

# TENERO ALLE PRESE CON IL SUO TERRITORIO

Il territorio di Tenero da alcuni anni dà molto da fare al Municipio e molto da mormorare alla popolazione. Sono i cosiddetti “comparti”, come li chiamano gli specialisti, a tener banco. Ma procediamo con un po’ di ordine...

Due grandi spazi, il comparto “ex Cartiera” (70’000 mq) e il comparto “Suter” (18’000 mq) sono ri-diventati spazi vuoti da qualche tempo, e attendono di essere riempiti di nuovi contenuti. A due altri spazi importanti, il comparto Riva lago e quello della Piazza Canevascini, vanno un po’ strette le attuali regole di piano regolatore (PR) e perciò essi ne attendono delle nuove. Un quinto spazio, non meno prezioso, il Lido Comunale, attende un progetto che lo guarisca dagli acciacchi dell’età.

Tanta carne al fuoco, roba da non lasciar dormire il Municipio, e neanche qualche spirito “attento” o critico che dir si voglia. Abbiamo posto alcune domande a persone competenti per capire cosa “bolle in pentola”.

## LA EX-CARTIERA

*La Cartiera, fondata nel 1854, chiusa nel 2007 e oggi scomparsa*

Signor Sindaco, dopo l’acquisto del sedime ex-Cartiera da parte della Coop, avete reagito in modo accorto imponendo sul comparto una “zona di pianificazione”. Ciò in pratica

obbliga il proprietario a una pausa di riflessione, cioè a riflettere con il Municipio cosa possa e non possa fare nel suo comparto. Ma ora a che punto siamo?

*(Sindaco Paolo Galliciotti) - «È vero, infatti temevamo di non poter “controllare” l’avvenire*



di questo vasto complesso industriale. Buona parte degli edifici erano vetusti, inadatti ad essere riutilizzati, e a rischio di diventar rovine in pochi anni. Altri edifici invece, ad esempio quello in cui si svolgeva l'allestimento, e che si trova immediatamente alle spalle del centro commerciale, si prestavano ad ospitare nuove funzioni. Una domanda di costruzione per una piccola manifattura industriale in questi edifici non avrebbe potuto essere respinta. A piano regolatore il sedime è infatti definito "Zona industriale".

Avremmo dunque assistito ad un insediamento a "macchia di leopardo", con edifici utilizzati accanto a capannoni in disuso. Convinti, e lo siamo tuttora, che Tenero meritasse di meglio, con la "zona di pianificazione" abbiamo "congelato" la vecchia destinazione industriale in attesa di capire ciò che il proprietario si proponeva di fare.

La Coop ha acquistato l'intero comparto Cartiera con l'intenzione di ampliare il proprio centro commerciale, consapevole che ciò avrebbe coinvolto solo una parte del terreno. Il Municipio ha allora risposto nel modo seguente:

"Cara Coop, la richiesta di ampliare il centro commerciale può anche essere legittima, ma a noi interessa sapere quello che succederà su tutto il comparto. Quindi, attendiamo delle proposte anche per il terreno che non usi."

Né il Municipio che ha formulato questa richiesta, né tanto meno la Coop che ha accettato la scommessa, erano coscienti di quanto l'impresa fosse difficile. Solo negli ultimi mesi la ricerca di potenziali "inquilini" condotta durante quasi tre anni ha prodotto qualche risultato. Per la prima volta abbiamo degli interessati, in merito ai quali non dirò comunque nulla fino a quando le trattative non saranno più concrete.

Nel frattempo, in collaborazione con i proprietari e con il Cantone, il Municipio ha elaborato il disegno di un nuovo quartiere. Vi sono previsti nuovi percorsi pedonali e ciclabili con una piazza aperta al pubblico. Sono stati definiti tre settori di costruzione: uno adiacente al centro commerciale, destinato all'ampliamento dello stesso; il secondo tra la Coop e la ferrovia, con destinazione da definire; il terzo, infine, comprende la fetta di terreno trapezoidale tra la superstrada ed il centro scolastico. È particolarmente adatto

ad un edificio amministrativo piuttosto alto che segnali la "porta est" del Locarnese.»

Ma per ora si è "solo" demolito?

