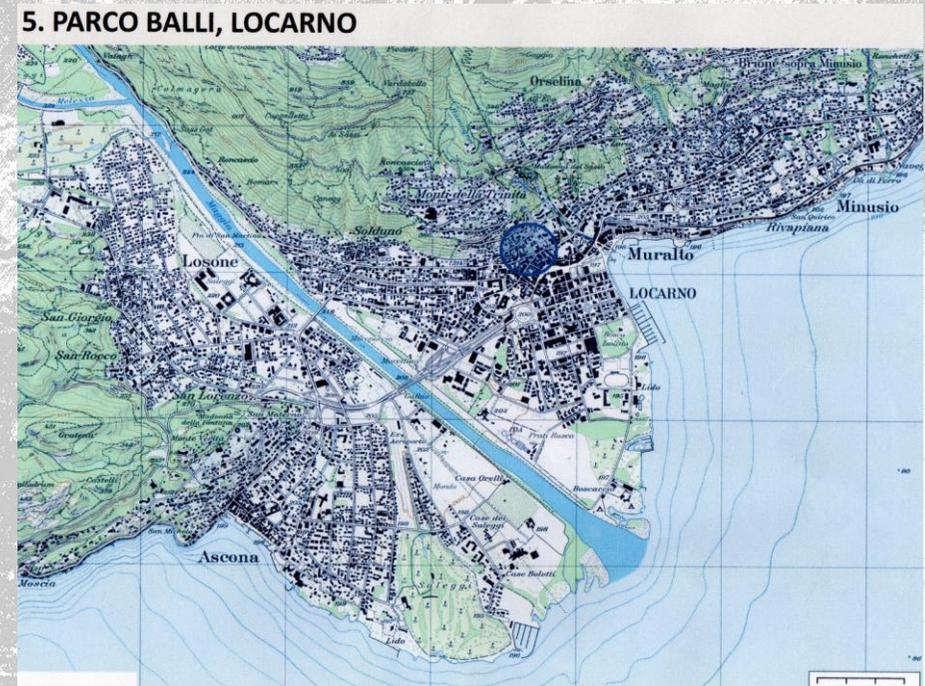


CASO DI STUDIO: IL PARCO BALLI

PRESENTAZIONE



INDICE:

1. IL CONTESTO LOCALE: BREVE STORIA DEL PARCO E CASA BALLI
2. ISTORIATO 2004-2014
3. GLI ATTORI E GLI INTERESSI IN GIOCO
4. CONCLUSIONE CRITICA

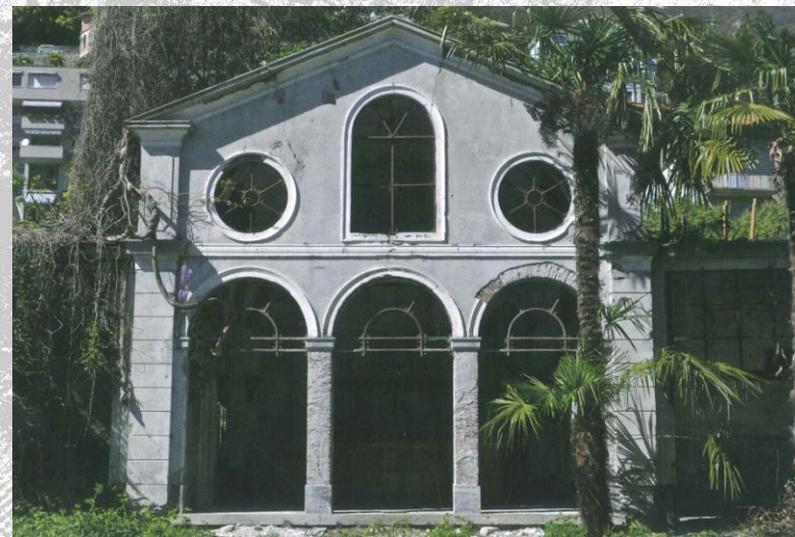
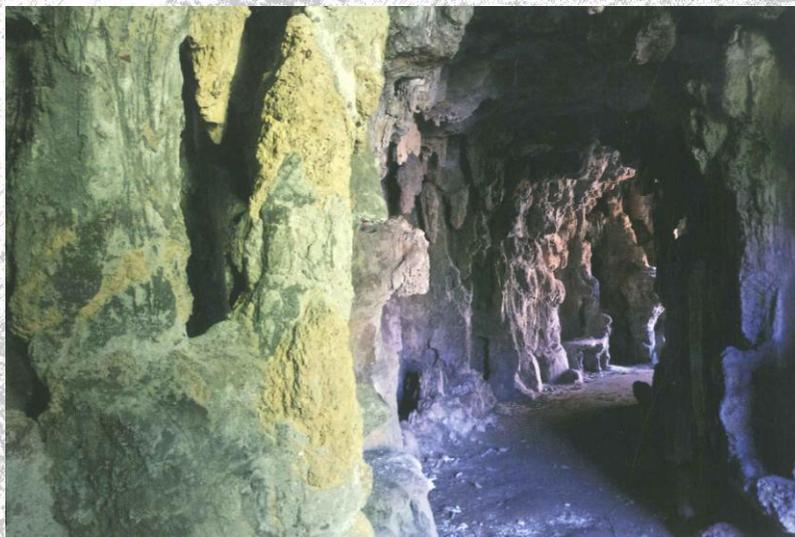
1.IL CONTESTO LOCALE: BREVE STORIA PARCO E CASA BALLI.



In passato quella che è ora casa Balli era un edificio noto come palazzo Orelli-Raffaelli. Posto all'incrocio tra vicolo Tazzino e la via Cappuccini è il risultato di una trasformazione unitaria di alcuni stabili preesistenti avvenuta intorno al 1860. Casa Balli rientrava nella tipologia degli edifici che in origine avevano anche funzioni rurali (gli spazi abitativi erano integrati da stalle, rustici, cantine per il vino). L'edificio si trovava in una località marginale del borgo. La particolare posizione, discosta rispetto al centro, ma al contempo di facile accesso, vicino a un incrocio importante, così come l'originaria proprietà Orelli (una delle più importanti famiglie nobili di Locarno) concorrono a corroborare la tradizione che identifica in questi spazi (la legnaia di casa Balli) un luogo d'incontro della comunità dei protestanti locarnesi, poi esiliata nel 1555.

Da luogo marginale della città intorno alla metà dell'800 la zona diventò quartiere residenziale borghese, con la costruzione intorno al palazzo Balli e Morettini di giardini con grotte artificiali, aiuole, viali che prendono il posto dei campi e degli orti e delle vigne. La casa fu acquistata nella seconda metà dell'800 da E. Balli, fratello di Francesco, sindaco di Locarno dal 1896 al 1913 che contribuì a disegnare il volto moderno della città.

Emilio Balli è il più importante naturalista e archeologo ticinese. Viaggiò in tutto il mondo. Rientrato a Locarno si applicò al miglioramento dell'agricoltura, facendosi promotore della Società cantonale di agricoltura e della Società agraria Locarnese e della Valle Maggia. In Ticino si mise a capo di un importante progetto di scavi archeologici. Fu anche naturalista e promotore e fondatore del Museo cittadino di archeologia e Storia naturale di Locarno. Nel Parco della casa fece costruire la serra e la grotta artificiale.



