

## **COMPLEMENTO AL**

### **M.M. no. 75 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 1'745'000.—per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia nel quartiere delle Gerre di Sotto e per l'utilizzo della sede provvisoria nel Comune di Lavertezzo**

Locarno, 28 ottobre 2011

Al Consiglio Comunale

## **Locarno**

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

con riferimento al MM inviatovi lo scorso 23 agosto 2011, e dando seguito alla richiesta formulata dalla vostra commissione della gestione, vi trasmettiamo le seguenti informazioni supplementari:

### **Situazione edilizia**

Nel periodo 2003 – 2011 sono state rilasciate 54 abitabilità per un totale di 83 appartamenti.

La maggior parte di queste abitabilità concerne dunque abitazioni unifamiliari, tranne alcuni edifici lungo la via Cantonale (zona R3) che sono stati occupati tra il 2009 ed il 2011. In quest'ultimo anno abbiamo avuto due sole abitabilità, ma una appunto per un edificio plurifamiliare.

Sempre nel periodo 2003 – 2010 la popolazione è salita da 515 a 670 persone. L'incremento più importante è stato riscontrato chiaramente negli ultimi 2 anni (nel 2008 avevamo 545 persone). La correlazione con la presenza dei nuovi edifici plurifamiliari è evidente.

Il Compendio sullo stato dell'urbanizzazione risale al gennaio 2008 e fa stato della situazione al 31.12.2005. Nel documento si indica una percentuale di superficie libera del 48% in zona R3 e del 41,5% in zona R2, con una media dunque del 43%. Tuttavia, in quel momento (fine 2007) erano già in procedura delle domande di costruzione su oltre 14'000 mq, pari ad un ulteriore 8% della SEN. Non disponiamo dei dati di dettaglio delle domande pervenute nel frattempo, ma si può essere certi che la SEN interessata dalle procedure degli ultimi 3 anni ammonterà almeno ad un ulteriore 6-7%, per cui la superficie libera attualmente è probabilmente inferiore al 30% del potenziale.

Per il numero di abitanti il Compendio fornisce un potenziale insediativo di 336 unità in zona R3 e di 971 unità in zona R2 (totale 1'307). Si tratta ovviamente di un potenziale teorico che non viene mai raggiunto.

Basandosi sui dati fino al 2005, l'estensore del Compendio aveva ipotizzato un aumento annuo del 2%, in linea con quanto avvenuto nel precedente ventennio. Questa regola ha funzionato fino al 2009 (effettivo 599, teorico 596), mentre con il 2010 si è fatto un balzo di 5 anni (+11% circa). L'aumento nel 2011, stato ad oggi, torna ad essere in linea con la stima, visto che si registrano 689 abitanti, con un incremento dunque del 2,8%.

Lungo la cantonale, che rappresenta la stragrande superficie della fascia R3, gli abitanti attuali sono 229, vale a dire il 68% del potenziale teorico.

Le nuove licenze concesse nel 2011 riguardano 5 case unifamiliari e una bifamiliare.

Se ne può concludere che nei prossimi 3-4 anni la popolazione tornerà ad aumentare ad un ritmo non superiore al 2-3%, per giungere entro il 2020 intorno alle 800-850 unità.

### **Situazione scolastica**

La direzione delle Scuole comunali già in passato rendeva noto che un'ipotesi di sviluppo della popolazione scolastica delle Gerre di Sotto, **attendibile e statisticamente corretta**, non può essere definita, soprattutto a causa dei numeri molto esigui con i quali siamo annualmente confrontati.

In base ai dati forniti dall'Ufficio controllo abitanti, la popolazione del quartiere è passata da 447 abitanti nel 1994 a 670 nel 2010, con un incremento complessivo del 34%. L'incremento medio annuale è stato del 2.1%, con una punta massima dell'11.9% (dal 2009 al 2010) e una minima di -4.1% (dal 2005 al 2006).

Per contro, la presenza **odierna** (dati 18.10.2011) di bambini entro i 15 anni residenti nel quartiere ha avuto uno sviluppo più o meno dissociato, con punte massime di 11/12 bambini nel 1996, 1997, 2001, 2004, 2005 e 2006, e una punta minima di 4 nel 2009.

