole dal punto di vista formale.

3. OBIETTIVI

Da quanto precede, risulta che la situazione del comparto, in particolare il fondo N. 114 RFD, va degenerando sempre più e che occorre intervenire al più presto se si intende salvaguardare il complesso monumentale con le sue peculiarità.

La pianificazione generale approvata pone le premesse per la salvaguardia e la valorizzazione del comparto nel suo complesso (edifici storici e parco).

Per valutare le possibilità di riattivazione della struttura alberghiera dismessa i proprietari del comparto hanno fatto allestire dall'arch. Ivano Gianola uno studio preliminare (aprile 2008) per valutare le possibilità di utilizzo degli edifici esistenti nel contesto di una valorizzazione urbanistica del comparto, nonché le eventuali ulteriori strutture di supporto che possano rendere economicamente sostenibile l'operazione.

Lo studio è poi stato rivisto (gennaio 2009) alla luce delle osservazioni dipartimentali fatte nell'ambito dell'Esame preliminare. Questa versione è servita da base per l'allestimento della variante descritta nel presente rapporto.

In particolare lo studio dell'arch. Gianola prevede:

- il ripristino dell'attività alberghiera con attività complementari (sala conferenze, spazio espositivo nelle "grotte" sotto la terrazza e nuovi locali abitativi nel sottotetto);
- nuove attività insediative relazionate alla funzione alberghiera tra il Grand Hotel e il riale Ramogna;
- la realizzazione di un'autorimessa interrata su più livelli posta tra l'edificio del Grand Hotel e via Sempione;
- l'utilizzazione della Casa rossa per attività complementari a quella alberghiera e/o abitazione;
- la ristrutturazione del fronte edificato lungo via della Stazione che tenga conto della presenza del Grand Hotel e del parco annesso (limitazione in altezza, apertura d'accesso al parco per il fondo N. 561 RFD, formazione di un portico lungo tutto il fronte edificato);
- la sistemazione del parco come spazio verde di qualità.

Sulla base di queste premesse che ha fatto proprie, il Municipio ha fissato i seguenti obiettivi per l'allestimento del PP1:

- salvaguardia dell'aspetto monumentale del comparto nel suo insieme,
- il restauro degli edifici del Grand Hotel e della Casa rossa,
- recupero del Grand Hotel come moderna struttura alberghiera,
- strutturazione del parco come spazio verde di qualità.

4. GLI ESAMI PRELIMINARI

Nelle sue osservazioni, ritornate il 24 novembre 2008, il Dipartimento del territorio esprime la sua piena soddisfazione sul PP che si prefigge quale obiettivo principale il recupero del Grand Hotel come moderna struttura alberghiera di pregio, mantenendone intatte le peculiarità storico-urbanistiche.

A. Problemi di merito

- a) Si invita il Municipio a verificare la necessità di nuovi corpi edificati e di nuove superfici da destinare a contenuti residenziali a sostegno finanziario dell'operazione. Questa verifica dovrebbe permettere di rafforzare l'ipotesi progettuale dei nuovi ingombri verso via Sempione, che ne accentuano l'aspetto urbano. (p. 8)

Risposta MU: d'accordo, è stato chiesto un parere ad HotellerieSuisse che sarà allegato alla documentazione.

- b) Specificare maggiormente le possibilità edificatorie ammesse (altezze e volumi) del fronte a valle in funzione della presenza alle spalle del GH. (p. 9)

Risposta MU: vedi Proposta arch. Gianola del gennaio 2009, ripresa nel presente documento pianificatorio.

- c) Approfondire la proposta al fine di ottenere un fronte più qualificato verso il parco. (p. 9)

Risposta MU: vedi Proposta arch. Gianola del gennaio 2009, ripresa nel presente documento pianificatorio.

- d) Verificare la soluzione prevista (volumi, altezze, facciate) per il fondo N. 570 (proposta Gianola o proposta PP) (p. 10)

Risposta MU: vedi Proposta arch. Gianola del gennaio 2009, ripresa nel presente documento pianificatorio.

- e) Non è condivisa la possibilità di accordare deroghe e bonus tramite un PQ sovrapposto al PP. Il PP deve garantire da sé una soluzione urbanisticamente valida. (p. 10)

Risposta MU: d'accordo per lo stralcio dell'articolo sul PQ.

- f) Si chiede al Comune di valutare attentamente la destinazione e la ripartizione delle SUL (alberghiera, residenziale e residenze secondarie) sia dal punto di vista del possibile conflitto (albergo-residenza) sia da quello dell'uso parsimonioso del suolo (residenza secondaria in un comparto prettamente urbano e con alta qualità di servizio del trasporto pubblico). Eventualmente ripartire la diverse destinazioni in comparti definiti. (p. 11)

Risposta MU: vedi Proposta arch. Gianola del gennaio 2009, ripresa nel presente documento pianificatorio.

B. Problemi di normative

- a) Inserire un articolo che confermi la tutela del GH e del parco come beni culturali di interesse cantonale. (p. 6)

Risposta MU: mantenere la proposta originale. Si ricorda che l'obbligo di inserire il Grand Hotel come bene culturale è oggetto di ricorso.

- b) Inserire un articolo che specifichi che l'aspetto futuro del parco sia frutto di un concetto unitario. (p. 7)

Risposta MU: mantenere la proposta originale.

- c) Sul tetto del GH devono essere possibili solo finestre e lucernari (p. 7)

Risposta MU: d'accordo.

- d) Assegnare i gradi di sensibilità al PP. (p. 12)

Risposta MU: d'accordo, fatto nell'ambito delle varianti del PR generale.

- e) Osservazioni puntuali a singoli articoli che riprendono quanto già indicato negli altri capitoli.

Risposta MU: vedi risposte in questo capitolo.

C. Problemi progettuali

- a) Accesso all'autorimessa per il fondo N. 561 dal fondo N. 570. (p. 9)

Risposta MU: d'accordo. Vedi soluzione proposta dall'arch. Gianola nel suo studio supplementare del gennaio 2009, ripresa nel presente documento pianificatorio.

- b) Precisazione in ambito progettuale del numero di posteggi necessari in base al Regolamento cantonale dei posteggi privati (RCPP) (p. 12)

Risposta MU: d'accordo.

- c) Aspetto energetico da considerare sia per il sistema di distribuzione dell'energia (teleriscaldamento), sia per il risanamento degli edifici esistenti (ad es. standard edilizio MINERGIE) che per un piano d'illuminazione del comparto efficiente ed ecologico. (p. 13)

Risposta MU: mantenere la proposta originale. Si ritiene di non dover studiare misure particolari da introdurre nel PP.

D. Problemi formali

- a) Gli estratti grafici inseriti nel Rapporto di pianificazione devono diventare dei Piani costitutivi del PP. (p. 5)

Risposta MU: d'accordo, da inserire nel fascicolo delle NAPR.

Considerato che la progettazione era proseguita ed era stata discussa con gli uffici cantonali competenti, giungendo ad aggiornare e apportare alcune modifiche all'impostazione originaria, il Municipio ha deciso di far adeguare il documento pianificatorio e di richiedere un complemento di Esame preliminare in data 17 novembre 2009, al quale il Dipartimento ha risposto il 4 dicembre 2009.