Fu inoltre fondatore della Società ticinese di Scienze naturali.

Dei quattro figli che ebbe ne sopravvisse uno, Valentino che ebbe 4 figli, Alessandra, Gloria, Consuelo e GianMichele, gli attuali discendenti della famiglia.

INTERVENTI URBANISTICI NELLA ZONA

Negli anni 30 e 40 del 1900 gli interventi urbanistici per far spazio nelle anguste contrade della città vecchia si susseguirono. Negli anni 50 il piano regolatore ebbe come obiettivo primario la gestione della mobilità nel nucleo storico caratterizzato da strade e vicoli che non erano stati concepiti per il traffico automobilistico, attraverso tipologie di quattro tipi: allargare le strade, sistemare gli incroci, demolire edifici per guadagnare spazi pubblici, attraverso la costruzione di portici per favorire il passaggio dei pedoni. Un intervento di demolizione del piano terreno fu richiesto alla casa Balli per costruire un porticato che migliorasse il passaggio dalla Contrada dei Cappuccini alla Contrada Borghese.



Un secondo intervento datato con certezza 1958 vide la demolizione della sala dei riformati, ormai ridotta a legnaia, il portone e il corpo a nord di via Tazzino per costruire dei garage.

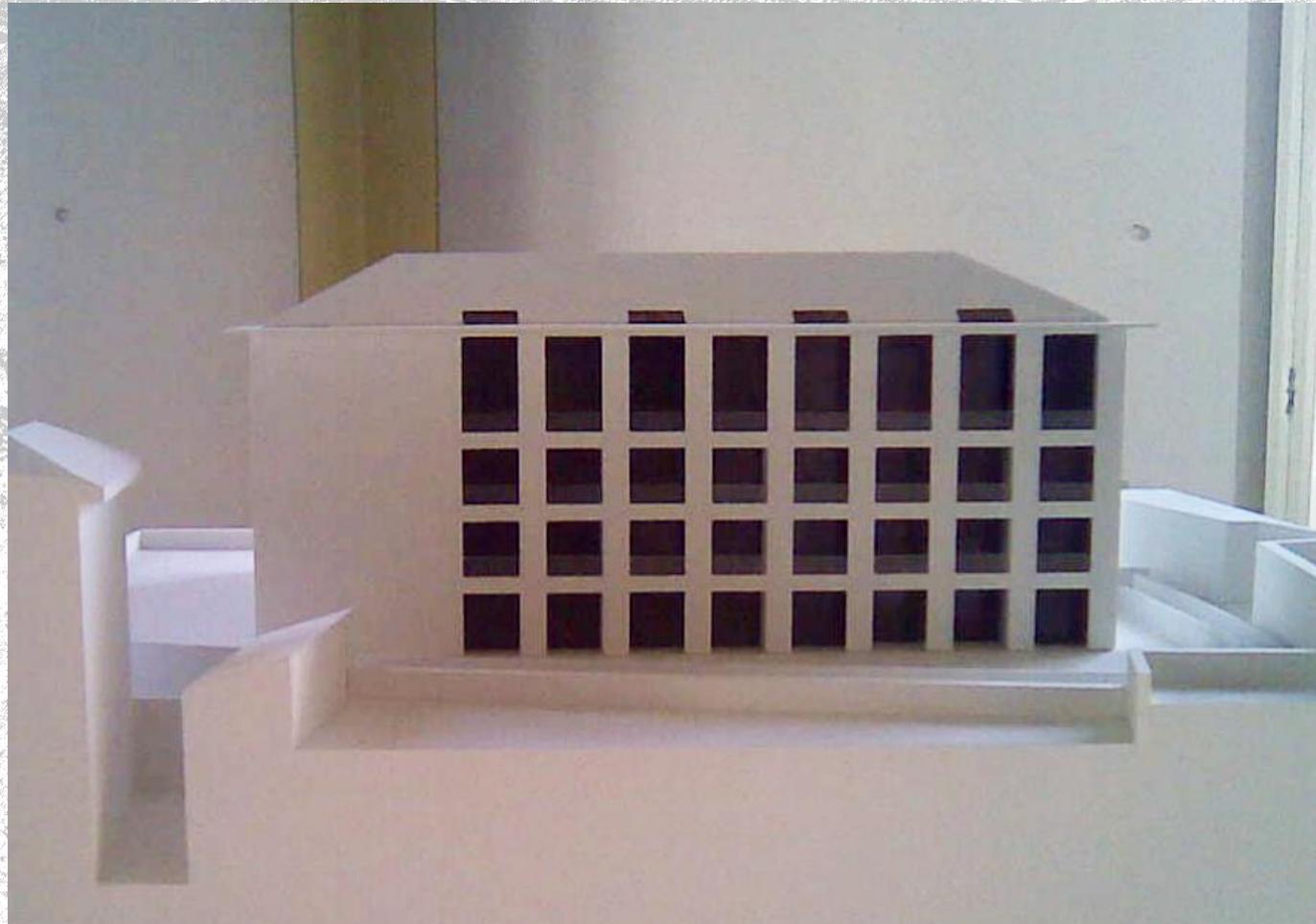
Nel 2005 l'Immobiliare del Borgo acquista dalle eredi Gloria e Alessandra Balli la villa e il parco annesso.

2.ISTORIATO 2005-2014

PRIMI PASSI DEL PROGETTO 2005-2007.

2005: Prima proposta di progetto da parte dell'Immobiliare del Borgo respinta dalle autorità comunali, silurata con istanze contrarie da Commissione comunale del Centro storico e da quella cantonale delle Bellezze naturali.

- MARZO 2007: Seconda proposta:deposta la domanda di costruzione dell'edificio, dopo il pronunciamento favorevole della Commissione centro storico appena ricostituita. L' Incarto va quindi sotto esame da parte dell'Ufficio cantonale natura e paesaggio.
- MARZO 2007: Comparsa delle prime modine sul terreno Balli in Città Vecchia che danno idea della volumetria e dell'ingombro dell'edificio. La volumetria rispetta le norme del Piano Regolatore in vigore per il Comparto. Lo stabile che sorgerebbe grazie a un investimento di circa 13 milioni di franchi avrebbe una base di 32 metri per 27 e uno sviluppo verticale di 15. Il palazzo sarebbe di 5 piani ; con corte interna e due piani di parcheggi- uno a quota stradale e l'altro interrato- con accesso all'estremità ovest; è progettato dallo studio di architettura Guscetti e Partner, mentre promotrice della realizzazione è l'Immobiliare del Borgo Sa di Rancate. Nelle intenzioni del costruttore avrebbe un carattere monolitico semplice e lineare, preservando una parte del parco esistente, lussureggiante giardino ora in rovina, destinato a essere valorizzato da un architetto paesaggista.



