



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 081 al Consiglio comunale di Losone:
Adozione variante di Piano Regolatore:
delimitazione dell'AP-EP per l'ubicazione del Centro ippico alle Gerre
di Losone

Losone, 3 febbraio 2015

Commissione designata: commissione del Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per esame e adozione la variante di Piano regolatore (PR) proponente la delimitazione di una nuova AP-EP per l'ubicazione del Centro ippico alle Gerre di Losone.

1. PREMESSE

Il Centro ippico alle Gerre di Losone è una struttura di particolare importanza sportiva e turistico/ricreativa unica per tutto il Locarnese.

Di particolare rilievo è l'adiacenza con il golf con il quale si creano delle relazioni e delle sinergie potenzialmente interessanti.

Il Centro ippico partecipa alla valorizzazione di tutto il comparto delle Gerre, paesaggisticamente molto attrattivo e facilmente raggiungibile attraverso percorsi pedonali/ciclabili lungo la Maggia e la Melezza verso le Terre di Pedemonte.

Va ricordato che anche in corrispondenza dei Saleggi di Tegna la presenza dei cavalli era una consuetudine e ciò è comprovato dal toponimo "Paradiso dei cavalli" ancora rilevabile su vecchie mappe.

Tutta l'area ha quindi sempre avuto storicamente una connotazione legata ai cavalli.

All'importante attrattività del Centro non corrisponde per contro una situazione pianificatoria chiara che permetta una programmazione futura della struttura. Malgrado il Centro ippico sia presente da ormai oltre 50 anni, diversi aspetti giuridici non sono mai stati regolati, in particolar modo per quanto riguarda l'assetto pianificatorio.

Vista la valenza e l'importanza del Centro, il Patriziato di Losone, proprietario del sedime, intende stipulare un contratto con il proprietario delle strutture. Si tratta di una volontà più che legittima che permetterebbe evidentemente di chiarire in modo permanente i diritti e i doveri tra le parti.

Un primo tentativo di stipulare un contratto ha trovato un ostacolo nella particolare condizione pianificatoria della struttura che in base al Piano regolatore in vigore è ubicata in zona agricola e quindi fuori zona edificabile.

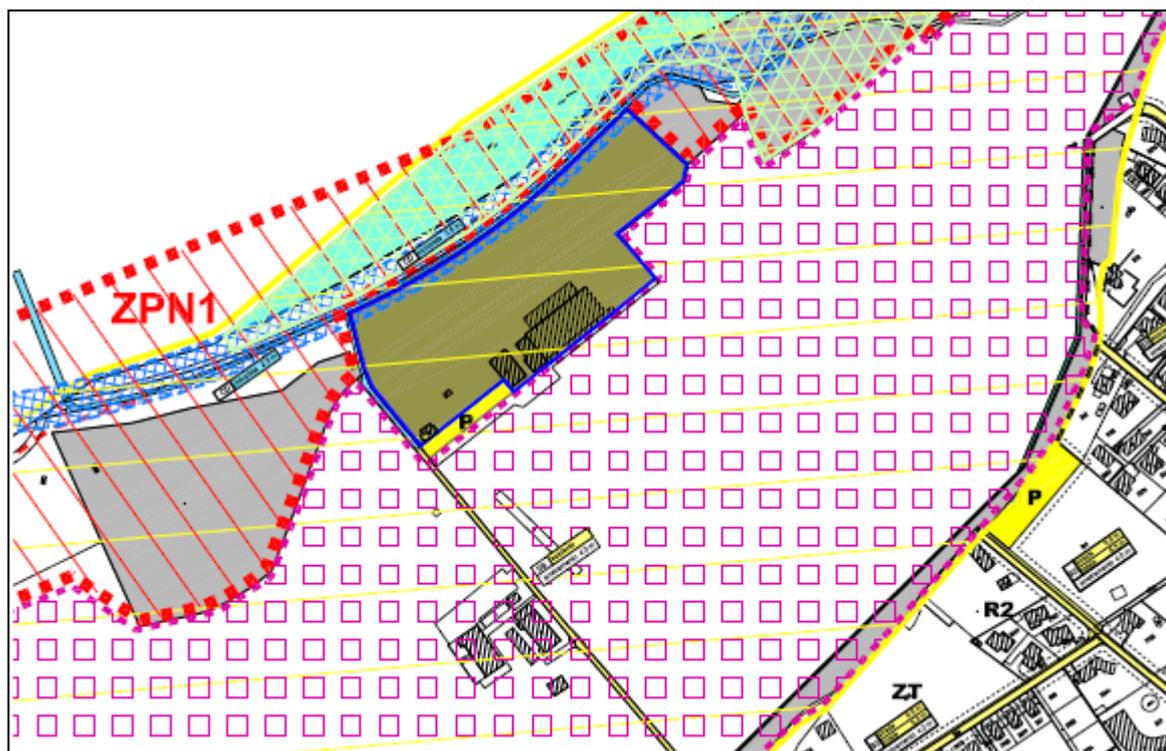
Considerato come l'azienda non abbia carattere agricolo, ne risulterebbe, a detta dell'Ufficio dei Registri, l'impossibilità di stipulare un contratto di affitto. Questa considerazione ha quindi posto il tema inerente la destinazione pianificatoria del sedime.