In sintesi si può riassumere con un giudizio sostanzialmente positivo del Dipartimento, il quale suggerisce alcune richieste di puntualizzazioni e precisazioni sia nel Rapporto di pianificazione sia nelle Norme di attuazione.

In particolare si chiede di riprendere più esplicitamente i riferimenti al progetto dell'arch. Gianola e di chiarire quegli aspetti che parrebbero essere contraddittori tra i piani di progetto e i documenti pianificatori.

5. LE RISPOSTE MUNICIPALI ALLE OSSERVAZIONI SEGUITE ALLA SERATA INFORMATIVA

Dopo la serata informativa del 10 dicembre 2009 sono state inoltrate in forma scritta due osservazioni: una da parte di un cittadino privato e l'altra dalla STAN Società Ticinese per l'Arte e la Natura - Sezione Ticino di Heimatschutz.

Di seguito sono riportate le osservazioni e le relative risposte.

A. Osservazione del sig. Simone De Lorenzi

Nelle sue considerazioni generali il sig. De Lorenzi accoglie positivamente la proposta pianificatoria del Comune, ma ritiene comunque di indicare alcuni punti in cui la proposta, a suo giudizio, presenta incongruenze e punti deboli.

Innanzitutto ritiene non corretta la nuova costruzione che si edificherebbe a sud-ovest del Grand Hotel sia dal profilo volumetrico che da quello del posizionamento, suggerendo che sia ridotto in altezza e arretrato verso via Sempione per non oscurare e togliere il sole dalla facciata.

Secondariamente ritiene che le altezze concesse ai mappali lungo via della Stazione siano eccessive e che dovrebbero essere diminuite di un piano, ad eccezione del fondo n. 570 RFD.

Le altezze come previste impedirebbero la vista sul Grand Hotel e sulle corone degli alberi del parco e che dalla terrazza dell'albergo non si godrebbe più della vista verso la città e il lago.

Ritiene inoltre che per lo stabile Palace andrebbe tutelata, oltre al volume e alle facciate, anche la struttura interna, a meno che essa non sia già stata manomessa.

Auspica che il concetto unitario sia applicato non solo all'arredo del parco, ma anche agli accessi ai parcheggi sotterranei previsti tra via Sempione e la facciata a monte del Grand Hotel.

Si ritiene importante che per tutti gli interventi sui fondi lungo Via della Stazione siano preavvisati, prima del rilascio della licenza edilizia, dai servizi cantonali e che questo sia precisato nelle NAPR.

Risposta del Municipio

Il progetto del Grand Hotel, prima di essere codificato nelle disposizioni pianificatorie, è stato elaborato e verificato in accordo con gli uffici cantonali preposti e dal progettista incaricato dai proprietari e dai potenziali investitori, ricevendone un'approvazione sull'impostazione scelta, per cui si ritiene che il Municipio non debba ulteriormente modificare l'assetto pianificatorio scelto.

Come già si evince dall'osservazione, si condivide l'opinione che la proposta di vincolare i fondi privati con l'obbligo di un concorso di architettura per la progettazione degli interventi non appaia praticabile da un punto di vista formale.

Va comunque sottolineato che le future domande di costruzione nel comparto del Grand Hotel saranno giocoforza valutate dai servizi cantonali competenti, dato che l'intero comparto del PP1 è inserito in una zona di tutela del monumento.

Decisione municipale

Nessuna modifica dei piani e delle norme.

B. Osservazione della STAN - Società Ticinese per l'Arte e la Natura

La STAN precisa che le sue osservazioni sono necessariamente di carattere generale e che si basano su quanto si è potuto apprendere dalla serata pubblica del 14 dicembre 2009, mentre sembrerebbe che non abbia potuto ottenere copia del rapporto di pianificazione e delle norme di attuazione.

Comunque in generale la STAN si rallegra che la proposta di Piano particolareggiato sia stata portata avanti dal Comune in collaborazione con i proprietari e con i serviti cantonali, avvalendosi del lavoro progettuale elaborato dall'arch. Ivano Gianola. La STAN condivide e sostiene gli obiettivi del PP e in primo luogo la conservazione e il restauro degli edifici del Grand Hotel e della Casa rossa, la salvaguardia dell'aspetto monumentale e urbanistico del comparto nel suo insieme, nonché il mantenimento del parco come spazio verde di qualità. È pure condiviso l'obiettivo del recupero del Grand Hotel come moderna struttura alberghiera.

Ritiene pure soddisfacente la proposta di tutela del parco e sostiene con convinzione l'imposizione di parametri da rispettare sul fronte di via Stazione, in particolare il mantenimento della "finestra" sul parco, la limitazione dell'edificazione a due soli piani, per garantire la vista da e per il Grand Hotel, l'obbligo di mantenere e continuare il portico su tutto il fronte e la sostituzione dell'attuale autosilo con un progetto più integrato e di maggiore qualità architettonica.

La STAN evidenzia con soddisfazione che si intenda non ammettere il frazionamento del fondo su cui sorge il Grand Hotel a salvaguardia finanziaria e economica del ripristino e restauro del complesso. Considera sostenibili e accettabili come contropartita per la protezione del comparto le proposte quali la nuova possibilità edificatoria sul fondo N. 114 RFD tra il Grand Hotel e la Ramogna, nonché la possibilità di maggior densificazione (innalzamento) del fronte di via Stazione.

Infine auspica come, oltre al mantenimento del parco, sia importante la sua accessibilità al pubblico. Da questo profilo osserva che la documentazione sia carente in quanto manca una sezione trasversale principale sul fondo N. 561 RFD in corrispondenza della "finestra" e che debba già fin d'ora essere precisato in questa fase un piano della sistemazione e dell'uso del parco.

Per concludere ritiene anche opportuno che l'edificio del Grand Hotel sia protetto come bene culturale cantonale, in quanto sancirebbe l'importanza della sua conservazione in modo ancor più chiaro e esplicito.

Risposta del Municipio

Al Municipio dispiace che la STAN abbia potuto esprimere un giudizio solo di carattere generale per la mancanza di documentazione, che ha però potuto consultare presso la sede.

Essa ha comunque potuto esprimere un giudizio sostanzialmente positivo che si evidenzia dalle osservazioni particolari espresse. Si ritiene che le singole richieste specifiche avanzate dalla STAN siano nei fatti già contenute nella proposta di Piano particolareggiato.

Le quote degli edifici sul fronte sono definite nei piani e nelle norme ai sensi delle considerazioni espresse.

Anche le misure di salvaguardia del Grand Hotel sono codificate nelle norme, il quale risulta di conseguenza sufficientemente garantito.

Decisione municipale

Nessuna modifica dei piani e delle norme.

Parallelamente era stato richiesto un parere a HotellerieSuisse - Sezione Ticino per poter dare una risposta al quesito sollevato dal Dipartimento nell'ambito del suo Esame preliminare del 24 novembre 2008, in merito alla valutazione sulla sostenibilità economica dell'impostazione pianificatoria del PP1 Grand Hotel.