- **MARZO 2007:** Sei immediate opposizioni tra cui quelle di associazioni ambientaliste (STAN), alcuni confinanti, al momento della pubblicazione della domanda edilizia all'albo comunale. Nasce l'idea di inoltrare un ricorso di opposizione alla concessione di licenza edilizia: nato da forti timori da parte dei residenti nel centro storico e in particolare dei confinanti per la volumetria prevista che per l'ingombro cancellerebbe gli edifici adiacenti. Dato il rispetto delle norme edilizie, l'unico punto di attacco per le istanze contrarie è quello di provare il grave deturpamento provocato al tessuto esistente da parte del nuovo complesso.







- MARZO 2007: parere positivo al nuovo progetto da parte delle due Commissioni a carattere consultivo: Commissione cantonale del paesaggio (ex bellezze naturali) e la Commissione comunale del Centro storico. Dopo l'esame del progetto, queste le valutazioni fatte da entrambe sul progetto inoltrato, che convergono su vari aspetti

- 1) Il terreno Balli così come è non può essere considerato un parco e se così lo si volesse trasformare, la città dovrebbe avviare una procedura di esproprio
- 2) Il sedime è edificabile e come tale il privato ne può disporre per edificare in base ai parametri previsti dal PR per questo quartiere, che nel progetto inoltrato vengono rispettati.
- 3) L'edificazione in un solo blocco anziché tre edifici separati (altro modo in cui il terreno potrebbe essere utilizzato), permetterebbe di salvare un'ampia porzione del terreno da adibire a verde, essendo essa arretrata dalla via Borghese.
- 4) Le caratteristiche architettoniche dell'edificio sono positive, perché un blocco quadrangolare si inserisce bene tra gli edifici (Casa dei Borghesi e Palazzo Morettini), da considerarsi ai margini del centro storico.
- 5) Apprezzamento sul fatto che in una fase successiva del progetto gli edifici esistenti saranno oggetto di una ristrutturazione di tipo conservativo

CORRETTIVI PROPOSTI:

Restringimento del sottostante autosilo per consentire sopra la piantagione di alberi ad alto fusto. Tale variante prevede un'importante riduzione di circa 1500 metri cubi dei corpi sotterranei dell'autorimessa lungo la facciata sud, onde consentire un'ulteriore contenimento del fronte d'accesso veicolare da via Borghese.

- APRILE 2007: LETTERA PETIZIONE lanciata da un gruppo spontaneo di alcuni cittadini per contrastare la realizzazione del progetto edilizio sul terreno Balli.

Alla base del sorgere di un palazzo al posto del parco di casa Balli, accanto alla Biblioteca cantonale, vi è un errore di pianificazione commesso nel passato. Questo errore ha già dato i suoi esiti in palazzi che oscurano vaste zone del centro storico, inseriti tra le case. I molti giardini con aiuole e orti dietro le cancellate trasformati in parcheggi. Questo errore è avallato dal Municipio che dà il via alla costruzione di un edificio fuori dalle proporzioni (più alto e di profondità doppia rispetto al Palazzo dei Borghesi) con una mole che non rispetta la tipologia architettonica del nucleo (come richiesto dal Piano Particolareggiato del centro storico) e dunque trascurando norme che dovrebbero essere prevalenti in un luogo pregiato come è il centro storico.

A ciò si aggiungono oltre 100 (109) posteggi previsti nel progetto che non aiutano nella riduzione del traffico e di spazio per i pedoni di cui parlano le autorità.

Per massimizzare l'indice di sfruttamento del terreno si cancellerebbe una delle ultime aree verdi di Città vecchia; si dà il via a una bruttura favorendo l'interesse privato a danno del pubblico, privando i posteri di luoghi gradevoli e vivibili. Si rileva che il Municipio è insensibile al problema, non considerando la bellezza come valore da difendere e su cui investire.

La petizione si propone di ottenere: cambiamento di rotta del Municipio che a fine legislatura dia il via alla revisione del PR del centro storico che risale al 1996

L'intervento della Commissione del centro storico nell'impedire la realizzazione del nuovo progetto, come fece per il primo.

Il rispetto dell'articolo 42 del Piano particolareggiato del Centro storico (in caso di nuova edificazione l'impianto planimetrico e volumetrico deve tener conto dei caratteri tipologici del tessuto adiacente (case basse e di pregio: Palazzo Morettini, case Balli, Palazzo dei Borghesi)).

Proprietà Balli divenga il polmone verde della città vecchia, utilizzabile per manifestazioni. (poche speranze per via della situazione finanziaria del comune).

Municipio deve dimostrare di cambiar rotta favorendo la volontà politica nell'edilizia di privilegiare il bene pubblico e non interessi privati.

Rivedere gli indici di edificabilità fissati per la parcella.

Richiesta: non concessione della licenza edilizia, che rovinerebbe l'armonia architettonica di Città vecchia con 1268 firme che vengono consegnate al segretario comunale giovedì 14 giugno 2007 ottenute da adesione spontanea di cittadini, anche di oltre Cantone, attraverso il porta a porta e non con le bancarelle.

- RICORSO DELLA STAN, a nome anche dell'Heimatschutz
- REPLICA DEL COMMITTENTE DEL PROGETTO SUL TERRENO:FRANCO GARUFFI.

Il nuovo progetto risponde alle richieste formulate dalle opposizioni al progetto del 2005.

E' stato scelto un noto studio di architettura per il progetto.

Non ci sono sproporzioni nella costruzione, fatta in quella parcella secondo un volume più piccolo rispetto a quanto le norme permettono.

La ristrutturazione di casa Bacileri alla fine del 2006 dimostra che la società lavora in modo sensibile e lontano dallo stile degli speculatori, pur perseguendo un interesse economico. Lo stesso avverrà per il terreno Balli, anche grazie allo studio di architettura.

Dopo la costruzione, dei 2000 mq di giardino ne resteranno ben 1400 ben curati. Lo stato del Parco è in totale abbandono.

La costruzione di 43 parcheggi in sovrannumero rispetto alle esigenze dell'edificio rispondono alle necessità dei residenti di Città Vecchia quando scompariranno le soste pubbliche, per poter parcheggiare le loro auto.

Spera che il progetto di ristrutturazione di casa Balli proceda più velocemente e abbia un iter più veloce trattandosi di ristrutturazione.

In seguito ai risultati dell'esame effettuato dall'Ufficio cantonale della natura e del paesaggio e della Commissione per il centro storico è stata presentata (aprile 2007) una variante volta a valorizzare il parco davanti all'edificio.

