

Basta guardarsi in giro per constatare che sul nostro territorio dai progetti si è passati velocemente ai fatti. I due temi principali di questa edizione li proponiamo in articoli separati. Qui sotto aggiorniamo la situazione sugli altri temi, aiutati dal sindaco Paolo Galliciotti (S), dai municipali Pierangelo Ceschi (PC) e Carlo De Marchi (CdM) e dall'ing. Michele Fumagalli (MF) della Lombardi SA.

PR "COMPARTO RIVA A LAGO"

(S, CdM) Il Cantone si è espresso sul Masterplan del Municipio per la zona Lago. La presa di posizione evidenzia una differenza di vedute rispetto all'impostazione del Municipio. Secondo quest'ultimo, le zone occupate da edifici sono, di fatto, edificate. Si tratta quindi di stabilire una norma che regoli il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, posizione condivisa anche dalla commissione municipale. Il Cantone la vede in modo diverso: indipendentemente dallo stato di fatto, questi edifici sono in "fuori zona". Inserire queste aree nella zona edificabile sarebbe in contraddizione con la nuova Legge Federale sulla pianificazione del territorio appena approvata dal popolo. Essa stabilisce infatti che le zone edificabili non possono essere ampliate fintanto che il Cantone non abbia adeguato il suo Piano direttore. Si parla di cinque anni. I prossimi mesi dimostreranno se sarà possibile trovare un accordo su questa divergenza di vedute. Ricordiamo che una variante di piano regolatore, che prevedeva la conversione dei "fuori zona" in "zona campeggi", è caduta nel referendum comunale del 2011.

PASSEGGIATA A LAGO

Gli interventi costruttivi della passeggiata, agibile da due stagioni, sono terminati. E c'è una novità positiva. Un nuovo tratto della passeggiata attorno alla Bolla del Naviglio, concordato con il Dip. del Territorio, permetterà, con delle passerelle, di inoltrarsi nel territorio protetto. Speriamo si possa pure migliorare la camminata lungo la riva del campeggio Tamaro, che l'acqua alta riduce spesso a uno stretto passaggio su un muretto.

Il neo della prematura chiusura di alcuni cancelli prima di Pasqua potrebbe essere risolto da una prossima ordinanza comunale.

IL LIDO COMUNALE

La conferma del preventivo dei costi oltre i quattro milioni e le previsioni del piano finanziario, che prevede un forte aumento del moltiplicatore, rendono sempre più improbabile la realizzazione del progetto premiato nel concorso. Oltre all'alternativa del risanamento tecnico strettamente necessario degli impianti attuali, si sente parlare anche dell'alternativa di "disinvestimento" cioè di abbandono della piscina e trasformazione del Lido in un semplice bagno pubblico no 2. Sarebbe un grave peccato. Senza piscina il Lido comunale perderebbe tutta la sua attrattività e la sua funzione sociale per le famiglie.