Il parere inoltrato al 10 dicembre 2009 e la risposta municipale sono riassunte qui di seguito.

C. Parere di HotellerieSuisse - Sezione Ticino

Pur contestando la scelta di fondo, cioè del mantenimento dell'edificio storico del Grand Hotel, HotellerieSuisse ritiene che la proposta pianificatoria sia valida nel contesto delle preesistenze e delle scelte di ordine superiore (il mantenimento degli edifici storici).

Le critiche espresse sono più che altro rivolte al progetto di massima elaborato dall'arch. Ivano Gianola, in particolare per quel che riguarda il dimensionamento delle camere e delle strutture di supporto (wellness, ecc.).

Queste sono evidentemente considerazioni, anche se eventualmente fondate, che non riguardano la procedura pianificatoria in atto, ma dovranno, se del caso, essere valutate dai futuri proprietari / investitori. In questo senso, si ritiene che il Municipio non debba esprimersi nel merito.

Appare interessante la valutazione sul posizionamento di categoria della futura struttura alberghiera (4 stelle, superiore ma non di lusso), mentre lascia evidentemente perplesso il Municipio la proposta di completare l'offerta con un centro congressuale, questo soprattutto in relazione agli intenti pianificatori del Comune nel comparto della Stazione FFS (PP3).

Le conclusioni di HotellerieSuisse, permettono di rispondere in maniera chiara alle sollecitazioni del Dipartimento del territorio in merito alla sostenibilità economica dell'operazione: il Grand Hotel rappresenta, nel contesto dell'opzione di mantenimento delle strutture storiche, un vincolo notevole che "difficilmente potrà generare da solo un sufficiente ritorno d'investimento". In questo senso, si ritiene che le possibilità concesse dal Municipio nell'ambito del Piano particolareggiato di destinare parte delle superfici abitative a scopi residenziali, sia la giusta soluzione per rendere il progetto attrattivo per i futuri investitori.

Decisione municipale

Nessuna modifica dell'assetto pianificatorio di base del PP1.

6. LE COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

Le disposizioni del Piano particolareggiato sono descritte nel presente rapporto e illustrate nei due piani allegati:

- PP1 Grand Hotel - Piano dei comparti, in scala 1:1'000
- PP1 Grand Hotel - Piano degli accessi, in scala 1:1'000

Le regole edificatorie sono indicate nelle Norme di attuazione del Piano particolareggiato PP1 (NAPP1) allegate, comprensive degli schemi dei comparti.

7. IL PIANO DEI COMPARTI

Per facilitare la lettura del piano particolareggiato nel suo complesso, il PP1 Grand Hotel è stato suddiviso in cinque comparti:

- comparto di riferimento del Grand Hotel,
- comparto di mantenimento dell'edificazione,
- comparto di ristrutturazione dell'edificazione,
- comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo,
- comparto di tutela del parco

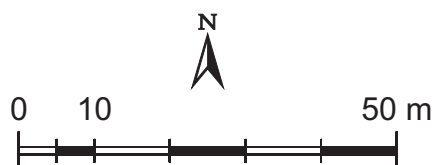
con caratteristiche simili e di conseguenza con soluzioni pianificatorie analoghe.

Cfr. allegato grafico: PP1 Grand Hotel - Piano dei comparti, in scala 1:1'000
+ estratto planimetrico *Suddivisione in comparti* a pagina seguente.









Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

PP 1 Grand Hotel



Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

Suddivisione in comparti

-  Limite PP 1
-  Comparto di riferimento del Grand Hotel
-  Comparto di mantenimento dell'edificazione
-  Comparto di ristrutturazione dell'edificazione
-  Comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo
-  Comparto di tutela del parco



7.1 IL COMPARTO DI RIFERIMENTO DEL GRAND HOTEL

Il comparto di riferimento del Grand Hotel interessa parte del fondo N. 114 RFD e si sviluppa su una superficie di ca. 5'850 mq.

Comprende oltre l'edificio del Grand Hotel con la sua terrazza e le "grotte" sottostanti, la Casa rossa, lo spazio tra gli edifici e via Sempione e la fascia a contatto con il riale Ramogna ove erano ubicate la piscina e i campi da tennis, ora in disuso e ormai degradati.

Il comparto è destinato principalmente all'attività alberghiera. È ammessa la formazione di strutture destinate alle attività abitative, commerciali e di servizio dell'albergo in senso lato (wellness), a partire da un moderno concetto di albergo di lusso, nonché alla residenza nella misura che non pregiudica l'attività principale.

Nel comparto deve trovare spazio una moderna struttura alberghiera che, oltre a comprendere il prestigioso Grand Hotel e la sua dépendance, sarà completata con sale per seminari, spazi espositivi e commerciali, nonché spazi abitativi connessi con l'attività alberghiera. La residenza è ammessa solo in misura ridotta, in aree specifiche e quale possibilità per rendere economicamente sostenibile l'operazione di ripristino e conservazione del complesso del Grand Hotel.

Le attività complementari sono possibili sia all'interno degli edifici da tutelare (Grand Hotel e Casa rossa) sia nelle nuove strutture da edificare nelle aree adiacenti (di trasformazione e di nuova edificazione) e dovranno essere esplicitate da un concetto di trasformazione complessivo.

Il comparto è stato suddiviso a sua volta in quattro aree.

L'area del Grand Hotel e Casa rossa (superficie: ca. 3'150 mq)

L'area comprende l'edificio del Grand Hotel e della Casa rossa, nonché la terrazza con le sottostanti "grotte".

I due edifici, inclusa la terrazza, devono essere salvaguardati nella loro forma, volume, facciate e struttura interna e di principio destinati all'attività alberghiera.

Nel sottotetto del Grand Hotel, a complemento della struttura esistente, è possibile realizzare degli spazi abitativi e utilizzazioni a scopo alberghiero con la formazione di aperture tipo finestre, lucernari o terrazze. Questi manufatti devono essere ricavati all'interno del volume del tetto e non sporgere oltre le falde esistenti.

La quota del colmo non può essere modificata.

Nelle "grotte" sotto la terrazza è ammessa un'utilizzazione di tipo espositivo compatibile con le altre destinazioni del comparto. È comunque vietata, come per tutti gli edifici che si affacciano sul parco, la destinazione abitativa e residenziale.

Nei due edifici, dalle prime verifiche progettuali eseguite nell'ambito dello studio preliminare, è ipotizzabile, nel rispetto delle costruzioni esistenti, la realizzazione di oltre 11'000 mq di SUL.

L'area di trasformazione dell'edificazione (superficie: ca. 850 mq)

L'area è situata tra l'edificio del Grand Hotel e il riale Ramogna, più o meno in corrispondenza della piscina.

In quest'area è ammessa la formazione di strutture al servizio dell'albergo (ad esempio una struttura di "wellness") e di spazi abitativi per una SUL complessiva massima di 1'200 mq. Gli edifici non possono superare la quota di 220.00 per la parte a lato del Grand Hotel e la quota di 216.50 msm per la parte più avanzata verso il parco (quota della terrazza esistente del Grand Hotel: ca. 216 msm).