MOZIONE DEL CONSIGLIERE PS Marco Buchler: : a seguito della petizione e in risposta al dibattito sulla qualità urbanistica di Locarno. Vengono fatte proposte di modifica del PPCS.. Essa prevede in sostanza di ripristinare le possibilità edificatorie concesse per le nuove costruzioni previste nel Piano originario della fine degli anni 80, che prevedevano parametri decisamente inferiori a quelli attuali, più consoni al contesto storico e ambientale di Città Vecchia. (Nell'ambito di questo piano regolatore, casa Balli è stata inserita nel perimetro del centro storico, in un settore definito di risanamento conservativo con la possibilità di inserire nuove costruzioni). Dieci anni prima (metà anni 90) è stato frettolosamente concesso più del raddoppio dell'indice di sfruttamento e un aumento di un terzo dell'altezza massima per le nuove costruzioni nel Centro storico, rispetto a quanto prevedeva il Piano particolareggiato originario. Norme che erano state volute dal Consiglio comunale per porre fine alle estenuanti battaglie legali intentate contro la città negli anni 90 da alcuni proprietari della zona che si erano sentiti penalizzati dalla prima pianificazione ed erano giunti fino al Tribunale federale per far valere le loro ragioni. In realtà una sola costruzione, un palazzo sorto in via delle Monache aveva approfittato degli indici allargati. Un regalo quello accordato dal legislativo del 1996 rilevatosi avvelenato nel momento in cui, con il progetto per il terreno Balli, tutti si sono accorti della manifesta sproporzione tra i parametri concessi alle nuove realizzazioni e il tessuto architettonico esistente nel centro storico.(Il Municipio propose, Governo e Consiglio comunale approvarono, i limiti in vigore: aumentò gli indici di sfruttamento (il rapporto tra dimensioni del terreno ed edificio) da 0,6 a 1,5 per la zona nord, da 0,75 a 1,2 per la zona sud; e le altezze massime da 10,5 , 3 piani, a 15 metri a nord e 13,5 metri a 15 m (4 piani.). Tali nuovi parametri si apparentano a quelli di normali zone per palazzine isolate, da realizzare nei quartieri moderni, (intenzione del PR di permettere una forte densità edilizia).

IN SINTESI

- 1) ripristino degli indici di sfruttamento e le altezze degli edifici del PP. Adottato dal Consiglio comunale il 1 febbraio 1988 per le nuove costruzioni (articolo 40 e 41 delle Norme di attuazione del P.P.C.S.)
- 2) Oppure subordinatamente una pianificazione dettagliata delle utilizzazioni per quanto riguarda le nuove costruzioni permesse dagli articoli 40- 41 delle Norme di attuazione del Piano particolareggiato del Centro storico, che indichi in modo chiaro e attraverso delle disposizioni plani-volumetriche e tipologiche degli edifici realizzabili. La pianificazione dovrà permettere un inserimento dei nuovi volumi edilizi rispettoso del contesto urbanistico del Centro storico e dei suoi valori storico-ambientali.(in sostanza che il Municipio

sviluppi una pianificazione specifica che sappia integrare eventuali nuove costruzioni nel quartiere, indicando in modo chiaro cosa e quanto potrà essere costruito in futuro nel Centro storico)

- 3) Il costo di applicazione di questi suggerimenti, secondo Buchler, sarebbe esiguo, perché giustificate riduzioni delle possibilità edificatorie, commisurate alle esigenze pianificatorie, non danno diritto a indennità espropriative se non privano della possibilità di continuare l'attuale uso del fondo, oppure della possibilità di un suo futuro miglior uso
- Settembre 2007:IL MUNICIPIO NEGA LA LICENZA EDILIZIA PER IL PROGETTO DELLO STABILE SULLA PROPRIETA' BALLI: LA MASSA DEL PALAZZO NON E' CONFACENTE CON I VOLUMI DEGLI EDIFICI CIRCOSTANTI: nell'ambito del potere di apprezzamento che è dato al Municipio la decisione non è stata presa solo sulla base della pressione popolare, ma dopo un attento esame che ha tenuto conto degli uffici competenti cantonali, della Commissione del centro storico. Pur rispettando gli indici previsti della pianificazione si è considerato l'articolo 42 (quello dedicato alla tipologia delle costruzioni) delle Norme di attuazione del Piano particolareggiato che impone di valutare l'impatto che l'edificio può avere inserendosi nel contesto architettonico dell'area in questione.
- DOCUMENTO CON ARGOMENTAZIONI A FAVORE DELL'OPERA DI G.GUSCETTI, il progettista architetto inviate al Municipio attraverso lo studio legale e notarile Respini Rossi e Beretta Piccoli per conto dell'Immobiliare del Borgo Sa.
- 1) Piena condivisione e apprezzamento del progetto da parte della Commissione municipale per il centro storico e dei competenti Servizi cantonali, sia nelle seduta del 28 febbraio 2007, (senza richiedere alcuna modifica) sia nel sopralluogo del 11 aprile dove assieme all'Ufficio della natura e del paesaggio, apprezzando l'impianto volumetrico del progetto, le facciate, hanno chiesto un'unica variante per la riduzione dei corpi sotterranei.
- 2) Avviso favorevole al rilascio della licenza edilizia da parte del Dipartimento del territorio e dal pianificatore incaricato dal Comune, architetto Fabio Giacomazzi.
- 3) Parere favorevole sui posteggi in esubero (ridotti da 43 a 25) affittabili a residenti e proprietari di unità abitative del quartiere.
- 4) I promotori del progetto esprimono la convinzione che l'insediamento di 32 unità abitative prevalentemente primarie, di qualità, contribuisce a sviluppare la vita sociale ed economica del centro storico, mettendo in atto gli obiettivi posti alla base della pianificazione in vigore che propone una ragionata densificazione del centro abitato, promuovendo l'insediamento della popolazione in prossimità delle infrastrutture pubbliche, contribuendo così alla riduzione del carico veicolare e al miglioramento della qualità di vita in tutte le sue componenti (sociale, economica ed ambientale) dello sviluppo sostenibile.

2008

- APRILE 2008: RIPRISTINO ANTICHI INDICI E ALTEZZE: Il dipartimento del territorio dà preavviso favorevole alla variante di piano regolatore. ITER MOZIONE: COMMISSIONE PIANO REGOLATORE-MUNICIPIO-DIP. TERRITORIO-BOZZA DI VARIANTE-PIANIFICATORE DELLA CITTA' – DOCUMENTO TECNICO-(incontro pubblico per coinvolgere la popolazione)
- MAGGIO 2008: I PROMOTORI DELL'EDIFICAZIONE DEL TERRENO PRESENTANO UN NUOVO PROGETTO RIDIMENSIONATO
- 9 GIUGNO: MUNICIPIO BLOCCA PER DUE ANNI L'ESAME DI LICENZE CHE RIGUARDANO QUESTO TERRENO.
- 25 GIUGNO: INOLTRO RICORSO AL CONSIGLIO DI STATO DA PARTE DEI PROMOTORI CHIEDENDO L'ANNULLAMENTO DEL PROVVEDIMENTO ADOTTATO DAL MUNICIPIO E CONTESTANDO LA LEGITTIMITA' DELLA PROPOSTA DI MODIFICA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

conseguenze:

1)Avviamento di una procedura di risarcimento milionaria per la potenziale perdita di superficie edificabile, in quanto il progetto edificatorio elaborato è stato presentato tenendo conto di determinate possibilità di sfruttamento del terreno, in base ai disposti di Piano regolatore in vigore.

8 settembre 2008: Richiesta in una lettera dai promotori al Municipio, qualora a causa di questa sospensione non si realizzasse il diritto di compera, un indennizzo che si situa tra i 4 e i 5 milioni di franchi.

