

**Rapporto di minoranza della Commissione del Piano regolatore sul M. M. n. 91
concernente una variante al Piano regolatore particolareggiato del comparto di
quartiere definito da via Balestra, via Varesi, via Franscini e via Lavizzari, volta
all'adattamento dei parametri edificatori ed alla modifica delle possibilità di
edificazione**

Locarno, 8 novembre 2003

Egregi colleghi Consiglieri comunali,

il messaggio municipale n. 91 riguarda il piano particolareggiato di quei tre isolati situati tra via Varesi e via Balestra che tutti conoscono per la presenza della Migros, delle due torri, del magazzino della ditta Frigerio e del fondo di proprietà della Cassa pensioni della Città di Zurigo. Su questi terreni, un tempo destinati all'industria, si trovava uno degli stabilimenti che ha maggiormente caratterizzato l'attività produttiva della nostra città: la fabbrica di coperte. Dopo la sua chiusura, il Comune ha adottato questo piano particolareggiato con lo scopo di promuovere l'area e, insieme, di riqualificarla. La qualità del piano urbanistico è stata riconosciuta con il premio ASPAN nel 1989.

Il piano particolareggiato si distingue per una distribuzione differenziata dei volumi che i proprietari possono edificare, diversamente dalle normali zone di piano regolatore. Si tratta, in pratica, di concentrare le superfici edificabili in 12 torri e 3 blocchi centrali in modo da caratterizzare il quartiere e liberare spazio a livello stradale per i pedoni. Inoltre, il disegno dei volumi permette di organizzare convenientemente il traffico, concentrando gli accessi ai posteggi sotterranei sulle due strade minori del quartiere. Pur consentendo diverse destinazioni, risulta chiaro che i blocchi centrali sono particolarmente interessanti per le attività commerciali.

Delle 12 torri, a tutt'oggi ne sono state costruite solo 2 e altre 2 sono previste prossimamente sull'altro lato dell'unico blocco realizzato. In sostanza, il piano particolareggiato si è arenato sul primo isolato, non tanto per la mancanza d'interesse o per l'inefficacia del piano, ma per l'attività tuttora florida della ditta Frigerio che ovviamente e legittimamente non libera i terreni al centro del quartiere. La variante proposta dal Municipio intende soprattutto adeguare il piano ai maggiori indici di costruzione consentiti sui fondi

confinanti, anche per stimolare lo sviluppo dell'intero quartiere. Vi sono poi altri adattamenti conseguenti alla modifica principale e all'aggiornamento della pianificazione comunale.

L'aumento degli indici di costruzione è opportuno per rendere attrattivo il quartiere e per parità di trattamento. Il Municipio propone di inserire le nuove superfici edificabili concesse allungando i blocchi centrali verso via Varesi, fin sotto le torri. A giudizio dei firmatari del presente rapporto, la soluzione prospettata annulla decisamente le premiate qualità urbanistiche del piano particolareggiato originale, creando delle volumetrie estranee all'architettura della nostra città. Per inciso, pure la Commissione delle bellezze naturali ha sollevato delle perplessità sulla proposta, proponendo di sostituire le 6 torri lungo via Varesi con un'edificazione continua. Concordiamo qui con il Municipio, che ritiene sbagliato rinunciare alle torri.

La proposta municipale crea, tuttavia, un volume sproporzionato per un'edificazione nel centro urbano (lunga circa 80 metri, bassa in relazione alla sua estensione) e mozza le torri alla sua base, senza dare una garanzia che la successiva architettura non le farà apparire come due protuberanze sopra un capannone. Non si dimentichi, inoltre, che la variante del piano avrà effetto su tutti e tre gli isolati e che, se il piano verrà realizzato, si potrà avere una superficie commerciale moltiplicata per cinque rispetto a quella attuale, traffico compreso. Con questi presupposti, la salvaguardia della qualità urbanistica del piano attuale è indispensabile.

Considerato come due isolati su tre non hanno ancora approfittato del piano particolareggiato e come le attuali norme non impediscono la realizzazione delle torri su via Franscini (una domanda di costruzione per completare questo isolato è appena stata inoltrata), le proposte giunte sul tavolo del Consiglio comunale sembrano essere fatte solo su misura per l'ampliamento del negozio Migros. Se le richieste di ampliare l'emporio esistente sono assolutamente legittime, altrettanto legittimamente ci si attendeva una maggior riflessione da parte dell'esecutivo sulle conseguenze di tale ampliamento, evitando di rassegnarsi alle indicazioni esterne. I volumi proposti dal Municipio prevedono, infatti, una tipologia da supermercati di periferia, con una disposizione della vendita in orizzontale. Questo quartiere è però nel centro di Locarno e il riferimento deve essere quello del grande magazzino, come quelli che caratterizzano in modo importante i nostri portici o come quello che dispone la Migros a Lugano.