L'area di nuova edificazione (superficie: ca. 500 mq)

L'area è ubicata lungo il riale Ramogna a lato del Grand Hotel.

In quest'area è ammessa la costruzione di edifici destinati all'abitazione, alle attività commerciali e di servizio dell'albergo per una SUL complessiva massima di 2'500 mq.

Gli edifici non possono superare la quota di 239.50 msm. (corrispondente più o meno alla gronda del Grand Hotel).

L'area del parcheggio sotterraneo (superficie: ca. 1'350 mq)

L'area è situata tra l'edificio del Grand Hotel e via Sempione.

È destinata alla realizzazione di un autosilo sotterraneo su più livelli per i posti-auto al servizio delle attività previste nel comparto (attività alberghiera, strutture di servizio della stessa e residenze).

Il numero di posteggi sarà determinato dal progetto di sistemazione complessiva del comparto e dovrà soddisfare le future esigenze di una moderna struttura alberghiera.

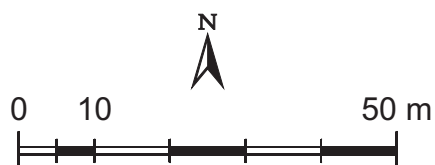
A salvaguardia dell'attività alberghiera, non è ammesso il frazionamento del fondo N. 114 RFD. Con questo si vuole evitare, come già accaduto in passato (vedi in particolare i fondi N. 746 e 759 RFD), che vengano scorporate delle aree da destinare ad altre attività e con questo agire si possa compromettere nel tempo la continuità dell'attività alberghiera.

Cfr. estratto planimetrico *Comparto di riferimento del Grand Hotel* a pagina seguente.









Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

PP 1 Grand Hotel



Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

Comparto di riferimento del Grand Hotel

-  Comprensorio PP 1
-  Area del Grand Hotel e Casa rossa
-  Area di trasformazione dell'edificazione
-  Area di nuova edificazione
-  Area del parcheggio sotterraneo
-  Terrazza



7.2 IL COMPARTO DI MANTENIMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Il comparto di mantenimento dell'edificazione comprende i due fondi N. 746 e 759 RFD per una superficie complessiva di ca. 1'850 mq e comprende parte degli edifici del complesso alberghiero storico che si intende tutelare.

In questo comparto sono ammesse unicamente la riattazione, la ristrutturazione e la trasformazione degli edifici esistenti a scopo residenziale e commerciale, laddove le quantità edificatorie esistenti superano le potenzialità previste dal Piano regolatore 83, di modo che la ponderazione di interessi fra tutela dei diritti di proprietà con gli obiettivi della protezione dei contenuti storico-culturali permette di giustificare questa limitazione d'uso.

L'edificio sul mappale N. 759 RFD (Palace) deve essere salvaguardato nel suo volume e nelle sue facciate.

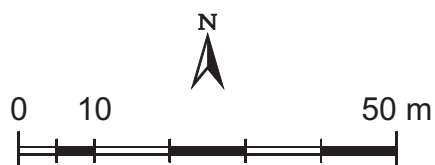
Non sono ammessi nuovi posteggi oltre a quelli esistenti a cielo aperto e nell'autorimessa interrata.

Cfr. estratto planimetrico *Comparto di mantenimento dell'edificazione* a pagina seguente.



Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

PP 1 Grand Hotel



Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

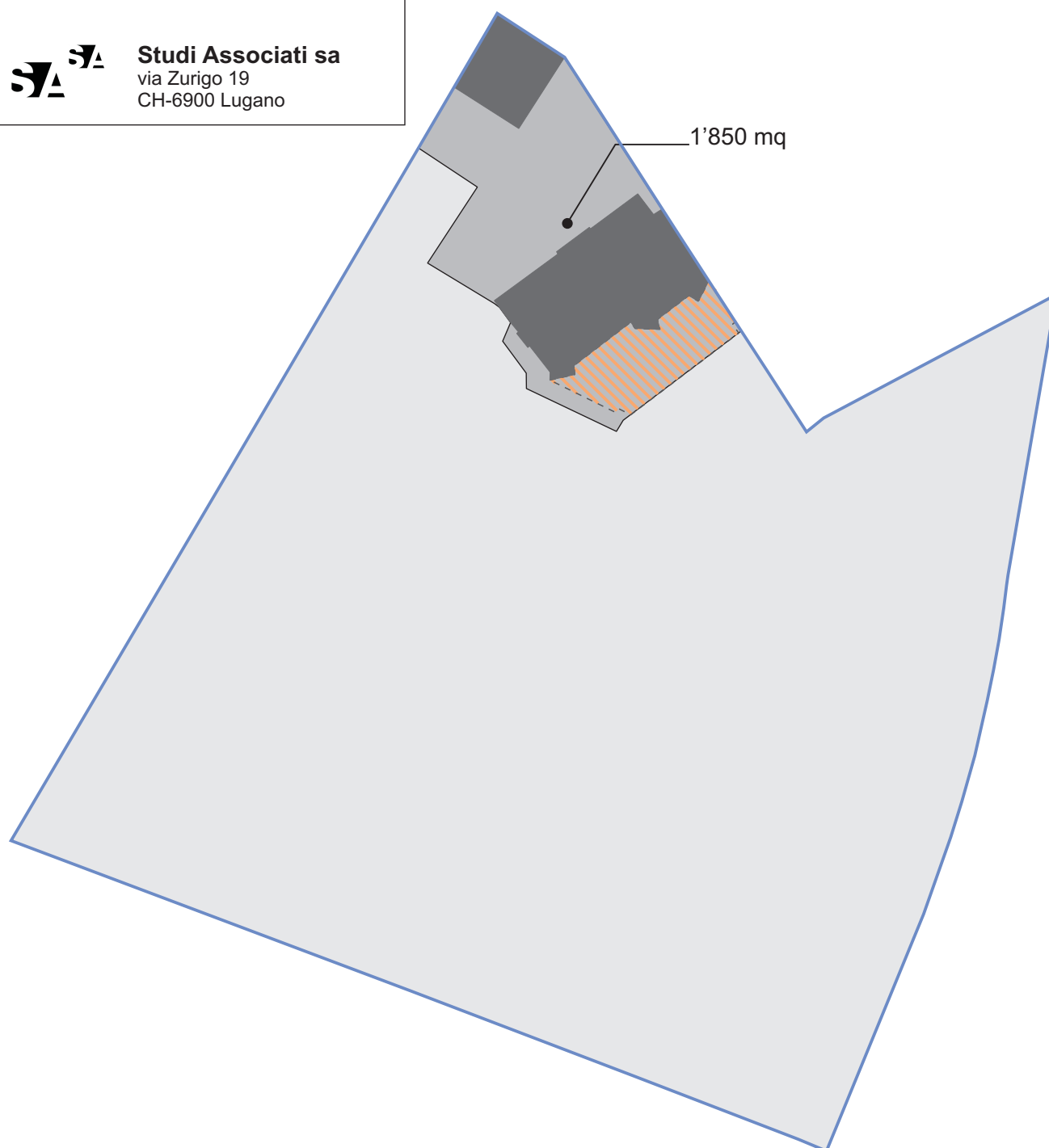
Comparto di mantenimento dell'edificazione

 Comprensorio PP 1

 Edifici esistenti

 Sedime annesso

 Terrazza



7.3 IL COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

Il comparto di ristrutturazione dell'edificazione comprende i fondi N. 560-561-570 RFD posti lungo via della Stazione e si sviluppa su una superficie di circa 3'300 mq. Sono ammesse in questo comparto attività alberghiere, commerciali, amministrative e di servizio (ristoranti e bar), nonché la residenza, destinazione comunque vietata al piano terreno.