Oltre alla questione contrattuale bisogna effettivamente chiedersi se una tale struttura possa programinarsi uno sviluppo futuro nell'ambito di una ubicazione fuori zona edificabile.

Allo stesso tempo per il proprietario la ricerca di finanziamenti per eventuali sviluppi non sarà cosa facile nella misura in cui ogni nuovo intervento fuori dalla zona edificabile dovrà sottostare ad una licenza edilizia puntuale con tutte le riserve del caso.

Attraverso una variante s'intende quindi consolidare la situazione pianificatoria del Centro ippico alle Gerre.

2. LA SITUAZIONE ATTUALE



2.1 Le attività

Il Centro ippico alle Gerre di Losone svolge diverse attività legate alla presenza dei cavalli. Le attività principali sono la custodia dei cavalli privati (una ventina) e dei cavalli in proprietà (una decina) e l'addestramento.

Il Centro ippico offre:

- la scuola di equitazione per principianti;
- i corsi di salto e di addestramento;
- i corsi per brevetti e la preparazione di licenze;
- la doma naturale.

I cavalli privati sono utilizzati dai rispettivi proprietari che presso il Centro possono poi seguire lezioni di addestramento organizzate direttamente dall'azienda oppure da maestri provenienti anche dall'esterno. Vi è pure la possibilità di poter andare a cavallo lungo le piste specificatamente segnalate.

Mediamente sull'arco dell'anno sono circa una ventina i gruppi ai quali, settimanalmente, vengono impartite lezioni di addestramento.

Va ricordato che presso il Centro ippico si svolgono anche gli addestramenti della selezione regionale che a livello cantonale comprende i migliori talenti dell'ippica ticinese che poi potrebbero accedere alla selezione nazionale.

Il Centro ippico è conosciuto anche per le diverse gare che vi si svolgono. Da alcuni anni sono ricorrenti i concorsi di salto primaverili e autunnali, con la partecipazione di ca. 150 cavallerizzi.

Si deve quindi dedurre che questa struttura è particolarmente importante e conosciuta anche a livello cantonale e nazionale.

Al Centro ippico trova la sua sede il Circolo ippico di Losone che annovera circa 120 soci. La pratica dell'ippica risulta quindi essere uno sport molto seguito.

Nell'ambito delle attività del Centro ippico vi sono comunque alcune offerte di interesse generale particolarmente interessanti e degne di nota.

Durante i mesi estivi, ad esempio, sono organizzati dei corsi all'indirizzo dei ragazzi i quali, nell'ambito di un programma settimanale, possono prendere confidenza con il mondo dei cavalli, rimanendo in gruppo durante tutta la giornata e svolgendo anche attività complementari come escursioni lungo la golena, pic-nic, giochi, ecc. Si tratta di una attività prevalentemente destinata alle famiglie residenti. D'altra parte il Centro è importante anche come offerta turistica. Non pochi ospiti portano il loro cavallo che può trovare alloggio e cura al Centro mentre il proprietario resta in vacanza nella Regione.

Pure frequente è il caso in cui l'ospite affitti direttamente un cavallo di proprietà dell'azienda.

In sintesi tutte le varie attività formative corrispondono a circa 5000 ore di corso all'anno che coinvolgono circa 1500 persone.

Le diverse attività che vengono svolte al Centro ippico alle "Gerre" evidenziano la particolare importanza di questa struttura nel panorama dell'offerta ricreativa-turistica a livello del Locarnese.

2.2 Il Centro ippico nel panorama dell'offerta turistico-ricreativa regionale e cantonale

Il Centro ippico alle Gerre di Losone è l'unica offerta esistente nel Locarnese per gli amanti dei cavalli. Alcune strutture analoghe sono presenti sul piano di Magadino anche se quest'ultime sono subordinate ad attività agricole.