L'Esecutivo valuta attentamente le problematiche derivanti dall'abbassamento degli indici di sfruttamento allo 0,6 (ripristino degli indici di sfruttamento e le altezze degli edifici originari del Piano Particolareggiato per le nuove costruzioni e in via subordinata una pianificazione dettagliata) avvalendosi della consulenza di giuristi del pianificatore e dei servizi tecnici del Comune.

Evidente conflitto generato tra le potenzialità edificatorie date dagli attuali indici di costruzione e il rispetto del principio sancito con l'art.42 delle norme di applicazione

- RICHIESTA DI RISARCIMENTO DA PARTE DELLA PROPRIETA': 18 settembre 2008: 4 milioni la cifra notificata dalla proprietà come indennità per espropriazione materiale, ovvero la perdita di valore della proprietà.

Sarebbe un'indennità per espropriazione materiale ovvero la perdita di valore della proprietà; per via della perdita di potenzialità edificatorie, più che dimezzate.

Sono inoltre da indennizzare le spese per la progettazione e altro.

L'avvocato L. Beretta Piccoli sottolinea come il PR e ogni sua modifica devono essere valutati in tutti i loro aspetti tecnico-pianificatori, giuridici ed economici. La legge impone che il Piano regolatore indichi anche i relativi costi. Il tema delle possibili conseguenze espropriative, provocate dalla modifica di PR contenute nella mozione, risulta essere stato valutato in modo assai superficiale. I requisiti fissati dalla legge non sono stati adempiuti; un passo che invece si impone nel rispetto dei legittimi proprietari, ma anche per fornire alle autorità che dovranno decidere sulla modifica gli elementi necessari a pronunciarsi.

2009

- GENNAIO 2009: PROPOSTA DI COMPROMESSO TRA LE DUE VISIONI CONTRAPPOSTE grazie alla mediazione del Municipio affiancato dal pianificatore Fabio Giacomazzi. Il contenuto della variante consiste in una limitazione degli indici meno drastica rispetto a quanto proposto dalla Commissione. La proposta municipale prevede una riduzione degli indici della zona a valle da 1,2 a 0,9 e per quella a monte da 1,5 a 1,1. Le altezze, (unificate) da 15 a 12,5 metri. Il Dipartimento per il territorio ha dato preavviso favorevole (stesso parere aveva dato per la proposta più drastica dei mozionanti!). La variante concerne solo gli articoli 40 e 41 delle norme di attuazione del Piano particolareggiato del Centro storico
- 15 GENNAIO 2009 ORE 20: SERATA PUBBLICA A PALAZZO MARCACCI per tastare il polso della cittadinanza: verrà presentata la variante per la pianificazione di Città vecchia. Si cerca di raccogliere suggerimenti, critiche e proposte di modifica alla soluzione di compromesso elaborata dall'Esecutivo. Partecipano il Dicastero urbanistica e ambiente M.Bardelli, direttore dell'ufficio tecnico dott. Engelhardt e il capo della sezione urbanistica J.C. Morinini.

La serata vede la partecipazione di non oltre trenta persone. Critiche avanzate:

C'è chi definisce "pompieristica" la proposta, atta a pregiudicare l'identità storico-urbanistica della città vecchia, perché si lascia costruire per evitare di pagare ipotetici risarcimenti plurimilionari.

Scontenti anche i promotori della petizione: è una soluzione troppo blanda: solo l'abbassamento del il 25% degli indici non basta a tutelare la zona; si sperava in più coraggio e accettare in toto la mozione Buchler .

Altri difendono la proposta per evitare di introdurre strumenti troppo ingessati che pregiudicherebbero investimenti utili a garantire quella vitalità del centro che fa di città vecchia uno dei nuclei storici meglio conservati del Cantone e allo stesso tempo densamente abitato. Occorre evitare di demonizzare gli investimenti.

- 27 aprile 2009: IL LEGISLATIVO SCEGLIE DEFINITIVAMENTE LA VIA DEL COMPROMESSO EDILIZIO: approvando a larga maggioranza il controprogetto del Municipio che riduce gli indici in maniera meno restrittiva rispetto a quanto si domandava nella mozione. Pertanto all'interno del piano particolareggiato del centro storico che intende edificare potrà d'ora in poi avvalersi degli indici di sfruttamento dello 0,9 a valle e dell'1,1 a monte, mentre per le altezze massime ovunque sarà in vigore quella dei 12,5 metri (4 piani).

CONSEGUENZE: la proposta municipale dovrebbe evitare eventuali azioni legali per ottenere dei risarcimenti da parte di chi è intenzionato a edificare il terreno Balli, perché le riduzioni edificatorie sono contenute.

La decisione dovrebbe permettere la costruzione del palazzo rivisto e ridimensionato, ma anche la salvaguardia del Centro storico.

- 1 GENNAIO 2009:NUOVA PROPOSTA DI REALIZZAZIONE DI UNO STABILE RESIDENZIALE NELLA PARCELLA DEL TERRENO BALLI A NORD DI VIA BORGHESE

(DOC 6)Nuovo progetto dello studio Guscetti con 22 appartamenti e 62 posteggi coperti (95 a conclusione dell'opera). Rispetto al precedente la nuova proposta si differenzia per i seguenti aspetti: modifica della tipologia dell'edificio da a corte a U e adeguamento dell'altezza da 15 a 12,5 m in base ai nuovi parametri edilizi; di conseguenza, modificando la struttura dell'edificio e le sue altezze vi è la riduzione del numero di appartamenti da 32 a 22; della cubatura fuori terra di circa 3100 metri cubi; del numero di posteggi da 103 a 95 e dell'indice di sfruttamento da 1.45 a 1.1. L'autorimessa ha accesso da via Borghese.La modifica della tipologia dell'edificio da corte a U, la riduzione dell'altezza alla gronda, della volumetria fuori terra e della larghezza delle falde del tetto favorisce l'inserimento armonioso della costruzione nel tessuto edilizio del centro storico. Il volume più snello ora mantiene la sua semplicità nelle forme e nel linguaggio. Questa costruzione monolitica è sempre organizzata attorno a uno spazio centrale suddiviso in due dal corpo scale indipendente. Questa suddivisione genera una corte d'accesso, aperta verso la collina, e una corte interna su cui si affacciano i ballatoi. La costruzione si inserisce nella porzione a nord del sedime, allo scopo di preservare l'ampio giardino a sud e ridurre il suo impatto con Contrada Borghese e in generale con il nucleo. Sotto il parco vi saranno due piani di autorimesse e i locali cantinato e tecnici annessi alle abitazioni.negli intenti dei progettisti il previsto nuovo complesso residenziale si integrerà in maniera ideale con gli stabili già esistenti che lo circondano (palazzo morettini a est e casa dei borghesi a sud). Per il vecchio palazzo che delimita il parco a sud est verrà presentata una domanda di ristrutturazione conservativa in un secondo momento.