Stupisce in tutto questo che nessuno abbia pensato alla soluzione più ovvia, e cioè ad aumentare di un piano l'altezza massima del blocco centrale (vedi disegno allegato). Eppure questa soluzione mantiene intatte tutte le qualità del piano urbanistico e concede addirittura maggiore superficie edificabile per il blocco centrale - dove maggiore è l'interesse dei proprietari fondiari - rispetto alla proposta del Municipio. Con una piccola modifica alle norme di applicazione (altezza massima dell'area B) si può adeguare nel

modo migliore il piano, senza nulla togliere ai suoi pregi e senza modificare il Piano di edificazione (piano n. 1 del M.M. n. 91). I sottoscritti consiglieri comunali vi invitano pertanto ad adottare questa semplice soluzione, che non solo conferma le qualità del piano particolareggiato, ma va anche a vantaggio dei proprietari fondiari e di uno sviluppo corretto sia dell'architettura sia delle attività commerciali cittadine. Vi invitiamo dunque, stimati colleghi, a votare il seguente dispositivo:

1. sono adottate le NAPRP 1988 secondo la revisione parziale come dall'allegato normativo del MM n. 91 con la seguente modifica:

Art. 4 prescrizioni edilizie

cpv. 2: per l'area edificabile *B*: max. ml-~~10.00~~-15.00

2. il Piano delle costruzioni sotterranee (Piano N. 2) è modificato come all'allegato grafico del M.M. n. 91.
3. i Piani delle altimetrie e delle distanze minime (Piani N. 3A e 3B) sono modificati come all'allegato grafico del M.M. n. 91, tenendo conto del Piano di edificazione attuale e delle considerazioni espresse nel presente rapporto.

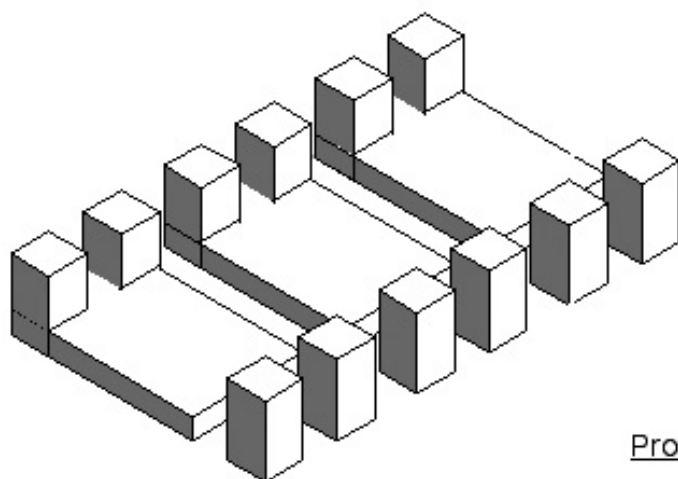
Con ossequio.

(f.to)

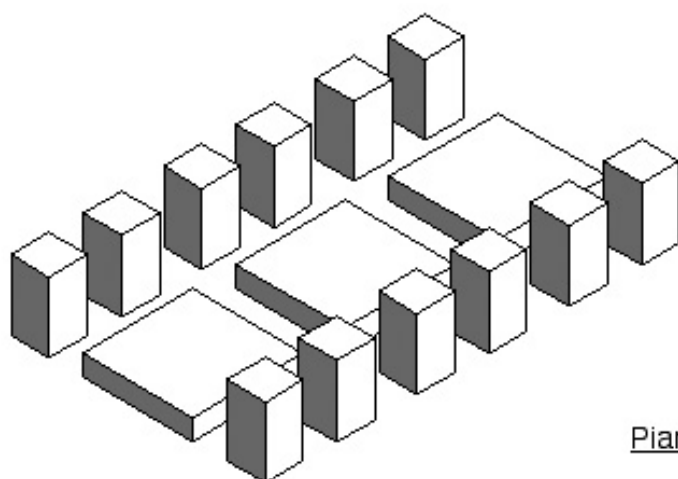
Marco Büchler (relatore)

Paola Capiaghi

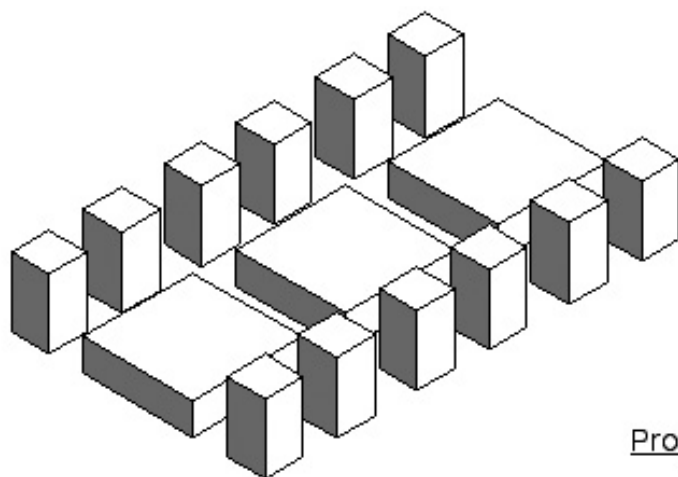
Mauro Cavalli



Proposta del Municipio



Pianificazione attuale



Proposta del rapporto