Gli interventi ammessi nel comparto sono:

- la riattazione e ristrutturazione degli edifici esistenti,
- il completamento dell'edificazione esistente,
- la ricostruzione dell'edificazione previa demolizione, auspicata in particolare per l'edificio funzionale (autosilo) presente sul fondo N. 570 RFD.

L'edificazione deve avvenire sulla linea di costruzione, in contiguità, e lungo tutto il fronte è obbligatoria la formazione a piano terreno di un portico (dimensioni minime 4 x 4 metri).

Nella tabella seguente sono riportati i mappali del comparto con le superfici edificabili, la SUL massima possibile secondo il PR.83 e la SUL ammessa dal Piano particolareggiato PP1:

Mappale			PR.83		PP1	
N.	SEF		I.s.	SUL		SUL
560	950		1.8	1'710		3'000
561	2'300		1.8	4'140		5'400
570	1'200		1.8	2'160		5'200
736	950		1.0	950		

Le SUL proposte del PP1 sono state ricavate dalle superfici indicate negli schemi del comparto di ristrutturazione dell'edificazione allegati alle pagine seguenti e sommati per i livelli previsti dal progetto di pianificazione.

Come si può constatare, le quantità edificatorie possibili con il PR.83 non solo vengono confermate, ma vengono anche aumentate con lo scopo di incentivare gli interventi di riqualifica dell'edificazione e a compenso delle limitazioni introdotte dal PP1 sui fondi N. 561 RFD (altezza limitata) e N. 736 RFD (inserito nel parco).

È ammessa l'utilizzazione commerciale del primo piano interrato.

Le quote massime ammesse sono così stabilite:

- fondo N. 561 RFD parte nord: quota max. = 215.00 msm
- fondi N. 560, 561 parte sud e 570 RFD: quota max. = 221.00 msm

La limitazione dell'altezza dell'edificio su parte del fondo N. 561 RFD (quota inferiore a quella della terrazza del Grand Hotel) è intesa a permettere di scorgere il complesso edificato del Grand Hotel da via della Stazione e nel contempo di non minare le qualità del futuro esercizio alberghiero (vista lago, ecc.). È comunque garantito lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie previste dal PP1.

In caso di ristrutturazione dell'edificio, il portico e le facciate dovranno essere ripristinate anche nella loro simmetria, a garanzia della qualità urbanistica del luogo, e dovrà essere garantito l'accesso pedonale al parco da via della Stazione con due passaggi pedonali, uno della larghezza minima di 8 metri sul fondo N. 561 RFD e l'altro della larghezza minima di 4 metri sul fondo N. 560 RFD.

Il portico lungo via della Stazione, per la larghezza di 2 metri, e i due passaggi pedonali verso il parco devono essere aperti al pubblico passo pedonale.

Oltre a ricercare soluzioni di qualità sul fronte edificato verso via della Stazione, uguale impegno dovrà essere rivolto per le facciate che danno sul parco del Grand Hotel che dovranno integrarsi nel concetto di tutela dello spazio verde (vedi cap. 7.5).

La quota fissata per i restanti mappali corrisponde più o meno a quella degli edifici esistenti sul lato opposto di via della Stazione.

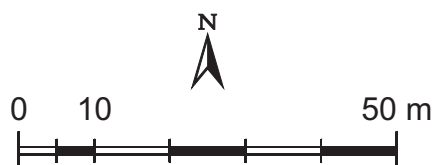
Non è prevista la copertura, nemmeno parziale, del riale Ramogna.

Cfr. estratti planimetrici *Comparto di ristrutturazione dell'edificazione* alle pagine seguenti.



Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

PP 1 Grand Hotel




Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

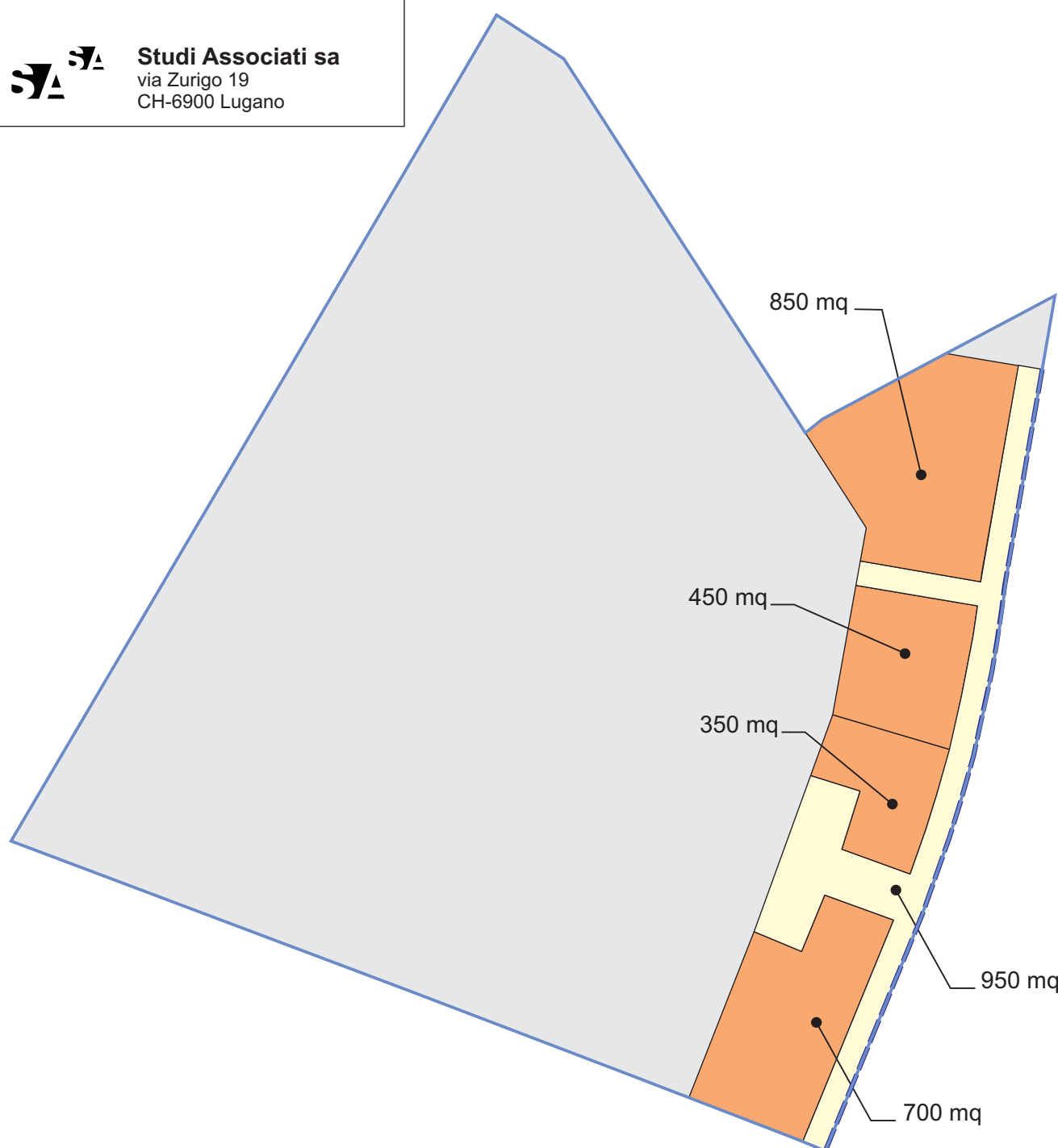
Comparto di ristrutturazione dell'edificazione (piano terreno)

