



# Monte Brè, si costruirà ma entro certi «paletti»

Una panoramica del comparto Monte Brè che insieme a Cardada-Colmanicchio è al centro di una nuova pianificazione urbana.

© CDT/GABRIELE PUTZU

**LOCARNO** / Pubblicata la variante di PR che determina nuovi limiti edificatori sul comparto collinare con la riduzione degli indici di sfruttamento per insediamenti residenziali, turistici e alberghieri. Fissata la quota del 75% di verde qualificato con oltre 40.000 metri quadri convertiti in zona agricola

## Mauro Giacometti

Si potranno costruire nuove case, alberghi e panoramici resort sul Monte Brè (e a Cardada), ma entro determinati parametri che abbasseranno l'asticella dello sviluppo edilizio sulla collina locarnese. Parametri edificatori che la variante di PR messa in consultazione da ieri, e frutto di circa due anni di lavoro della Commissione Piano regolatore cittadina, ha infatti ritoccato all'ingiù rispetto alle norme di attuazione in vigore e datate 1996. Come anticipato dal CdT lo scorso 15 aprile, l'indice di sfruttamento massimo della

zona residenziale montana (ZRM), alla quale appartiene appunto il comparto Monte Brè e Cardada-Colmanicchio, è stato abbassato dallo 0,4 allo 0,3, mentre il 75% della superficie edificabile deve essere mantenuta libera da costruzioni e per almeno la metà sistemata a verde qualificato. Non cambia l'altezza massima consentita per nuovi edifici o riattazioni: 8,50 metri per terreni con una pendenza fino al 50% e 9,50 metri per terreni con pendenze superiori (per Cardada-Colmanicchio altezza massima di 7,5 metri). Invariata la distanza di 6 metri tra gli edifici. Per attività alberghiere e turistiche, su sedimi

di una superficie minima di 1.500 metri quadrati, è concesso un bonus costruttivo sino ad un indice di sfruttamento massimo dello 0,4 e fino al 70% di superficie edificabile da mantenere libera da costruzioni (per almeno la metà sistemata a verde qualificato); per usufruire del bonus edilizio, però, si dovrà prevedere un Piano di Quartiere (PQ) unico esteso a tutti i fondi destinati a questo scopo.

## Resort e aparthotel

Quest'ultimo punto riguarda in particolare il progetto costruttivo di resort, appartamenti, ristorazione e servizi vari presentato dalla società

**La documentazione** elaborata dallo studio di architettura Galfetti in consultazione per un mese

promotrice Aedartis AG in Municipio nel febbraio del 2020 dopo un movimentato incontro informativo, organizzato dagli stessi promotori, al Pala-Cinema. Progetto alberghiero e residenziale, denominato «Borgo Miranda», che comprendeva su una superficie di circa 9.200 metri quadrati la realizzazione di un hotel con 17 camere, una SPA, un villaggio residenziale con una cinquantina di appartamenti, ristorante e spazi commerciali. Un progetto residenziale e alberghiero avversato dall'iniziativa popolare «Salva Monte Brè» che aveva raccolto più di 1.880 firme contro la «cementificazione» della collina di Locarno. Il Municipio, di fronte alla sollevazione popolare, da una parte «congelò» per cinque anni la pianificazione del comparto e dall'altra affidò appunto alla Commissione Piano regolatore cittadina il compito di elaborare una variante di PR

che rispondesse alle esigenze della comunità, alle istanze degli iniziattivisti e ai legittimi interessi dei promotori immobiliari.

## Le unità insediative

L'elaborato, frutto della consulenza dell'architetto Mauro Galfetti di Viganello, prevede l'inserimento della zona di protezione del paesaggio di circa 4.000 metri quadrati a monte del sentiero «Al Noce». Inoltre, l'allestimento dei Piani di Quartiere nei comparti «Follia» e «Case di fondo» per complessivi 10.000 metri quadrati, nonché la retrocessione di circa 40.000 metri quadrati di terreni edificabili a zona agricola. «L'abbassamento dell'indice di sfruttamento e la riduzione dell'estensione dell'area edificabile permetterà uno sviluppo di unità insediative (+9,5%) più consoni rispetto agli scenari di crescita ipotizzati dal Programma d'agglomerato e dal Piano direttore cantonale», precisa il rapporto.

## La viabilità sotto la lente

Questo dato di sviluppo «ricilibrato» risulta determinante anche in relazione alla sostenibilità della strada di accesso, un altro dei punti dolenti rispetto al progetto di mega resort. L'aumento di unità insediative complessive a Monte Brè in base alla variante di PR, secondo il pianificatore, permetterebbe infatti la sostenibilità della strada d'accesso. «Il carico veicolare potenziale massimo, dopo lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie offerte dalla presente variante di PR si attesterebbe a 333 veicoli al giorno, con un flusso veicolare massimo di 48 veicoli l'ora. In base alla tipologia e alla funzione della strada esistente e agli attuali parametri sulla circolazione, l'infrastruttura di accesso è sostenibile», si legge nel rapporto dell'architetto Galfetti.

La documentazione sull'variante di PR del comparto Monte Brè Cardada-Colmanicchio sarà consultabile presso i Servizi del territorio in via alla Morettina fino al 1 giugno ed è scaricabile anche dal sito della Città di Locarno ([www.locarno.ch](http://www.locarno.ch)).



IQOS ILUMA™ è progettato per essere usato esclusivamente con gli stick TEREA™. Non usare IQOS ILUMA™ e gli stick TEREA™ con le precedenti versioni di IQOS™, poiché questo potrebbe danneggiare il tuo dispositivo. Non ingerire o smontare gli stick TEREA™. Questo prodotto contiene una parte metallica tagliente che può causare gravi lesioni se ingerita. Tenere fuori dalla portata dei bambini. Maggiori informazioni su [iqos.com](http://iqos.com). Vero consumatore adulto che è stato premiato per la sua partecipazione alla campagna.

«IQOS ha diversi gusti tra cui scegliere, così puoi veramente apprezzarlo.»

Berkant

Passato a IQOS nel 2018



Il piacere del tabacco senza fumo di sigaretta.



Prova gratuita su  
**TryIQOS.ch**

**IQOS**  
TOGETHER. FORWARD.

Rivolto esclusivamente a fumatori adulti.