



Piazza Grande 18
Casella postale
6601 Locarno
Telefono 091 756 31 11
Fax 091 756 32 61
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 903/MG/lf

Locarno, 17 ottobre 2012

Gentile Signora
Eva FEISTMANN
Via ai Monti 79
6600 Locarno

Interrogazione 4 maggio 2012 “Sviluppo urbanistico da ripensare”

Gentili Signore, Egregi Signori,

con riferimento all'interrogazione evidenziata a margine, osserviamo innanzitutto che vi si affrontano vari aspetti, di ordine economico, sociale, edilizio ed urbanistico, che seguono dinamiche assai complesse e che superano di gran lunga la portata del documento pianificatorio comunale.

Ci sembra poi doveroso porre l'accento sul fatto che nel nostro Comune il tema delle residenze secondarie ha una sua base normativa da più di un ventennio, e che la limitazione delle case o appartamenti di vacanza ha pertanto permesso di gestire anche da questo profilo quello che nell'interrogazione viene definito uno “sviluppo urbanistico senza precedenti”.

Per quanto riguarda concretamente gli interrogativi posti, limitatamente agli aspetti per i quali vi è un margine di manovra a livello comunale, rispondiamo quanto segue.

Quali sono le sue intenzioni per “salvare il salvabile”?

Il Municipio non condivide questa visione e ritiene che il tema non vada posto in questi termini. La Città dispone infatti di documenti pianificatori, regolarmente adottati dal Legislativo comunale ed approvati dall'Autorità cantonale preposta alla vigilanza sullo sviluppo territoriale, che permettono di gestire l'attività sul territorio (scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo). In riferimento in particolare ai quartieri di maggiore attività edilizia (quartieri Rusca e Campagna, i cui rispettivi PR sono in vigore dagli anni '90), è pur vero che lo sviluppo avvenuto negli scorsi anni – sulla spinta di condizioni economiche, come detto, non influenzabili dal pianificazione locale – ha generato un dibattito sull'immagine che essi tendono ad assumere. La nuova Legge sullo sviluppo territoriale, da poco entrata in vigore, abbandona il precedente principio del divieto di deturpamento, a favore di uno specifico capitolo dedicato all'inserimento ordinato e armonioso dei progetti che comportano un impatto paesaggistico significativo, e ciò su tutto il territorio cantonale, e può essere da supporto per uno sviluppo armonioso del territorio urbano. L'applicazione di questo principio dovrà precisare quale ne sia la reale portata, ritenuto che il Municipio non può nemmeno sostituirsi al promotore immobiliare privato e all'architetto progettista che, in ultima analisi, dispongono dei mezzi per utilizzare al meglio gli strumenti pianificatori, realizzando dei progetti architettonicamente di qualità. Se ciò non avviene, non è senz'altro da ascrivere alla cattiva volontà del Municipio, rispettivamente alle carenze del piano regolatore. Osserviamo

pure che il Municipio prenderà posizione a breve sulla mozione “Revisione urgente del PR” tutt’ora pendente e sulle osservazioni a suo tempo allestite in merito da parte della Commissione del Piano Regolatore.

È disposto a fornire i dati effettivi degli alloggi disponibili, suddivisi fra primari e secondari, completati e in costruzione? Quanti sono gli spazi abitabili non ancora in cantiere, già al beneficio di una licenza edilizia e quelli in attesa di un’ autorizzazione a costruire?

Per quanto riguarda gli alloggi disponibili e la loro tipologia di utilizzo residenziale (primario o secondario), facciamo riferimento e confermiamo la risposta fornita nell’ultima seduta del Legislativo del passato quadriennio da parte dell’allora Capo dicastero territorio ad un’interpellanza riguardante questo specifico tema. Sulla base di una prima ma precisa analisi dei dati in possesso all’amministrazione comunale, alla fine del 2011, su un totale di 10’320 unità abitative sul territorio giurisdizionale, 1’370 erano utilizzate a scopo secondario.

Gli edifici attualmente in costruzione sono 36, per un totale di 382 unità abitative, la cui destinazione residenziale era contenuta nella licenza edilizia, ma il cui eventuale utilizzo secondario viene successivamente autorizzato, qualora la normativa sia rispettata, mediante una specifica procedura edilizia nelle forme della notifica. I dati ottenuti vengono così integrati nel registro degli edifici, allestito secondo i disposti federali in materia.

Il totale delle unità abitative già al beneficio di una licenza edilizia ma non ancora in costruzione, ammonta a 133, mentre quelle tutt’ora in attesa che venga portata a termine la relativa procedura edilizia sono 25.

Sommando tutti gli stabili destinati alla residenza secondaria si giunge a quale percentuale esatta di appartamenti secondari?

Come descritto nella precedente risposta, sulla base dei dati in possesso all’amministrazione comunale, la percentuale di unità abitative secondarie si attesta attorno al 14%. La percentuale esatta, che comunque non si distanzierà in maniera significativa da quanto citato in precedenza, potrà essere fornita una volta che il Consiglio Federale avrà stabilito con precisione la nozione di residenza secondaria e le relative modalità di conteggio.

È intenzionato a revisionare le norme di P.R. laddove le attuali si sono rivelate negative per l’assetto e l’immagine della città?