«Effettivamente, sul terreno non è avvenuto tanto di più. Ma non sottovalutiamo questo intervento. La Coop non ha solo demolito gli stabili della vecchia fabbrica, ma ha anche risanato quelle parti di terreno che erano inquinatae.

La decisione del Municipio di mantenere la vecchia ciminiera ha fatto discutere. Siamo convinti che anche nel nuovo quartiere ci sia posto per questo ricordo della fabbrica senza la quale Tenero, forse, non ci sarebbe.»

E quando pensate che si comincerà a costruire?

«Dipenderà molto dalla concretezza di coloro che recentemente si sono interessati per insediarsi a Tenero accanto alla Coop. Il Municipio attende un loro cenno per dare l'avvio alla variante di piano regolatore. Se tutto va per il verso giusto, fra un paio d'anni si potrà iniziare a costruire.»

## LA "RIVA LAGO"

Il 21 giugno 2009 in votazione referendaria i cittadini di Tenero-Contra hanno annullato una precedente decisione del Consiglio comunale (CC). Si trattava di una modifica di Piano regolatore (PR) per il comparto "Riva lago".

Signor Municipale, come si è arrivati a questa situazione?

(Municipale Stefano Ghezzi) - «La variante di PR approvata dal CC seguiva le chiare indicazioni ricevute dal Dipartimento del Territorio. Il Municipio l'aveva portata avanti, ritenendo che fosse l'unica via d'uscita praticabile e tutto sommato accettabile.»

La critica essenziale dei referendisti riguarda i diritti acquisiti dei proprietari coinvolti. Si tratta di più di 90 proprietari singoli di unità residenziali, quindi in generale di famiglie, che a seguito del PR contestato vengono a trovarsi in zona "campeggi" o zona "artigianale". Da qui la paura che il loro diritto di avere una proprietà di carattere residenziale in queste zone possa essere messo un giorno in discussione.

«Eravamo convinti di aver inserito nel PR sufficienti regole di protezione a favore di questi

*proprietari. Comunque il Municipio non può che accettare la volontà del popolo. Ha istituito una commissione nella quale siedono anche i rappresentanti dei referendisti, oltre a un municipale e a consiglieri comunali di diversi partiti. Questa commissione deve accompagnare i lavori del pianificatore, anzi, indicargli la via, con l'obiettivo di ottenere dal cantone l'accordo a regole più convincenti.»*

Si dice che all'inizio la commissione e il Municipio abbiano fatto fatica a trovare il feeling. *«È vero che all'inizio ci sono state delle incomprensioni, come è possibile in queste situazioni. Ma ora guardiamo tutti avanti e i lavori si sono avviati.»*

Una buona idea quella di responsabilizzare la commissione. Anche dall'impegno dei commissari dipendono il clima di lavoro e le chance di successo. Ma ora a che punto siamo?

*«Sono stati allestiti i documenti base per la partenza della pianificazione. Intendiamo incaricare a breve un pianificatore gradito alla*

*commissione, al quale essa dovrà formulare le proprie visioni. Con queste, debitamente elaborate, ci presenteremo poi, commissione compresa, all'autorità cantonale.*

*Inoltre, su richiesta della commissione, già in dicembre riporteremo separatamente in consiglio comunale la "Passeggiata a lago", elemento non contestato del PR, affinché questa passeggiata sia ufficiale già l'anno prossimo.»*

## IL COMPARTO "SUTER"

Per questo terreno è in corso una "domanda di costruzione" congiunta con la richiesta di approvazione di un "piano di quartiere". Si tratta di una prima assoluta per il nostro Comune. La necessità di un "piano di quartiere" per questo comparto è stabilita nel piano regolatore (PR). Si esige cioè che tutto il comparto sia edificato secondo un piano unitario. La cosa è senz'altro positiva, perché evita l'assembramento disordinato di forme, contenuti e dimensioni diverse.

*La parte nord del comparto "Riva lago"*



Per la tipologia e le dimensioni, il progetto presentato, che si chiamerà “Arena Verde”, ha suscitato stupore e meraviglia, ma anche molte preoccupazioni nella popolazione. Il soprannome di “Colosseo” subito attribuitogli dalla stampa, rispecchia questi sentimenti. Sono state inoltrate quattro opposizioni, e un gruppo di consiglieri comunali ha presentato una interrogazione al Municipio.