OPPOSIZIONI A QUESTA NUOVA DOMANDA DI COSTRUZIONE

Gruppo Centro Storico inoltra il 29 dicembre 2009 un'opposizione (GCS, che ha come scopo la promozione della qualità della vita in Città Vecchia): essi precisano di non essere contrari a ristrutturazioni. e costruzioni, nel centro storico, purché rispettose del tessuto storico architettonico. Prende atto che il progetto rispetta gli indici adottati dal Legislativo, ma **CONTINUA A NON CONVINCERE L'ASPETTO ARCHITETTONICO DELLA COSTRUZIONE E IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI.**





1)LO STABILE RESTA SEMPRE FUORISCALA E ECCESSIVAMENTE INGOMBRANTE E HA UNA VOLUMETRIA ECCESSIVA. Anche l'altezza del fronte non riesce in alcun modo a creare una relazione volumetrica coerente con casa Balli e neppure con la casa dei Borghesi.

2)NON E' FATTO CENNO SULLA DESTINAZIONE DEL VECCHIO EDIFICIO DEGNO DI RSTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA. La tutela del centro storico imporrebbe di chiedere ai committenti almeno contemporaneamente il risanamento dello stabile esistente

3)IL CALCOLO DEL BISOGNO DEI POSTI AUTO RISULTA DEL TUTTO INFONDATO:In base al n. di unità abitative, i posti auto dovrebbero essere 35, e non si possono proporre ulteriori 24 stalli da assegnare allo stabile esistente, sulla base delle vecchie planimetrie. I posteggi cioè calcolati per lo stabile Balli non possono essere computati perché lo stabile è esistente; inoltre è inagibile e non si possano proporre 24 stalli da assegnare, in base alle vecchie planimetrie e senza presentare un progetto di ristrutturazione qualificante. Vendere o affittare i posti auto in eccesso risulta una mera speculazione edilizia. (non ossequia le disposizioni dell'art. 32 norme applicative del Piano regolatore). Alla fine i posti in esubero sono 60 e non 33. inoltre in città vecchia ci sono parcheggi sufficienti se si tiene conto dell'autosilo di piazza castello e del posteggio Fart.La proposta inoltre stride con i postulati della "Zona Incontro" da poco introdotta che ha per scopo la diminuzione del traffico nel quartiere.

- OPPOSIZIONE CONGIUNTA CONTRO IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA DA PARTE DEI CONFINANTI COL TERRENO
- OPPOSIZIONE DELLA STAN

1)VOLUMETRIE ECCESSIVE PER IL QUARTIERE.

2)Gli obiettivi di tutela del centro storico cittadino rischiano a priori di venir in buona parte vanificati o inibiti se il Municipio non ha la forza di esigere il risanamento di un comparto, facente parte di una proprietà di quasi 4000 mq situato in un punto cruciale e in cui si prevede di investire 10 milioni.

- RICORSO DELLA PROPRIETA' AL CONSIGLIO DI STATO PER SBLOCCARE LA PRATICA A LIVELLO COMUNALE

2010-2011

- MARZO 2010: la proprietà organizza una mostra nella Villa Balli. AGOSTO 2010: IN OCCASIONE DEL FESTIVAL VIENE APERTO IL PARCO BALLI AL PUBBLICO CON LOCARNO CITY GARDEN, CON ATTIVITA' RICREATIVE, BAR.

Queste due iniziative rappresentano la volontà della proprietà di far conoscere il Parco Balli alla cittadinanza, come ultimo saluto della città a una realtà che si stava trasformando. In quest'occasione la cittadinanza e i turisti hanno potuto apprezzare l'area del parco e innamorarsene.

- LUGLIO 2010: IL GCS E' PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO NEL GIARDINO EX BALLI nell'ambito del dibattito su proposte alternative alla costruzione sul sedime. Appoggia quindi tutte le iniziative a favore del mantenimento di un luogo pubblico.
- MOZIONE DAL CONSIGLIERE COMUNALE DEL PPD MAURO BELGERI DI ACQUISTARE LA PROPRIETA' BALLI AL FINE DI DESTINARLA A SCOPI DI UTILITA' PUBBLICA. In pratica viene perorato che il sedime possa essere vincolato da una pianificazione che tenga conto di un contenuto pubblico in modo da permettere agli attuali proprietari o magari al Municipio nel caos decida di acquistare il fondo di sviluppare un concetto di Parco pubblico di svago e pace. Il Parco botanico è bello e di valore e potrebbe diventare un'oasi verde e caratterizzare città vecchia in totale simbiosi con il delicato tessuto della città che lo circonda.
- LA PROPRIETA' PRECISA CHE E' DISPONIBILE A SEDERSI AL TAVOLO DELLE TRATTATIVE SULL'ACQUISTO O SULLA PERMUTA DELL'AREA DA PARTE DEL COMUNE, A PATTO CHE VENGA CONCESSA PRIMA LA LICENZA EDILIZIA Essa è infatti antecedente alla proposta di destinare il parco a scopi pubblici.
- OTTOBRE 2010:IL MUNICIPIO NEGA LA LICENZA EDILIZIA AI PROMOTORI DEL NUOVO COMPLESSO, nonostante i preavvisi favorevoli, peraltro non vincolanti, espressi dal Cantone e dalla Commissione Centro storico.

Sebbene il progetto sembrasse migliorato, sono prevalse le perplessità che il nuovo progetto non si inserisse armoniosamente nel contesto del centro storico (art.42)

- COMMENTI DELLA PROPRIETA': si tratta di una scelta politica e non più tecnica

Sottolinea inoltre di aver fatto molte proposte e di aver ricevuto risposte negative (mostra nell'agosto 2010 sulla Dolce Vita di Fellini a villa Balli; vendita di villa Balli come Palazzo del Cinema, affitto di villa Balli come Palazzo del Cinema)

Di essere ancora aperto a soluzioni in comune come la costruzione di una piazza o un Parco attivo.

- NOVEMBRE 2010: MESSA IN MORA DEL MUNICIPIO: la proprietà inoltra con una istanza di conciliazione alla Pretura di Locarno una richiesta di 2 milioni per costi tecnici e legali e per espropriazione materiale (rid. Indici di sfruttamento con la variante del P:R: relativa agli articoli 40-41 del PPCS).
- 2010: INTERVENTO DI RESTAURO CONSERVATIVO DI VILLA BALLI. La fine dei restauri che dovrebbe conservare molto degli elementi originali si conclude inizio 2013. Il Palazzo è passato di proprietà, ma i contenuti rimangono quelli previsti dal progetto iniziale: otto appartamenti, bar e una galleria d'arte al piano terra, attiva già da qualche anno. In passato era noto come palazzo Orelli-Raffaelli. L'edificio è il risultato di una trasformazione unitaria di alcuni stabili preesistenti avvenuta intorno al 1860. La casa fu acquistata nella seconda metà dell'800 da E. Balli.
- 21 GIUGNO 2011: CDS annulla la decisione del Comune sul fatto che la licenza non possa essere rilasciata.