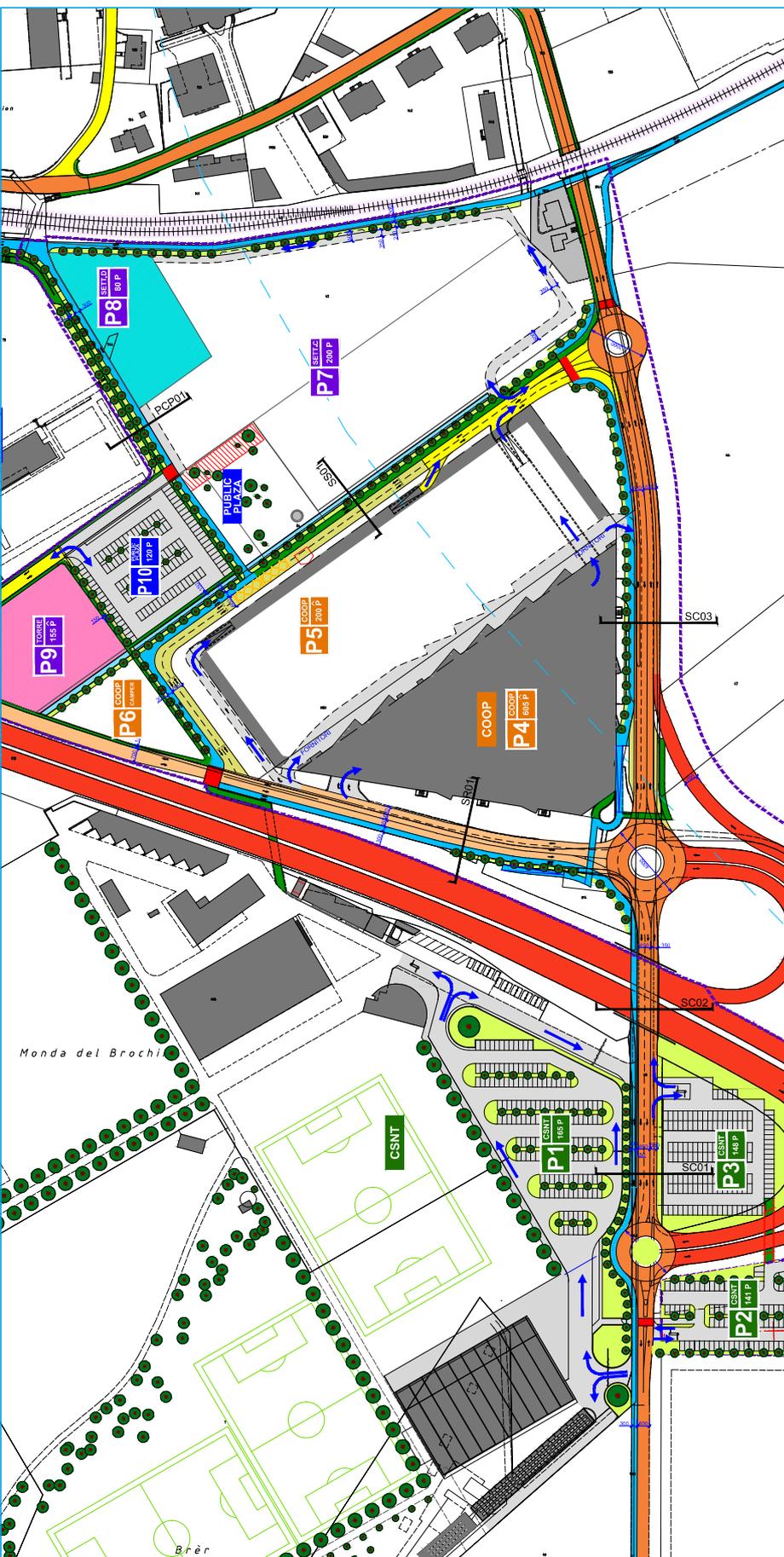
(S) Tutto il tema è ancora in valutazione. Il Municipio si è rivolto, per ottenere un eventuale contributo, anche all'Ente Turistico, che però non è convinto che la piscina abbia una valenza turistica importante, tale da giustificare un suo contributo finanziario.

ZONA "NUCLEO", C'È UNA SOLUZIONE?

(CdM) Il pianificatore è al lavoro. La ricerca di una soluzione unitaria concordata con i quattro proprietari coinvolti si è rivelata molto difficile. Singoli contatti informali hanno mostrato che le visioni sono sensibilmente discordanti.

La soluzione che verosimilmente sarà inviata al Cantone per l'esame preliminare è caratterizzata dai punti seguenti:

- Rispetto del vincolo tassativo imposto dal Cantone, e cioè il mantenimento di una fascia di vigneto chiaramente visibile.
- Abbandono del carattere di nucleo, di fatto presente solo in parte, e troppo oneroso da ricostruire.
- Concentrazione del potenziale costruttivo ai piedi della collina, pur rispettando i legittimi interessi dei proprietari (indici di sfruttamento).



COMPARTO EX CARTIERA

(S) Per la variante di Piano Regolatore (PR) è pendente solo l'approvazione definitiva del Consiglio di Stato, che dovrebbe arrivare entro breve. Non attendiamo problemi particolari, ma sono teoricamente possibili ricorsi al Tribunale amministrativo.

Per quanto riguarda gli auspicati insediamenti di altre aziende su questo comparto, la Coop, proprietaria del terreno, ha irrigidito la sua posizione decidendo di non vendere sedimi a terzi finché non avrà ottenuto la licenza di costruzione per l'ampliamento del suo Centro commerciale.