Sono stati sollevati quesiti formali concernenti le regole edilizie e pianificatorie (calcoli per altezze e bonus, procedura per i posteggi comunali, ecc.) e poste domande di importanza centrale:

- corrisponde alle aspettative di sviluppo urbanistico che il comune riponeva nel PR, l'aver concentrato il potenziale di sfruttamento del terreno (150 appartamenti e un supermercato, per circa 60 mio di investimento) in un edificio unico, rotondo e così imponente?
- Piazza Canevascini rischia di svuotarsi. Dove sarà il nuovo centro del paese?
- il progetto dà alla comunità in proporzione

di quanto riceve? Cioè crea quel maggior valore urbanistico che giustifica il “bonus” ottenuto per il piano di quartiere (bonus equivalente a quasi un piano supplementare)?

Il progettista architetto Renato Doninelli, ci ha condensato le sue personali argomentazioni a favore del progetto. Egli sottolinea dapprima che:

«La dimensione del fondo e gli indici concessi dal piano regolatore (PR) portano in ogni caso ad un intervento di grande impatto». E poi continua:

«L'approccio scelto cerca quindi di ridurre questo impatto e crea spazi esterni usufruibili di notevoli dimensioni rispetto ad una “più tradizionale” edificazione a palazzi, che porterebbe le costruzioni a ridosso delle strade, chiudendole all'interno di recinzioni e siepi.

L'edificio progettato si allontana dai confini e l'impatto della volumetria viene ridotto dal gioco prospettico favorito dalla forma roton-

*Il comparto “Riva lago” con la variante di PR bocciata in votazione. Vi è rappresentata in viola la passeggiata a lago, che invece non è contestata*





da. Nello spazio ricavato tra l'edificio e le vie di comunicazione, è così possibile inserire, oltre ai 40 posteggi pubblici richiesti dal PR, anche uno spazio pedonale aperto al pubblico e attrezzato (con tanto di specchio d'acqua): una possibilità interessante per la popolazione e che potrà rendere vivo il complesso, allontanandolo dall'aspetto dell'ennesimo "quartiere dormitorio".

Il "bonus", che rende possibile una ventina di appartamenti supplementari, non influisce in modo rilevante sulle altezze. Con la sistemazione del terreno, la quota del tetto di singoli palazzi risulterebbe, anche senza deroghe sull'altezza, solo di un'ottantina di cm più bassa nella parte sud/ovest del fondo. Sugli altri lati si potrebbe arrivare a quote addirittura superiori.

Si è particolarmente curata la circolazione veicolare interna. Il traffico privato (appartamenti) è stato separato da quello pubblico. Per ridurre i disturbi, i posteggi sono per la maggior parte sotterranei. Quelli esterni sono in prevalenza comunali, che, come da PR, non possono essere interrati.

Abbiamo rinunciato a chiedere il possibile ulteriore bonus del 15% per alloggi a pigione moderata per favorire un insediamento di qualità, ciò che dovrebbe portare nel Comune anche molti nuovi contribuenti. Gli appar-

tamenti sono di standing superiore, con ampie vetrate, e vista sia sulla piazza interna che sull'esterno. In una edificazione tradizionale la distanza minima dal "dirimpettaio" potrebbe essere di 12 metri, nel nostro caso è di 70 metri.»

Va dato atto ai progettisti di aver preso, con la loro soluzione, il "toro per le corna": l'unitarietà formale del quartiere è garantita ed è scongiurato il rischio di un cantiere a tappe di durata indefinita.

Ma agli oppositori qualche preoccupazione rimane: riguardo alla fruibilità degli spazi liberi, allo sbarramento ottico determinato dall'imponenza dell'edificio, alla effettiva capacità di attrarre contribuenti della fascia medio alta, ai problemi viari attorno al comparto,....

La situazione è resa ancor più delicata dal fatto che tre municipali su sette non possono esprimersi sull'oggetto, essendo coinvolti nel progetto per ragioni diverse.

Al momento di andare in stampa l'incarto è al vaglio presso le istanze cantonali. Esso ritornerà tra qualche settimana per approvazione al Municipio, il quale avrà il difficile compito di soppesare gli argomenti messi sul tavolo.

A cura di  
**Renzo Ghiggia**