Per contro il Centro ippico alle Gerre non ha nessuna integrazione con attività agricole, ciò che pone la questione pianificatoria sotto un diverso punto di vista rispetto ad una attività agricola tradizionale.

Si deve quindi concludere che il Centro ippico alle Gerre, oltre che unica a livello del Locarnese, è una delle poche attività organizzate specificatamente con questo scopo anche a livello cantonale nella misura in cui non vi è una convivenza con attività agricole tradizionali come invece è il caso in situazioni analoghe sul piano di Magadino.

Non va sottovalutata infine l'ubicazione particolarmente interessante del Centro adiacente all'omonimo golf, ciò che non fa altro che rafforzare l'immagine turistica/ricreativa dell'intera area delle Gerre. D'altra parte opportune sinergie sono già operative. Basti pensare al fatto che il proprietario del Centro ippico non intende sviluppare la ristorazione per non entrare in concorrenza con quanto già funzionante presso il golf.

Peraltro vi sono dei soci, come pure turisti che soggiornano nella nostra Regione, che praticano le due attività.

Non va inoltre dimenticato l'alto pregio paesaggistico in cui il Centro è ubicato, situazione che evidentemente non è sempre la regola sul Piano di Magadino, dove analoghe strutture restano piuttosto periferiche e dove la promiscuità tra l'attività agricola e quella equestre genera situazioni di precarietà.

2.3 Le particolarità del centro ippico e l'interesse pubblico della struttura

Il Centro ippico alle Gerre di Losone ha delle particolarità molto importanti comuni a poche altre strutture analoghe nel Ticino.

2.3.1 L'unitarietà delle attività

Contrariamente alla maggior parte delle attività analoghe esistenti sul Piano di Magadino, alle Gerre di Losone la struttura ha una vasta gamma di offerte. Dal mantenimento e alla cura del cavallo, alla formazione qualificata grazie alla presenza di personale con il brevetto federale. Questo è raramente il caso in Ticino, dove alle volte il cavallo si trova presso un'azienda

agricola e il maestro proviene dall'esterno. Questa struttura organizzativa permette quindi di garantire una continuità operativa nel tempo sia per il cavallo che per l'utente, soprattutto per l'istruttore che vede quindi il cavallo non solo per l'ora di addestramento ma anche nella sua quotidianità, individuandone quindi le specifiche caratteristiche a tutto vantaggio della formazione del cavallo e del cavaliere.

Tale integrazione è rara in Ticino e solo ad Origgio vi è una simile struttura organizzativa. Questa particolare organizzazione fa quindi del Centro ippico alle Gerre una struttura unica.

2.3.2 La qualità dell'addestramento

Il maneggio delle Gerre è una delle poche strutture professionali nel settore dei cavalli dove è possibile poter far capo a formatori autorizzati a livello federale. Si ricorda ad esempio che alle Gerre, unico sito in Ticino, sono organizzati i corsi per i brevetti, la preparazione e l'ottenimento delle licenze.

2.3.3 Conclusione

Il Centro ippico alle Gerre è una struttura significativa e molto importante e rappresenta una delle poche strutture professionali complete nelle varie offerte a livello cantonale.

Una struttura analoga di queste dimensioni è presente unicamente a Giubiasco (Scuderia Crotta) quand'anche quest'ultima non può evidentemente offrire tutta la serie di offerte formative e ricreative del Centro alle Gerre di Losone. E questa struttura assumerà ancora più importanza nel tempo nella misura in cui sul Piano di Magadino le varie attività legate al cavallo dovranno fare oggetto di un riordino. Va ricordato a tale proposito che sul Piano di Magadino diverse aziende agricole si occupano di cavalli, andando in taluni casi ben oltre l'attività accessoria consentita per le aziende agricole. Infatti queste attività sono ubicate fuori dalla zona edificabile, per cui ai fabbisogni strutturali e logistici viene data risposta in modo poco legale.