 Comprensorio PP 1

 Edificabilità al PT

 Passaggio pedonale

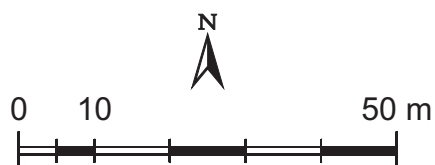
 Linea di costruzione









Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

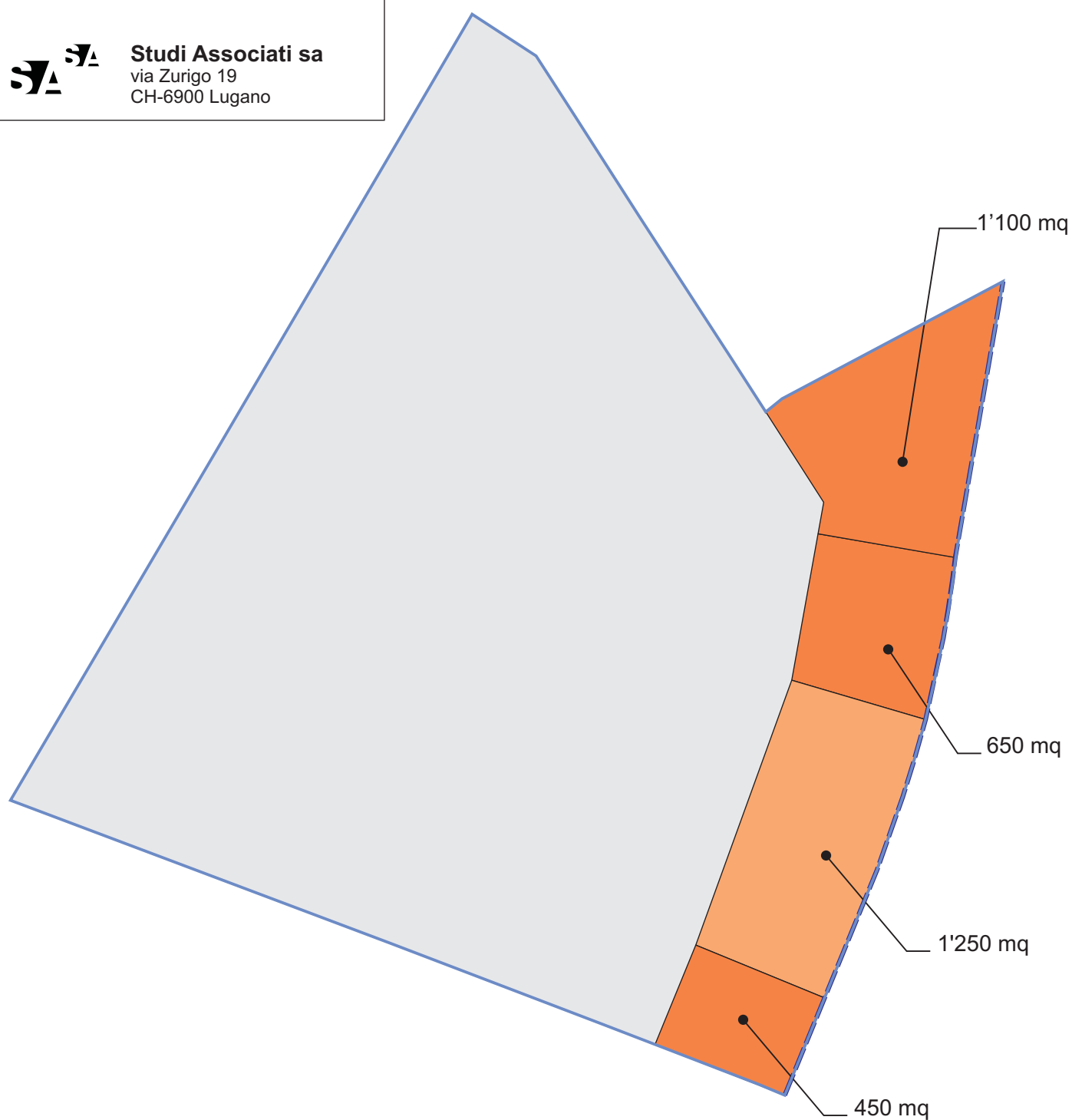
PP 1 Grand Hotel



Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

Comparto di ristrutturazione dell'edificazione (piani superiori)

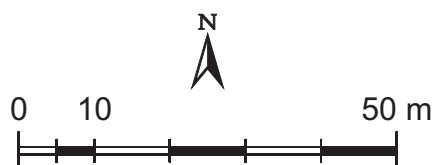
-  Comprensorio PP 1
-  Edificabilità I-II-II-IV piano
-  Edificabilità I-II piano
-  Linea di costruzione