Il progetto rispetta tutti i parametri del PR, anche quelli estetici

Rinvio degli atti per nuova decisione

CONSEGUENZE:

IL Comune concede la licenza

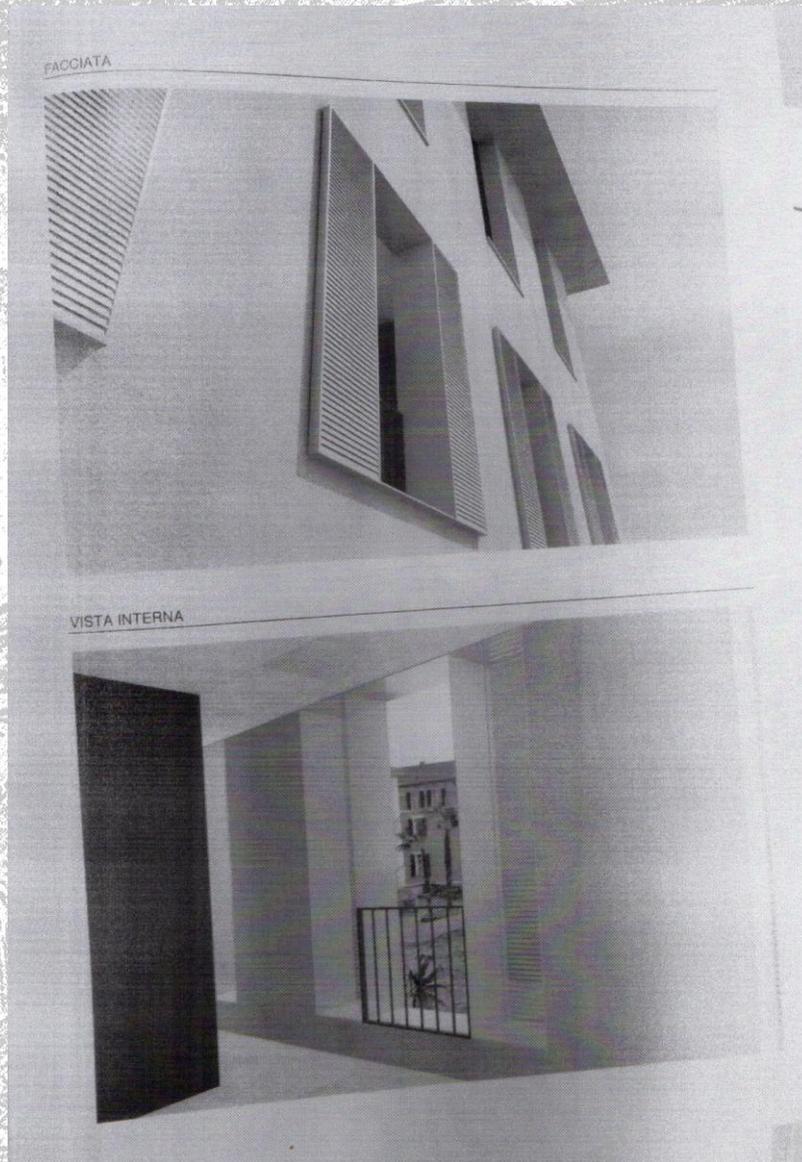
Il comune fa ricorso al TRAM (ma decide di non farlo luglio 2011)

- La STAN E ALCUNI CONFINANTI (ma non il GCS) fanno RICORSO AL TRAM

Quando si parla di diritto comunale (PR) il Municipio è sovrano. E' stato messo in discussione il potere discrezionale del Comune.

2012-2014

- AGOSTO 2012:IL TRAM ACCOGLIE IL RICORSI DELLA STAM E DI ALCUNI CONFINANTI.



Il TRAM ha confermato sia la volumetria sia la forma a U che la posizione dell'edificio previsto. Le uniche contestazioni riguardano l'aspetto delle facciate, (sposando la tesi del Comune in questo punto) che non sarebbero compatibili con l'immagine di quella parte di città. In particolare di una controparete (osservabile da via Borghese) che presenta alcune bucatore quadrate che all'altezza del'ultimo piano si ampliano (3x6m) e assumono una forma rettangolare, occupando in pratica l'altezza di due piani. Questo elemento non sarebbe confacente rispetto alle facciate classiche dell'edilizia di Città Vecchia. Pur indicando i difetti non indica come dovrebbero essere le facciate.

- DICEMBRE 2012 NUOVO PROGETTO DEI PROMOTORI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Con facciate più in linea con lo stile del nucleo.

- QUATTRO OPPOSIZIONI AL NUOVO PROGETTO FRA CUI STAN E GCS. Viene contestato:

I grigliati delle facciate, l'ingombro ritenuto eccessivo, l'inserimento non armonioso, l'indicazione non chiara relativa alle residenze secondarie e infine il conflitto con la Zona Incontro. Viene inoltre sottolineato che nelle proposte di protezione dell'Ufficio beni culturali vi sono ben 7 schede che riguardano casa ex Balli e il suo parco, per cui il sedime andrebbe salvaguardato nel suo complesso, tramite ripristino a parco pubblico.

PALAZZO ORELLI RAFFAELI

Via Borghese, 2

Locarno — Contrada Borghese — part. 406

Censimento città di Locarno

N. scheda	14733
-----------	-------



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	palazzo
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	Anonimo — trasformazione — 1860 ca. Anonimo — trasformazione — 1950 ca.

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale
Stato della tutela	proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

BIBLIOGRAFIA

Gilardoni 1972, p. 126; INSA 1991, p. 74

MURO DI CINTA DEL PALAZZO ORELLI RAFFAELI

Locarno — Contrada Borghese — part. 406, 4848

Censimento città di Locarno

N. scheda	24591
-----------	-------



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	muro
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	—

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale
Stato della tutela	proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

BIBLIOGRAFIA

—

DÉPENDANCE DEL PALAZZO ORELLI RAFFAELI

Locarno — Contrada Borghese — part. 406

Censimento città di Locarno	
N. scheda	24590



DATI BASE

Altra denominazione —
 Genere casa
 Funzione originaria —
 Autore — Tipo d'intervento — Datazione —

TUTELA

Grado di tutela bene culturale d'interesse locale
 Stato della tutela proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

BIBLIOGRAFIA

—

SCALINATA

Locarno — Contrada Borghese — part. 406

Censimento città di Locarno	
N. scheda	24589



DATI BASE

Altra denominazione —
 Genere scalinata
 Funzione originaria —
 Autore — Tipo d'intervento — Datazione —

TUTELA

Grado di tutela bene culturale d'interesse locale
 Stato della tutela proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

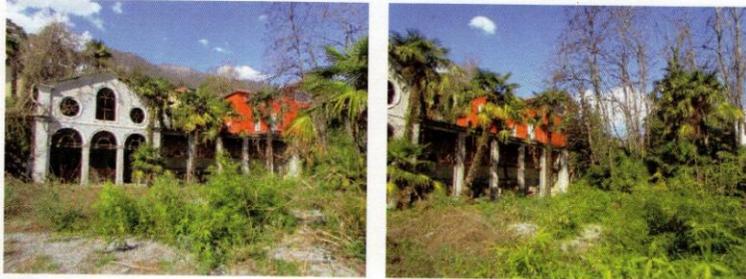
BIBLIOGRAFIA

—

SERRA

Locarno — Contrada Borghese — part. 4848

Censimento città di Locarno	
N. scheda	24588



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	serra (giardino)
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	—

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale
Stato della tutela	proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