L'Ufficio per lo sviluppo economico del DFE ha lanciato uno studio per la ricerca di zone che possano accogliere aziende ad alto valore aggiunto. Il Municipio, congiuntamente con l'Ente Regionale per lo Sviluppo Locarno e Valle Maggia, ha chiesto al Cantone di includere anche il comparto ex Cartiera nelle zone interessanti.

(MF) Lo Studio di ingegneria Lombardi SA soffre attualmente di problemi di spazio. Infatti abbiamo dovuto insediare parte dei nostri dipendenti in una seconda sede a Locarno. Confermiamo quindi il nostro interesse ad insediarsi a Tenero in un nuovo stabile. Se tutto va bene, potremmo essere attivi a Tenero nel 2017, ma, come detto sopra, dipendiamo dall'approvazione del piano di zona nonché dalla disponibilità della Coop a venderci il terreno necessario.

LA PISTA CICLABILE PROGREDISCE!

(S) L'accordo tra Comune e Cantone per il finanziamento è stato trovato. Un ostacolo è costituito dalla decisione del proprietario del fondo (la Coop) di non cedere volontariamente e gratuitamente il sedime finché non avrà ottenuto la licenza di costruzione per l'ampliamento del Centro commerciale. Il Municipio ha così deciso di dare il via libera al Cantone per la procedura di espropriazione.

L'ECOCENTRO TRASLOCA

Con la nuova pianificazione del comparto ex Cartiera, la rotonda principale presso la Coop deve essere potenziata, allargandone il diametro. La pista ciclabile deve essere traslata sullo spazio dell'Ecocentro. Questo sarà spostato a fianco dei posteggi esterni del CST sul sedime ex Sarna.

Nel comparto ex-Cartiera il potenziamento del sistema viario sarà realizzato progressivamente in parallelo alle edificazioni.

Nella figura, in alto si nota la pista ciclabile, in blu, che scavalca la via Brere e al centro l'ampliamento della rotonda principale con lo spostamento della pista ciclabile sul sedime dell'Ecocentro.



STRADE DI QUARTIERE E VIABILITÀ

(PC) Il Comune è impegnato a migliorare la qualità della vita sul suo territorio con strade di quartiere, arredo urbano e moderazioni del traffico. È appena iniziato l'intervento di arredo urbano di via Gerbione, mentre sono state completate la moderazione del traffico su via Tre Case e la continuità del camminamento pedonale lungo via Stazione.

Il nuovo passaggio pedonale di Piazza Canevascini, con fermata del bus e cabina di attesa, è ottimo per i pedoni e passeggeri. Convince pure la trasparenza della cabina, che rispetta l'aspetto estetico della piazza. Meno contenti sono per il momento gli utenti dei posteggi, che trovano pericolosa la svolta a sinistra in uscita verso Locarno. Ma per migliorare la sicurezza del traffico lento bisogna pur scendere a qualche compromesso.

A favore della viabilità veicolare verso Contra è in esecuzione l'allargamento della strada prima del tornante "Casa Tarcisio". Su richiesta del Comune il Cantone sta valutando di proseguire poi subito completando l'allargamento sulle tratte di strada prima e dopo il tornante, eliminando i restringimenti rimanenti.

UNA NUOVA CASA PER IL LICEO SPORTIVO

Il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (DECS) ha dato avvio, con questo anno scolastico, a una classe liceale per sportivi d'élite, integrata nel Liceo di Locarno, in collaborazione con il Centro sportivo nazionale della gioventù (CST). Infatti alcune federazioni sportive sono interessate a creare al CST i propri centri di formazione.

In una prima fase agli allievi verrà offerta la possibilità di alloggiare negli ostelli esistenti del CST. In un secondo tempo è prevista la realizzazione di un internato tutto nuovo, la "Casa dello Sport". Per questa realizzazione si sta preparando, in collaborazione con il Municipio, la necessaria variante di Piano Regolatore.

I RITROVI PUBBLICI RIAPRONO

Quest'anno segnaliamo con piacere la riapertura a Tenero dell'ex Bar Centro, ora "Puerto Escondido", mentre l'11 luglio a Contra ha riaperto completamente rinnovato il Ristorante S. Bernardo (ex Ticino).