Comune di Muralto
Piano regolatore comunale


PP 1 Grand Hotel

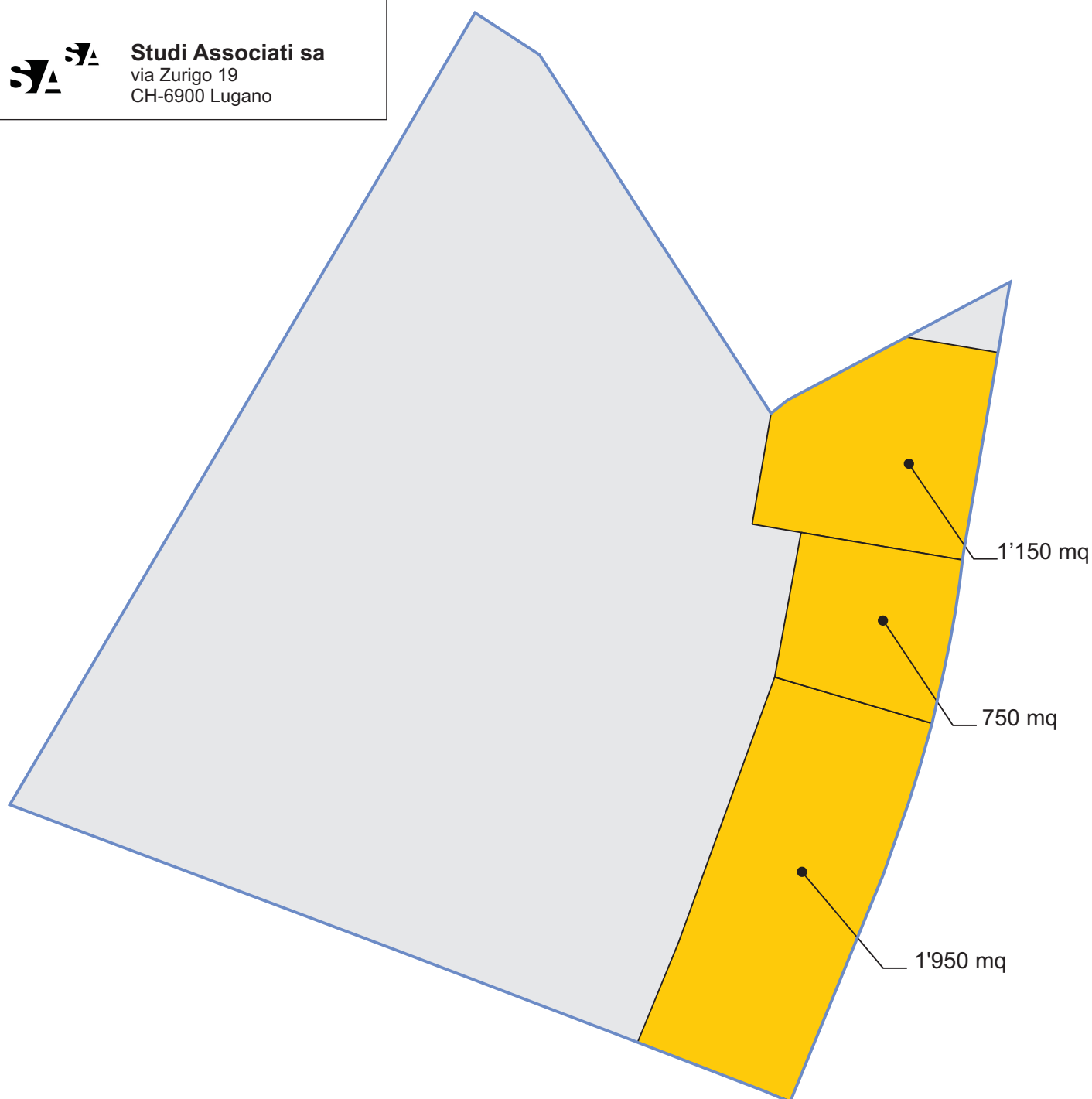


Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

Comparto di ristrutturazione dell'edificazione (piani sotterranei)

 Comprensorio PP 1

 Edificabilità ai piani sotterranei



7.4 IL COMPARTO DI RACCORDO ALLO SPAZIO PUBBLICO LIMITROFO

Il comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo interessa lo scorporo non edificato nell'angolo nord del fondo N. 570 RFD, circoscritto a una superficie di ca. 100 mq.

Questo spazio deve rimanere libero da costruzioni. È ammessa l'eventuale realizzazione di corpi sporgenti dall'edificio principale.

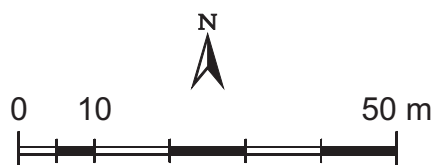
L'area dovrà essere sistemata in modo da integrarsi nello spazio pubblico adiacente, sulla base di indicazioni derivanti da un progetto complessivo di sistemazione del campo stradale eseguito dall'Ente pubblico.

Cfr. estratto planimetrico *Comparto di raccordo allo spazio pubblico limitrofo* a pagina seguente.