Il confronto dei dati dei bambini presenti nel quartiere tra il gennaio 2009 e l'ottobre 2011 suggerisce un'influenza piuttosto importante del flusso migratorio verso il quartiere, verosimilmente come conseguenza di nuove abitazioni.

È evidentemente difficile ipotizzare con un buon margine di sicurezza quale potrà essere la presenza di bambini in età di scuola dell'infanzia sul breve e medio termine. In base ai dati attuali potremmo ipotizzare di raggiungere il tetto di 25 unità nell'anno 2014-2015, ritenuto che il numero di nati nel 2011 è a metà agosto piuttosto importante, ma con una percentuale di nati rispetto alla popolazione residente piuttosto elevato, e quindi anomalo, rispetto agli anni precedenti.

È tuttavia altrettanto difficile prevedere fino a quando potrà durare la crescita demografica nel quartiere: secondo le indicazioni, assai empiriche, che erano state fornite dall'Ufficio tecnico due anni fa, l'impulso edilizio del quartiere era iniziato attorno al 2004, ma l'incremento medio percentuale è stato sin qui del 2.7%. Negli ultimi due anni, però – dal 2008 al 2009 e dal 2009 al 2010 – l'aumento è balzato al 9.9% e all'11.9% (l'anno prima era stato del 5.2% e nei due ancora precedenti v'era stato un calo: -0.4% e -5.2%).

Queste ipotesi sono quindi analoghe a quelle riportate nel punto precedente, ovvero «... *che nei prossimi 3-4 anni la popolazione tornerà ad aumentare ad un ritmo non superiore al 2-3%, per giungere entro il 2020 intorno alle 800-850 unità*». I dati reali, che possono confermare o smentire la proiezione su più anni (diciamo fino al 2020), sono comunque verificabili solo nel ristretto spazio di tre anni. In caso di aumento irregolare dei bambini in

età di scuola dell'infanzia occorrerà dunque studiare delle soluzioni alternative per accogliere tutti gli iscritti, senza poter escludere il raddoppio degli spazi disponibili.

L'evoluzione del numero di bambini per anno di nascita si presenta come segue:

Anno	Totale popolazione	Variazione	Presenti al 18-10-2010	Perc.
1994	447		10	2.2%
1995	489	9.4%	7	1.4%
1996	485	-0.8%	11	2.3%
1997	470	-3.1%	11	2.3%
1998	456	-3.0%	10	2.2%
1999	470	3.1%	8	1.7%
2000	487	3.6%	7	1.4%
2001	516	6.0%	11	2.1%
2002	508	-1.6%	9	1.8%
2003	515	1.4%	10	1.9%
2004	528	2.5%	11	2.1%
2005	542	2.7%	12	2.2%
2006	520	-4.1%	11	2.1%
2007	518	-0.4%	6	1.2%
2008	545	5.2%	9	1.7%
2009	599	9.9%	4	0.7%
2010	670	11.9%	9	1.3%

### **Condizioni per l'utilizzazione del fondo**

Sin dal 1992 le modalità di utilizzazione di parte della part. no. 4676 RFD erano stabilite in un contratto personale di servitù di diritto di superficie semplice accordato dal proprietario al Comune.

I punti importanti delle pattuizioni erano i seguenti:

Contratto 1992: Superficie mq 1584; canone fr. 5.- mq/anno: Totale fr. 7'920.-

Revisione 2002: Superficie mq 1584; canone fr. 7.- mq/anno (indicizzati): Totale fr. 11'088.-

Contratto 2011: Superficie mq 1623; canone fr. 7,50 mq/anno (indicizzati): Totale fr. 12'172.50

Si fa presente che in base alla perizia del 3 novembre 2008 commissionata dal Municipio all'arch. Bruno Buzzini il valore del fondo era indicato in fr. 443.-/mq.

## **Conclusioni**

In considerazione delle informazioni contenute nel presente complemento e dell'urgenza nel mettere in atto la costruzione della nuova struttura della scuola dell'infanzia, vi invitiamo a risolvere come richiestovi con il MM 75 del 23 agosto 2011.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. Avv. Carla Speziali

(firmato all'originale)

avv. Marco Gerosa