COSTRUZIONI E DEMOLIZIONI

La frenetica attività edilizia in questi comparti comincia a produrre i suoi frutti. A Contra è in costruzione la Residenza Pasturone. A Tenero i 40 e oltre appartamenti delle due palazzine della Green Park (comparto ex-Suter) attendono i loro inquilini e le tre palazzine del Parco Matasci sono praticamente terminate. Sono iniziati i lavori per i primi tre blocchi della Residenza ai Fiori (ex Suter nord) che dovrebbero essere terminati nel 2016.

Nuove costruzioni vuol dire anche in parte demolizioni. Sono così scomparsi due edifici significativi per la vita di Tenero del secolo scorso: l'Albergo Motta e il Ristorante "Stella d'Oro". Rimarrà la magnolia? Rimarrà il nome della fermata del bus?



GRAFFITI D'AUTORE

Il nostro territorio si è arricchito di notevoli "murali", o graffiti che dir si voglia, che val la pena di ammirare e conservare!

Le opere sono firmate "Zeller" e "Nolasco".

A cura di **Renzo Ghiggia**



MUNICIPIO TEMPESTIVO

Si costruiscono nuove palazzine: arriveranno nuove famiglie? Mancheranno aule scolastiche? Il Municipio è stato previdente: realizzando un nuovo asilo si libereranno aule nell'edificio esistente a beneficio della scuola elementare.

BUONI PROGETTI MA CON SORPRESE

Lo sviluppo dell'operazione ha però riservato sorprese. Indetto il concorso SIA (Società Svizzera Ingegneri e Architetti) e scelto il progetto vincente ("Cittadella" degli arch. Baserger/Mozzetti), si è subito creata una forte opposizione, accompagnata dalla raccolta di centinaia di firme tra la popolazione.

Il movimento d'opposizione ha usato argomenti e toni emozionali non sempre condivisibili, ma ha il merito di aver (ri)messo sul tavolo una questione di principio importante. Dove si trova il posto ideale per la nuova Scuola dell'infanzia? A est della scuola, sul terreno da gioco attuale, come previsto dal progetto vincente, o a ovest, sul terreno libero acquistato anni fa a questo scopo? In altre parole: quale verde salvare e quale sacrificare? In questo senso il gruppo d'opposizione preferisce il progetto terzo classificato ("Bim Bum Bam" dello studio di arch. Fiorini), che non tocca il parco giochi appena realizzato e costruisce ad ovest.

LA PROCEDURA ERA CORRETTA

Per evitare malintesi ancora correnti, vanno precisati alcuni fatti.

La legge sugli appalti pubblici prevede che un mandato di progettazione di questa dimensione debba essere emesso sulla base di un concorso. Nel caso di una progettazione architettonica, la procedura usuale è il concorso di architettura secondo le norme SIA.

Il Municipio ha scelto questa modalità. Inoltre, altro punto fondamentale della questione, ha lasciato ai concorrenti libertà nel proporre l'u-

bicazione del nuovo edificio. Infatti, quando si vogliono confrontare idee diverse, è bene non porre troppi limiti alla creatività dei concorrenti. Da sottolineare che il bando di concorso è stato approvato dal Consiglio comunale (CC). Il concorso SIA prevede la costituzione di una giuria, che decide sulla scelta del progetto vincente. Il committente (Municipio) deve attenersi a questa decisione e proporre il mandato al progetto vincente. Se il Municipio lancia un concorso secondo precise regole, poi le deve rispettare.

Il Municipio ha quindi sottoposto al CC il messaggio per la richiesta del credito di progettazione per il progetto "Cittadella"¹.

MA IL CONSIGLIO COMUNALE...

Altra cosa sono le competenze del CC, che ha la libertà di approvare o respingere il Messaggio municipale. La decisione avverrà in occasione della prossima seduta di CC prevista per la metà di dicembre.

Contro questa decisione sarà possibile il ricorso al Consiglio di Stato.

La parola spetterà poi eventualmente al popolo, se venisse lanciato con successo un referendum.