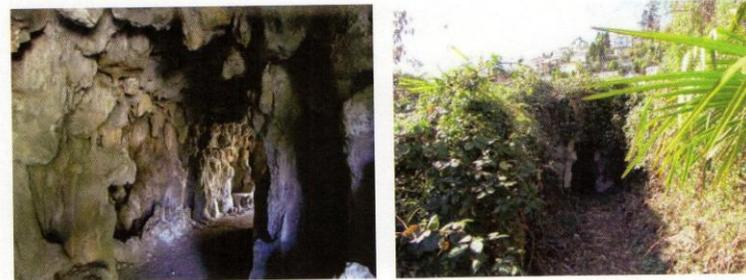
BIBLIOGRAFIA

—

GROTTA

Locarno — Contrada Borghese — part. 4848

Censimento città di Locarno	
N. scheda	24587



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	grotta artificiale
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	—

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale
Stato della tutela	proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

—

BIBLIOGRAFIA

—

GIARDINO DEL PALAZZO ORELLI RAFFAELI

Locarno — Contrada Borghese — part. 406, 4848

Censimento città di Locarno

N. scheda	19266
-----------	-------



DATI BASE

Altra denominazione	—
Genere	giardino di casa borghese
Funzione originaria	—
Autore — Tipo d'intervento — Datazione	—

TUTELA

Grado di tutela	bene culturale d'interesse locale
Stato della tutela	proposta

RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI

ICOMOS-Giardini storici della Svizzera — segnatura 5113-55 (2) — 2006

BIBLIOGRAFIA

Belgeri 2004

- **PETIZIONE DELLA STAN:** 7850 firme raccolte dalla petizione lanciata dalla STAN in collaborazione con un comitato di cittadini che opera per la difesa e la promozione del verde pubblico a Locarno, per salvare il Parco ex Balli dalla speculazione edilizia. Promossa durante il Festival del Film approfittando della presenza di numerose persone sensibili alle problematiche urbanistiche ambientali (la maggior parte non è di Locarno). La petizione ha carattere politico e non una valenza legale tale da imporre alle autorità comunali di avviare una procedura specifica che diano un seguito concreto alle richieste formulate. La raccolta di firme esprime un desiderio popolare ma preso atto di ciò il comune potrebbe riproporla nel cassetto. Essa chiede: di impedire l'edificazione del sedime, di avviare trattative per l'acquisto o permuta del parco e se necessario espropriandolo, e infine di mettere sotto protezione gli elementi storico architettonici come raccomandato dal Ufficio cantonale dei beni culturali (il muro di recinzione eseguito con blocchi monolitici in pietra, l'imponente scalone d'ingresso verso la casa, la grotta con passaggio sotterraneo, e l'orangerie)
- **Agosto 2013: STAN LANCIATA INIZIATIVA POPOLARE CHE PERSEGUA GLI STESSI OBIETTIVI DELLA PETIZIONE**
- **L'ULTIMO PROGETTO E' TUTTORA BLOCCATO DA UNA ZONA DI PIANIFICAZIONE** (dopo la presentazione dell'ultimo progetto).

Zona di pianificazione: il Cantone nell'ufficio beni culturali ha mandato una richiesta con 200 edifici da tutelare (secondo la visione di questo nucleo beni culturali) 40 di tutela cantonale, 160 di tutela comunali (tra cui parco Balli).

- **IL PROGETTO E' BLOCCATO** (3 più 2 anni) perché in contrasto con l'area di pianificazione: si deve stabilire prima se veramente Parco Balli è un'area importante. **PIANIFICAZIONE**
- Se si riconoscesse all'area valore storico-artistico potrebbero esserci due conseguenze:

a) **TOGLIERE L'EDIFICABILITA' ALL'AREA**

b) **ESPROPRIO MATERIALE**

E' stata presentata dalla proprietà cifra dell'esproprio: a giorni, dopo il 30 aprile il Comune darà risposta al tribunale dell'esproprio.

QUALE FUTURO PER QUEST'AREA?

SPETTA AL MUNICIPIO: TRE POSSIBILITA'

POSSIBILITA'1: parametri rivisitati nel 2010: licenza di costruire edificio ridimensionato.

POSSIBILITA'2: vincolo di conservazione del terreno, modifica piano regolatore per toglierlo dalla zona Centro storico dove sono ammesse nuove costruzioni, con vincolo di protezione (a valore locale) e porrebbe al comune con certezza assoluta con istanza di risarcimento con esproprio materiale.

POSSIBILITA'3: assegnare un vincolo di area pubblica (si va oltre la protezione) e giungere a espropriazione formale (risarcimento per progetti abitativi mai fatti)

3. ATTORI E INTERESSI IN GIOCO

ISTITUZIONI: Il Comune (Dicastero, Commissione centro storico, ufficio tecnico), IL Cantone, il TRAM

TECNICI: architetti, ingegneri, studi legali.

PROPRIETA': committenti

LA SOCIETA' CIVILE: Gruppo centro storico, STAN, confinanti, la Zona incontro.

STRUMENTI: Petizioni, raccolta spontanea di firme, opposizioni, assemblee pubbliche, iniziative popolari, mozioni, ricorsi.

La PARTECIPAZIONE: si è evoluta nel corso degli anni: da gruppo spontaneo di cittadini che miravano a tutelare la qualità del centro storico (attenzione è puntata sull'edificio) si è passati a un gruppo più ampio che mira alla difesa del verde e che vede coinvolti non solo cittadini del centro storico ma locarnesi e abitanti di altri Cantoni e stranieri.

IL CONTESTO: si è evoluto, da vicenda legata a un nucleo della città, il centro storico, dunque locale e di quartiere, a contesto regionale e nazionale quando l'accento è stato posto sulla difesa del verde come bene pubblico. Locarno assume dunque un carattere cosmopolita quando d'estate ospita manifestazioni come il festival del Film che attira turisti da tutta la Svizzera e l'Europa.

INTERESSI IN GIOCO

PROPRIETARI: godere dell'edificabilità dell'area e mettere a frutto l'investimento fatto.

SOCIETA' CIVILE: difesa della qualità della vita nel centro storico, difesa del valore estetico e delle proporzioni degli edifici inseriti nel quartiere, difesa del verde come bene pubblico. Controllo del traffico e promozione delle aree pedonali.

CONCLUSIONE CRITICA

Le Istituzioni non hanno saputo gestire la complessità della vicenda, ponderare gli interessi delle parti. Spesso hanno assunto posizioni contraddittorie, creando una situazione di stallo, di sfinimento che tuttora perdura.

Non hanno saputo inoltre fare attente valutazioni economiche atte a evitare esborsi pesanti per le casse comunali, ora impegnate in progetti di più ampio respiro come l'acquisto del Palazzetto del Cinema.

Dalle interviste è emerso come ci sia stato un difetto di comunicazione fra le parti: i gruppi rappresentati la società civile lamentano di non aver mai avuto un dialogo con la proprietà; la proprietà si lamenta che il Comune non ha voluto mai prendere in seria considerazione una serie di proposte alternative.

BIBLIOGRAFIA

Memorie di Casa Balli, a cura di Francesco Garufi, edizione 2013 Immobiliare del Borgo, Rancate.

Articoli vari da: Corriere del Ticino, La Regione Ticino, Il Giornale del Popolo