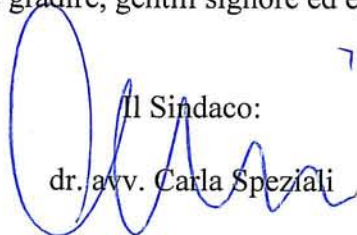
Come indicato nella risposta alla prima domanda, il Municipio prenderà posizione a breve sulla mozione “Revisione urgente del PR”. Precisiamo che il Municipio si è piuttosto concentrato sulle proposte formulate dalla Commissione del Piano Regolatore nel suo rapporto alla mozione. Quello che è certo è che il Municipio intende completare il lungo e travagliato iter di adozione del PR Settore 4, per poi porre mano ad una riorganizzazione generale del pacchetto normativo, al momento molto frastagliato e non sempre di facile lettura.

Data l’attuale mole di cantieri aperti, è dotato l’Ufficio tecnico di personale qualificato sufficiente per controllare l’osservanza delle norme SIA relative alle caratteristiche energetiche degli edifici?

Negli scorsi anni, le deleghe di competenze ed oneri dal Cantone ai Comuni hanno toccato anche il settore della polizia edilizia, con fra gli altri anche i controlli in ambito energetico nella fase di cantiere dei vari progetti di costruzione. Tale onere costituisce inevitabilmente un aggravio nella mole di lavoro da svolgere da parte del Servizio domande di costruzione, per cui, qualora non si riesca ad eseguire il controllo in maniera diretta, viene richiesta una

dichiarazione scritta da parte della direzioni lavori che attesti l'esecuzione delle opere di isolamento termico conformemente alle disposizioni vigenti in materia. Riteniamo infatti che anche in questo ambito vi debba giustamente essere una responsabilizzazione del cittadino o dell'operatore economico che agisce in piena coscienza delle norme e dei regolamenti in materia edilizia.

Vogliate gradire, gentili signore ed egregi signori, cordiali saluti.


Il Sindaco:
dr. avv. Carla Speziali

7 Per il Municipio


Il Segretario:
avv. Marco Gerosa

INTERROGAZIONE

Sviluppo urbanistico da ripensare

Nell'ultimo decennio la nostra città ha conosciuto uno sviluppo urbanistico senza precedenti e in vari quartieri tutt'altro che positivo. La frenetica attività edilizia è stata alimentata dalla crisi finanziaria che ha incoraggiato i capitali fluttuanti – purtroppo anche assicurativi – a investire in un settore alternativo a quelli classici del mercato obbligazionario e azionario.

Di conseguenza, i terreni edificabili si stanno esaurendo e i prezzi dei rimanenti lievitando. Attualmente scarseggiano gli alloggi accessibili ai redditi medi e bassi della popolazione residente inducendo non poche persone a "emigrare" verso i Comuni periferici e gonfiando ancor più il traffico pendolare.. Gli inquilini di stabili vecchi il cui affitto è ancora alla portata della gente meno abbiente, rischiano di essere sfrattati quando i proprietari decidono di ammodernare o demolire gli edifici per aumentarne la redditività.

L'iniziativa di Franz Weber, che limita la percentuale delle residenze secondarie al 20%, è stata accolta con una comoda maggioranza dai Locarnesi, segno dell'insofferenza dei nostri cittadini nei confronti del degrado urbanistico. Destinato a ripercuotersi negativamente anche su uno dei settori economici portanti, il turismo.

La commissione del p.r. aveva più volte sollecitato l'Ufficio tecnico durante la passata legislatura a fornirci dati esatti relativi agli alloggi vuoti, suddivisi fra primari e secondari, nonché gli alloggi tuttora in cantiere o in possesso di licenze di costruzione, pure suddivisi fra residenze primarie e secondarie. Non può essere l'ambizione della città riempire nel più breve termine gli spazi edificabili disponibili con stabili in maggioranza privi di pregi architettonici e manifestamente speculativi.

Alla luce di questo fenomeno poco rassicurante per il futuro della città ci rivolgiamo al Municipio per chiedere:

Quali sono le sue intenzioni per "salvare il salvabile"?

E' disposto a fornire i dati effettivi degli alloggi disponibili, suddivisi fra primari e secondari, completati e in costruzione? Quanti sono gli spazi abitabili non ancora in cantiere, già a beneficio di una licenza edilizia e quelli in attesa di un'autorizzazione a costruire?

Sommando tutti gli stabili destinati alla residenza secondaria si giunge a quale percentuale esatta di appartamenti secondari?

E' intenzionato a revisionare le norme di p.r. laddove le attuali si sono rivelate negative per l'assetto e l'immagine della città?

Data l'attuale mole di cantieri aperti, è dotato l'Ufficio tecnico di personale qualificato sufficiente per controllare l'osservanza delle norme SIA relative alle caratteristiche energetiche degli edifici?

Eva Feistmann
Sabrina Ballabio Morinini
Daniele Laganara
Simone Romeo

Pier Mellini
Rosanna Camponovo
Pietro Snider
Paolo Tremante

Locarno, 4 maggio 2012

i

Locarno, 3 aprile 2012