Le conseguenze di un voto negativo sarebbero comunque tutte da valutare. Come indicato dalla perizia giuridica commissionata dal Municipio al consulente legale per il concorso avv. Luca Beretta-Piccoli, nel caso il mandato di progettazione non fosse attribuito ai progettisti vincenti, essi avrebbero diritto a un risarcimento di circa 33'000 fr.

Per scrupolo il Municipio ha pure fatto riverificare la stima dei costi del progetto vincente dagli specialisti della ditta PKB. Questi hanno confermato il costo di 9.4 mio fr., con un margine di precisione, in questa fase di studio, di +/- 20%. Una sezione di scuola dell'infanzia richiede quindi un investimento di ben 2 milioni.

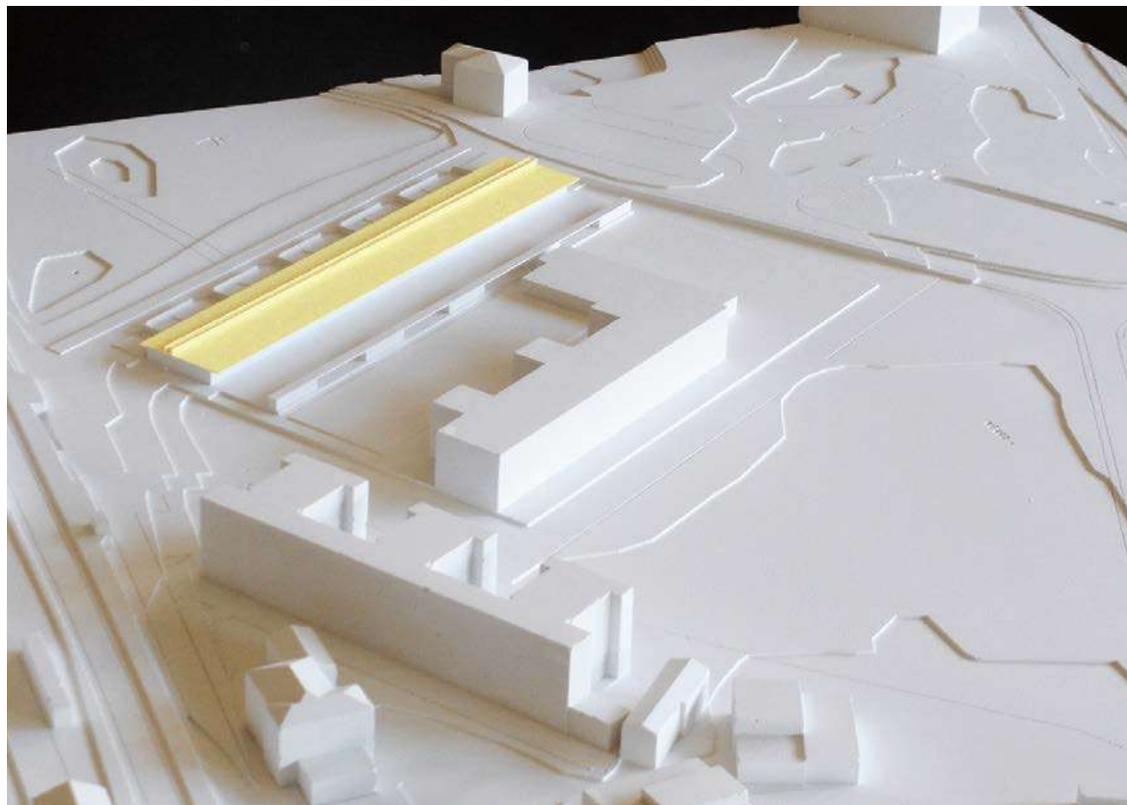
CON IL “SENNO DI POI”...

Con il senno di poi si può pensare che la questione dell'ubicazione avrebbe dovuto essere discussa, chiarita e decisa prima di indire il concorso d'architettura. Infatti un punto sensibile della procedura secondo concorso

d'architettura SIA è l'impossibilità per il committente di interagire con i progettisti durante il concorso su questioni importanti in cui il committente stesso vorrebbe poter condecidere o decidere lui stesso.