Comune di Muralto
Piano regolatore comunale


PP 1 Grand Hotel

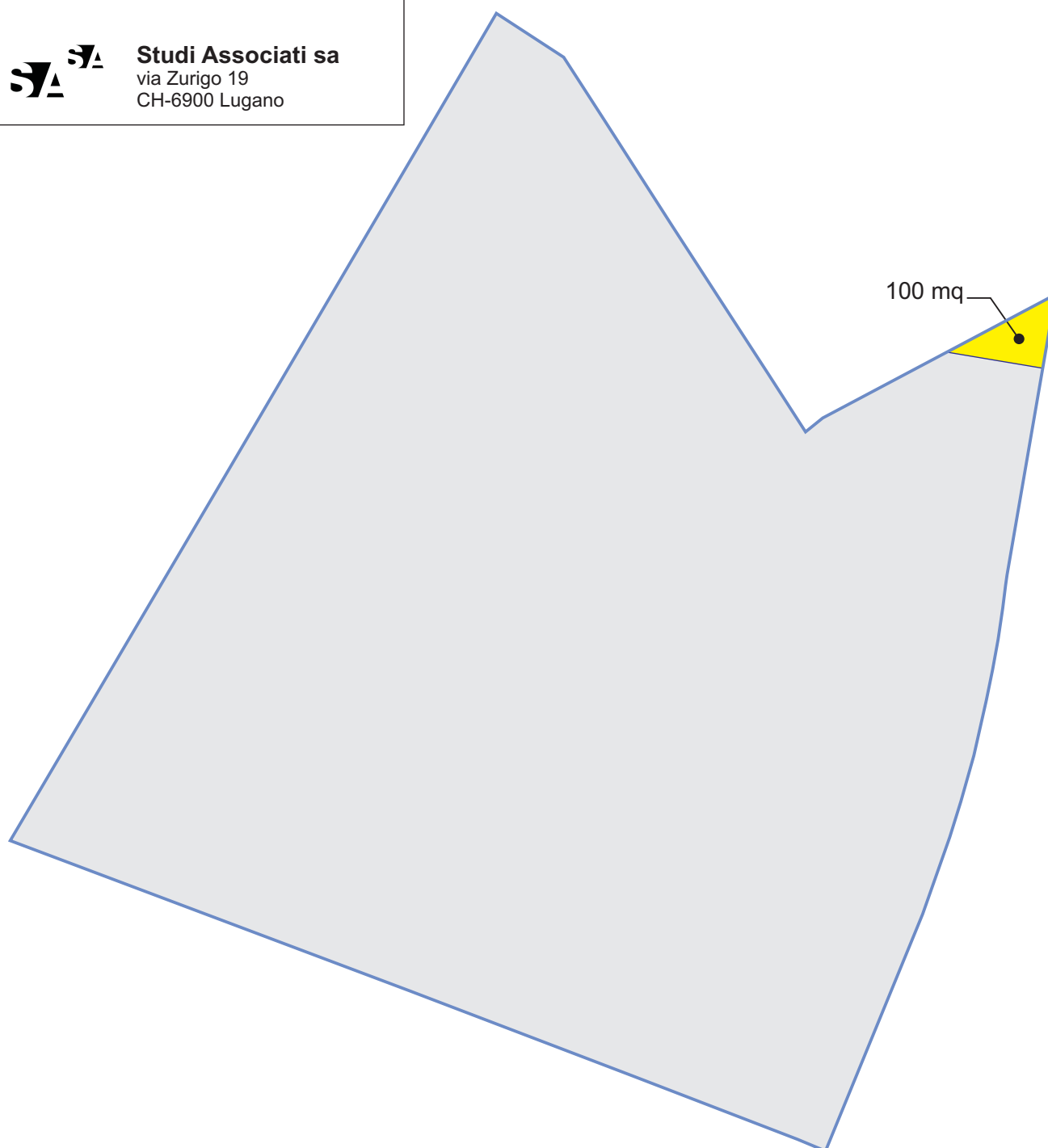


Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

**Comparto di raccordo
allo spazio pubblico limitrofo**

 Comprensorio PP 1

 Area di raccordo



7.5 IL COMPARTO DI TUTELA DEL PARCO

Il comparto di tutela del parco ha una superficie di ca. 6'000 mq e comprende praticamente l'intero fondo N. 736 RFD e parte dei mappali N. 114, 560, 561, 570 e 759 RFD e rappresenta un elemento cruciale degli obiettivi di tutela e di riqualifica del piano particolareggiato, con particolare riguardo ai maestosi alberi secolari già protetti dal nuovo Piano regolatore.

Nel comparto non sono ammesse costruzioni né principali né accessorie.

La sua sistemazione dovrà avvenire sulla base di un concetto unitario, allestito dai proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) sentiti gli altri proprietari e il Comune, che dovrà specificare le modalità di intervento (sistemazione morfologica, i materiali utilizzabili, le essenze vegetali ammesse, ecc.), il tracciato del passo pubblico e la realizzazione di spazi attrezzati annessi all'attività svolta nelle "grotte" nell'area di correlazione con il Grand Hotel. Anche l'utilizzo e le attività nelle aree limitrofe al comparto, aventi relazioni funzionali con il parco stesso, saranno stabilite sulla base di una convenzione stipulata tra i proprietari e il Comune.

L'accessibilità veicolare al comparto è di principio vietata e limitata ai veicoli di servizio e di consegna (per le attività nelle "grotte" e nel Grand Hotel).

Il comparto è suddiviso in tre aree.

L'area di sistemazione paesaggistica (superficie: ca. 4'150 mq)

L'area comprende la parte centrale del parco esistente. La sistemazione, cura e manutenzione in un contesto di "parco urbano" sono a carico dei proprietari.

L'area di correlazione con il Grand Hotel (superficie: ca. 550 mq)

L'area di correlazione del Grand Hotel è quella che è immediatamente antistante le "grotte" poste sotto la terrazza. L'area ha una profondità di 7,50 metri e la sua utilizzazione nel contesto dell'esercizio alberghiero è sottoposta alle disposizioni della convenzione che regola l'insieme del parco.

L'area di correlazione con l'edificazione (superficie: ca. 1'300 mq)

L'area di correlazione comprende le fasce della profondità di 10 metri (7,50 metri quella in corrispondenza delle "grotte" al mappale N. 759 RFD) in cui sono ammesse sistemazioni ed utilizzazioni legate alle attività svolte all'interno degli edifici di riferimento.

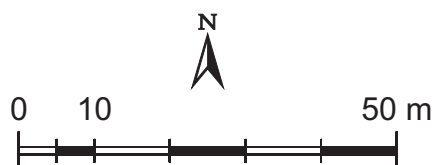
I proprietari sono chiamati a concedere un passo pubblico pedonale regolamentato, il cui tracciato e accessibilità saranno stabiliti sulla base del concetto unitario di sistemazione e vincolati da una convenzione fra le parti.

Cfr. estratto planimetrico *Comparto di tutela del parco* a pagina seguente.








Comune di Muralto
Piano regolatore comunale

PP 1 Grand Hotel



Studi Associati sa
via Zurigo 19
CH-6900 Lugano

Comparto di tutela del parco

-  Comprensorio PP 1
-  Area di sistemazione paesaggistica
-  Area di correlazione con il Grand Hotel
-  Area di correlazione con l'edificazione
-  Terrazza



8. IL PIANO DEGLI ACCESSI

Nel piano degli accessi sono indicati i punti in cui devono essere previsti gli accessi alle strutture di parcheggio private, sia quelle esistenti sia in particolare quelle previste.

L'accesso veicolare al parco di principio non è consentito. Eccezioni sono ammesse per i veicoli di servizio e per quelli di consegna e fornitura alle attività svolte nelle "grotte" e del Grand Hotel.

Cfr. allegato grafico: PP1 Grand Hotel - Piano degli accessi, in scala 1:1'000

9. LE NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (NAPP)

Le norme di applicazione del Piano particolareggiato si limitano alle disposizioni applicabili nel comprensorio di riferimento del PP1.

Per quanto concerne le disposizioni più generali si rimanda a quelle del Piano regolatore generale.

Per il contenuto di dettaglio delle NAPP vedi fascicolo allegato.

10. PROCEDURA

Il 4 agosto 2008 la proposta di variante è stata inviata al Dipartimento del territorio con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

In data 9 settembre 2008 il Municipio ha indetto la serata di informazione pubblica.

Il Dipartimento del territorio ha completato il suo esame in data 24 novembre 2009. Delle osservazioni dipartimentali si è tenuto conto nella stesura della presente proposta pianificatoria (Cfr. cap. 4).

L'incarto è stato ulteriormente sottoposto al Dipartimento del territorio per un complemento di Esame preliminare il 17 novembre 2009, al quale il Dipartimento ha risposto in data 4 dicembre 2009. Le osservazioni dipartimentali sono sostanzialmente positive e condivise, limitandosi a richiedere maggiori precisazioni e/o chiarimenti delle scelte pianificatorie effettuate (Cfr. cap. 4).

La serata di informazione pubblica successiva all'Esame preliminare si è tenuta il 14 dicembre 2009.

Gli interessati hanno avuto tempo fino al 22 gennaio 2010 per presentare in forma scritta le loro osservazioni. Ne sono pervenute due, per le risposte del Municipio si veda il cap. 5.

Per rispondere alla domanda del Dipartimento nell'ambito del primo Esame preliminare in merito alla valutazione della sostenibilità economica della proposta pianificatoria era stato richiesto a HotellerieSuisse un parere. Parere consegnato in data 10 dicembre 2009. Per i suoi contenuti e le osservazioni si veda il cap. 5.

Successivamente è stata allestita la documentazione nella presente versione definitiva da sottoporre per adozione al Consiglio comunale

Lugano, 18 marzo 2010

ALLEGATI

Allegati grafici

- PP1 Grand Hotel - Piano dei comparti, in scala 1:1'000
- PP1 Grand Hotel - Piano degli accessi, in scala 1:1'000

Allegato

- Norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPRP)