

Rapporto di minoranza della Commissione del Piano regolatore sul MM 55 concernente una variante al Piano regolatore - settore 4 (comparto ex Macello)

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri,

il Messaggio municipale n. 55 costituisce la conclusione di una procedura urbanistica nuova per la nostra Città, che i sottoscritti commissari salutano con piacere e auspicano sia l'inizio di un approccio nuovo e necessario ai problemi del nostro territorio. Il concetto di sviluppo urbanistico scelto tra tre proposte differenti, elaborate in maniera indipendente, e integrato nella variante di Piano regolatore, istituisce delle regole semplici ma forti, che si rifanno ad una tipologia diffusa nelle altre città svizzere e riconosciuta come creatrice di uno spazio urbano vivo e di qualità.

Va d'altronde e innanzi tutto sottolineato come il MM 55 viene strettamente congiunto dal Municipio alla vendita del terreno dell'ex Macello (il fondo fmn 40), al fine di principalmente ridurre il debito pubblico del Comune. Va altrettanto e chiaramente affermato che i Consiglieri firmatari di questo rapporto sono contrari alla vendita del fondo, considerata come una pericolosa perdita di un terreno strategico per il futuro della nostra Città. L'accoglimento del MM 55 non è però in contraddizione con questa nostra posizione, come si evince dalle argomentazioni che seguono, nemmeno in considerazione della migliorata situazione finanziaria del Comune che dovrebbe portare perlomeno al conseguente abbandono del carattere d'urgenza della vendita del sedime.

Non vi è, in primo luogo, nessuna dichiarazione ufficiale da parte del Municipio, o dei partiti che maggioritariamente sostengono la liquidazione del patrimonio fondiario del Comune, di recedere dalla vendita pubblica del fmn 40. Conseguentemente, l'accoglimento del MM 55 costituisce purtroppo il male minore: se il bene viene venduto, che lo sia perlomeno con la contropartita di una realizzazione come minimo pulita e coerente dal profilo urbanistico, ma con solide basi per stimolarne anche la qualità. I parametri edilizi attuali, infatti, non sono sufficienti a garantire il rispetto dello spazio pubblico del Quartiere nuovo, la formazione di un insediamento accogliente, e l'innalzamento di volumi architettonici proporzionati e ben relazionati tra loro, che permettano l'inserimento di spazi verdi ben strutturati anche su suolo privato.

Che gli indici e le prescrizioni attuali non possono soddisfare i sottoscritti Consiglieri è ben evidente nell'evoluzione edilizia di molti isolati adiacenti negli ultimi vent'anni, ossia dall'approvazione del vigente Piano regolatore. Ciò è sotto gli occhi di tutti: la crescita edilizia poco equilibrata e generalmente di scarsa qualità ha trovato ampia eco sulla stampa e in questo medesimo consesso. La reazione a questo stato di cose costituisce il secondo argomento che motiva l'accoglimento del MM 55. A mente dei firmatari, la tipologia a corte proposta dal Municipio, e da due dei tre progettisti della progettazione preliminare, va fermamente sostenuta in quanto capace di assicurare la nascita di un quartiere socialmente accogliente con un'elevata qualità di vita, e di creare uno spazio pubblico che non respinga gli avventori del quartiere ma li coinvolga nella vita dell'isolato. La variante di Piano regolatore in adozione costituisce insomma un esempio da seguire per ottenere un'edilizia urbanisticamente sostenibile, pregio che non contraddistingue purtroppo parecchie edificazioni anonime sorte negli anni recenti in città. Si tratta, insomma, di definire in modo esemplare e visibile alcune regole di formazione del quartiere, in un quartiere dove le regole paiono essere andate perdute.

Allo stato attuale, l'intero isolato dell'ex Macello si presenta in condizioni piuttosto indecorose, con i vetusti edifici in parte fatiscenti, e con apparecchi e materiali depositati un po' ovunque nell'attesa dell'auspicato trasloco sul terreno di proprietà della città alla Morettina, che dovrà essere liberato quanto prima dagli attuali affittuari, il cui contratto è scaduto, ma che non è a tutt'oggi disponibile all'utilizzo previsto poiché in attesa della decisione giudiziaria su una sua proroga. Si calcolano tempi d'attesa di altri due a tre anni prima di poter affrontare il trasloco. Nel frattempo, a prescindere dall'eventuale e paventata vendita, s'impone in ogni modo una sistemazione del comparto con alcuni interventi di consolidamento dell'edificio ex-macello per prevenirne il deperimento irreversibile. Accogliere il Messaggio municipale significa, infatti, riconoscere anche le qualità di questo edificio. Si tratta di una tutela che sull'insieme dell'operazione immobiliare è poca cosa, ma per la Città è molto importante, poiché significa non solo conservare una costruzione che rappresenta parte della storia di Locarno (pur se edifici di maggior pregio avrebbero meritato tale salvaguardia prima della loro perdita), ma anche dimostrare come un tale edificio possa essere recuperato a fini di arricchimento urbanistico e sociale di un quartiere. E, non da ultimo, costituisce uno stimolo per invertire la rotta di una mortificante e dormiente politica cittadina dei beni culturali.

I motivi per accogliere questo Messaggio municipale sono dunque evidenti. Anche il formale congelamento di un'ipotetica alienazione della proprietà imporrebbe comunque l'accoglimento del MM 55, proprio perché si tratta di una prima risposta alla necessità di riflettere sull'evoluzione urbanistica della nostra città, e costituisce un minimo sforzo per correre ai ripari di una gestione del territorio svogliata e distratta. E' evidente che i sottoscritti firmatari vedrebbero di buon occhio l'attribuzione dell'isolato dell'ex Macello a funzioni pubbliche di prestigio: mentre i nostri vicini Bellinzonesi polemizzano sull'istituzione di un quartiere per l'Istituto di ricerche biomediche, a Locarno si prospetta la vendita di un intero isolato perfettamente adatto a questo scopo, così come ad altri fini d'interesse pubblico. Per i sottoscritti Consiglieri, è possibile respingere il MM 55 solo con la contemporanea proposta di attribuire il fmn 40 ad una Zona per attrezzature ed edifici pubblici.

Pur restando in minoranza, i sottoscritti tengono a evidenziare come la discussione del MM 55 nella vostra Commissione ha portato ad evidenziare temi importanti per il futuro della Città e ad entrare nel merito di questioni territoriali e sociali con delle discussioni interessanti e costruttive che l'elaborazione di due rapporti contrastanti può nascondere. Il Canton Vallese sta conoscendo un benefico effetto "Lötschberg": la Commissione si attende un tale effetto pure dall'apertura della galleria di base del Gottardo. Il possesso di aree come quella dell'ex Macello e la loro padronanza urbanistica saranno fondamentali per rispondere agli auspicati effetti della futura linea ferroviaria AlpTransit, ma anche del nuovo collegamento diretto con Lugano, che benefici effetti potrà avere sull'attrattiva della qualità residenziale di Locarno per coloro che lavorano nel Sottoceneri.

In questo senso, la possibilità di destinare in sostanza la metà delle superfici a residenza secondaria pare non solo eccessivo in confronto ad altri quartieri, ma pure un'occasione sprecata di attirare contribuenti interessanti nel nostro Comune, come d'altra parte affermato dal Municipio nel testo del MM 55. Inoltre, non va dimenticato il surriscaldamento edilizio dovuto all'abbondanza di alloggi tuttora in costruzione o progettati. La scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino viene dunque emendata nel dispositivo, ripresentando l'attuale limite del 25% di SUL abitativa massima ammessa per residenza secondaria, come d'altronde vigente nell'adiacente Piano particolareggiato del Quartiere Rusca, cui l'isolato dovrebbe tendere per composizione sociale. In questo senso, possiamo comprendere la soppressione

dell'obbligo di costruire unicamente alloggi a pigione moderata sul fmn 40, pur se i sottoscritti Consiglieri comunali ritengono che la mescolanza sociale sia un fattore determinante per la qualità di vita, per l'amalgama sociale e anche per la sicurezza di una città; ci riserviamo pertanto di proporre una percentuale minima di abitazioni a pigione moderata prima di un'eventuale alienazione della proprietà, nell'ambito del relativo messaggio municipale.

In conclusione, i sottoscritti Commissari chiedono a codesto Consiglio di votare i seguenti punti:

1. La Scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino / Comparto C1 – ex Macello del Piano regolatore della Città di Locarno, settore 4, è emendata nelle *Condizioni particolari* rispetto alla proposta del Municipio come segue;

Per il Comparto C1 (ex-Macello):

...

Le residenze secondarie non possono superare il ~~50%~~ **25%** della SUL residenziale effettivamente realizzata.

2. È adottata la variante al PR.SE4, comprendente (v. allegati 1.1, 1.2 e 1.3):
 - 2.1 La modifica della rappresentazione grafica della scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino (definizione comparti C)
 - 2.2 La modifica normativa della scheda grafica n. 2 Zona dell'Isolino (aggiornamento scheda descrittiva esistente e nuova descrizione di potenziale e modalità edificatorie riferite al comparto C1 ex-Macello con allegati grafici)
 - 2.3 La modifica dell'art. 16 delle norme di attuazione (indicazione comparti).

Con ossequio.

Locarno, 4 aprile 2011

Marco Büchler

Sabrina Ballabio Morinini

Eva Feistmann