A cura di **Renzo Ghiggia**

*Il progetto
“Cittadella”,
1° classificato*



*Il progetto
“Bim Bum Bam”,
3° classificato*



DAL VIGNETO ALLA RESIDENZA PER ANZIANI

Il bellissimo “vigneto Perini” scomparirà presto, o per lo meno una parte di esso. Da gennaio 2015 un nuovo cantiere si aprirà anche su questo magnifico pezzo del nostro territorio. Per una curiosa coincidenza, ne vediamo una bellissima foto a pag. 33, in un inserto pubblicitario.

Della grossa perdita dovremo consolarci con il valore della nuova struttura che vi vedrà la luce: una residenza per anziani dalle caratteristiche molto interessanti. Come scopriremo più sotto, il progetto avrà altre ricadute positive per la comunità.

La licenza edilizia è stata concessa e i progetti esecutivi sono in corso. Abbiamo incontrato il rappresentante della società promotrice, **Alain Artioli** della Artisa Immobiliare SA e l'architetto progettista **Dario Franchini**, ai quali abbiamo chiesto di esporre ai nostri lettori i punti salienti del progetto.

Quali le caratteristiche del nuovo centro?

Prevediamo la realizzazione di ca. 80 appartamenti in affitto per anziani, di principio autosufficienti, più 40 camere medicalizzate. Il centro sarà corredato da una serie di servizi per gli anziani residenti: reception, sorveglianza, mensa privata, sala multiuso per accogliere attività correlate e uno studio di fisioterapia.

Questi ultimi servizi saranno a disposizione anche della comunità. Il picchetto medicalizzato è garantito 24 ore su 24. È prevista una collaborazione con i servizi Spitex attivi nella regione.

Una formula nuova per il Ticino?

Sotto il nuovo marchio di “Vitadomo”, nella Svizzera interna sono in fase di avanzata realizzazione due residenze, che saranno inaugurate l'anno prossimo. A Bellinzona in via S. Gottardo è appena stato aperto il cantiere di un centro analogo, che offrirà 74 appartamenti e 30 posti letto medicalizzati. Anche in Ticino le residenze Vitadomo sono mirate ai bisogni e alle possibilità del ceto medio, diversamente da quelle esistenti, che sono indirizzate a un ceto più abbiente. Nella Svizzera interna le strutture di questo tipo riscontrano un notevole successo. Per un centro con 90 appartamenti la lista d'attesa è di 300 interessati e i promotori prevedono di dover sorteggiare l'attribuzione degli appartamenti.

Vista l'ubicazione in una zona privilegiata, vicina al centro paese, ai trasporti pubblici, ai negozi e ad altri servizi, pure la residenza di Tenero dovrebbe suscitare un grande interesse.



Anche la comunità di Tenero, e non solo gli anziani, potrà approfittare della realizzazione?

Certamente, già dall'inizio abbiamo pensato a questo aspetto. Non sarà creato un quartiere chiuso. Lo spazio privato e quello pubblico vi si incontrano, il nuovo quartiere si integra con il territorio circostante e la vita che vi si svolge. Il centro sarà attraversato da un percorso pedonale pubblico che collegherà via S. Gottardo a via Contra, sulla direttrice che conduce alla "Scalinata"; un altro percorso trasversale conduce al parco dell'Oratorio Don Bosco. La permeabilità tra gli spazi esterni dei due centri, che noi proponiamo, sarà sicuramente di grande profitto sia per i giovani che per gli anziani.

Infatti diversi studi dimostrano come l'integrazione tra le generazioni sia di grande beneficio per entrambi.

Ma non è tutto...

Infatti, il progetto comprende anche lo spostamento della fermata bus "Stella d'Oro" in una ubicazione e con una conformazione più confortevoli e sicure per gli utenti. Ad esempio il passaggio pedonale sarà dotato di un'isola spartitraffico. Inoltre su via Contra, a valle della stessa, sarà prolungato il marciapiede dall'Oratorio fino all'accesso per il Grotto Scalinata.

L'accesso veicolare al centro avverrà da via S. Gottardo solo per posteggi a sosta breve (visite, servizio), mentre i residenti accederanno da via Contra.

È stato difficile arrivare alle soluzioni definitive sugli aspetti viari?

Le proposte erano già sostanzialmente contenute nella nostra domanda di costruzione. Una negoziazione a tre, con il Cantone e il Comune, ha portato a una convenzione sottoscritta dalle parti. Tutti gli aspetti viari saranno curati nel dettaglio da un ingegnere del traffico.

(NdRed): La convenzione suddetta prevede che tutte le opere di carattere viario siano realizzate a carico dei promotori. Il terreno necessario per marciapiedi e fermata bus, con relativo allargamento della strada cantonale, sarà invece messo a disposizione gratuitamente dai proprietari del fondo. La disponibilità così dimostrata da promotori e proprietari è certamente esemplare.

Quando potranno traslocare i primi fortunati inquilini?

La realizzazione durerà due anni e quindi gli appartamenti saranno pronti nella primavera del 2017.

TERTIANUM SA E VITADOMO (dai siti internet)

La TERTIANUM è nata nel 1982 su iniziativa di tre persone singole, gestita inizialmente come azienda a conduzione familiare. La scelta del nome voleva mettere l'accento sulla competenza nel settore della terza età. «I punti fondamentali da determinare erano la localizzazione, la responsabilità di gestione – ossia la sicurezza per i residenti data dalla serietà degli investitori –, poi la salvaguardia della qualità e un rapporto concorrenziale prezzo-prestazioni». La filosofia aziendale di Tertianum trae origine dalla tradizione umanistica e si basa su principi etici e di impegno intergenerazionale.

La Tertianum SA nella forma attuale è stata fondata nel 2005. Oggi il Gruppo comprende ventuno centri per anziani e di cura tra cui anche 16 residenze Tertianum in nove Cantoni. In Ticino sono conosciute le due residenze Al Parco (Muralto) e Al Lido (Locarno). 1'320 collaboratori si dedicano a 1'850 ospiti, di cui 690 nel settore medicalizzato.

Dal 2013 la Tertianum SA appartiene alla "Swiss Prime Site", che è la principale società d'investimento immobiliare in Svizzera.

Con la denominazione "Vitadomo", Tertianum ha sviluppato un nuovo concetto di residenza per anziani, che si differenzia da quanto fatto sin ora. La nuova offerta si indirizza agli anziani del ceto medio, che desiderano una soluzione individuale ma economicamente più leggera. Vitadomo offrirà un pacchetto di prestazioni base che comprendono l'affitto dell'appartamento a prezzi di mercato, ma anche alcuni servizi di valore aggiunto, come la portineria, la sicurezza, la disponibilità del picchetto 24h su 24. Servizi supplementari, come la pulizia dell'appartamento, i pasti alla mensa e le cure, saranno pure disponibili, ma fatturati a parte. Oltre Gottardo le due prime residenze Vitadomo saranno inaugurate nel 2015 a Opfikon e a Kreuzlingen. In Ticino sono già iniziati i lavori per il centro di Bellinzona. Altri due centri sono previsti a Chiasso e Agno.



I percorsi pedonali previsti per il comparto "Perini". La prima tappa del PQ prevede la realizzazione dei tre blocchi "est". Anche la eventuale edificazione futura della parte "ovest" dovrà attenersi al PQ approvato.

PIANO DI QUARTIERE

Il nostro Piano Regolatore (PR) prevede obbligatoriamente, per l'edificazioni su tre specifici grandi fondi, lo strumento del **Piano di quartiere (PQ)**.

Visto a volte con scetticismo, questo strumento, se correttamente applicato, si rivela molto appropriato per ottenere insediamenti progettati con concetti unitari e di qualità e che forniscono finalmente un valore aggiunto al servizio della comunità e del territorio. Infatti le "Linee guida Piani di quartiere" del Dip. del Territorio del Cantone Ticino (2009) chiedono al Piano di quartiere di essere un progetto di qualità sulla base di obiettivi funzionali e sociali espliciti. Il PQ deve generare **ricadute positive** (in termini di qualità del paesaggio, ma anche di qualità di vita) non solo per gli abitanti del nuovo quartiere, ma **anche per la collettività urbana in cui va ad insediarsi**.

I Piani Regolatori possono prevedere dei **bonus** di sfruttamento edilizio **per favorire l'iniziativa** dei privati a realizzare Piani di quartiere.

Visti i risultati positivi delle ultime due applicazioni concrete, c'è quasi da rammaricarsi che il nostro PR non abbia previsto l'uso di questo strumento anche in altre situazioni.

A cura di **Renzo Ghiggia**