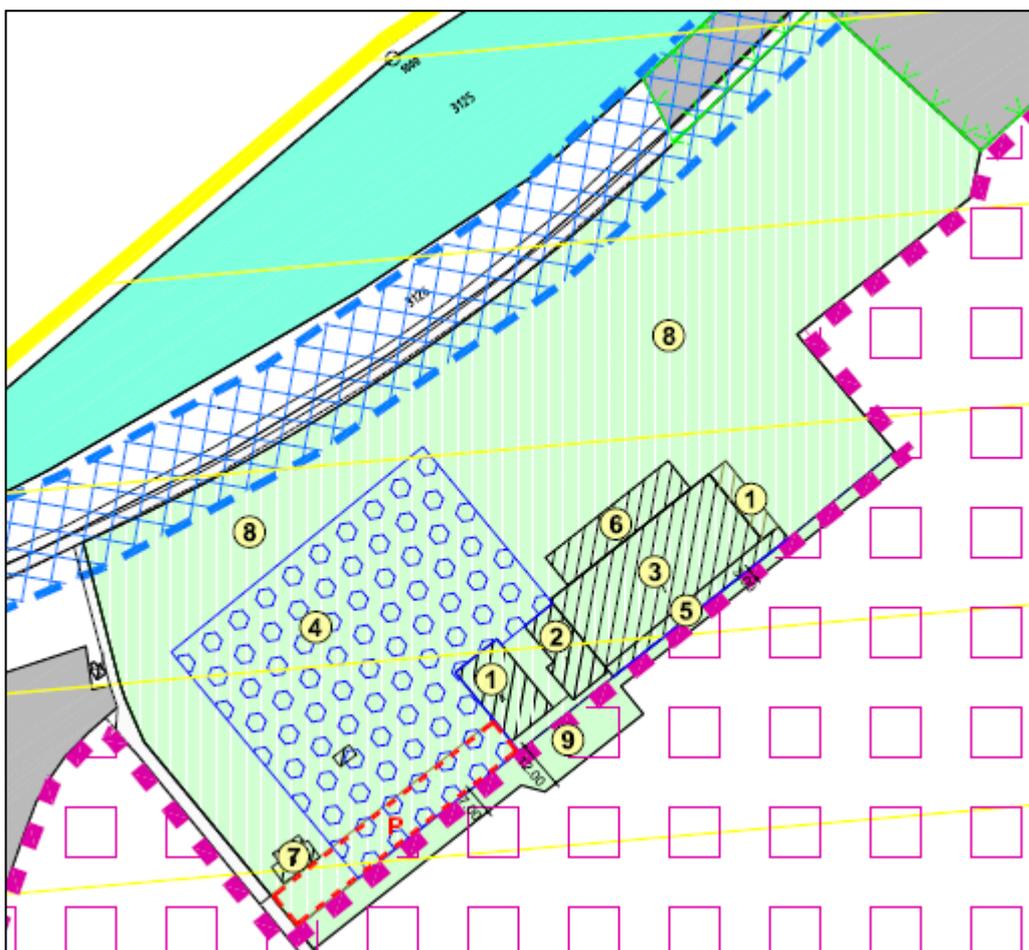
Il Centro ippico alle Gerre è una delle poche strutture professionali a livello cantonale. In questa struttura ci si occupa solamente di cavalli e vengono offerti corsi di formazione che interessano tutte le categorie di età. L'integrazione tra cavallo, cavaliere e formatore è molto elevata.

Il Centro è accessibile a chiunque. Per la sua posizione lungo importanti sentieri e piste ciclabili, la struttura è ben visibile al cittadino. Proprio in relazione all'importante apertura verso l'esterno, il Club ippico di Losone organizza una festa estiva che rappresenta l'opportunità per prendere contatto diretto con il mondo del cavallo.

2.4 La struttura organizzativa del centro

L'attività dell'azienda si svolge con la collaborazione di mediamente 6 operai professionisti del cavallo. Nel limite del possibile gli operai, o almeno parte di essi, sono ospitati in una dependance adiacente al maneggio.

Le attuali strutture sono il risultato di diverse costruzioni che sono sorte a partire dalla nascita del Centro ippico 50 anni orsono riassunte qui si seguito:



- box per i cavalli (1)
- selleria e la dependance (2)
- maneggio (3)
- campo esterno (4)
- locale buvette e appartamento proprietario (5)
- deposito fieno e attrezzature (6)
- grottino (7)
- pascoli (8)
- posteggi (9)

2.5 La situazione catastale e della proprietà

Le strutture del maneggio sono ubicate sul mappale no. 3342 di proprietà del Patriziato di Losone.

Per contro le strutture operative sono di un privato. Proprio in relazione a questa situazione s'impone la necessità di iscrivere un contratto di locazione che permetta di rendere stabile la situazione, sia per quanto riguarda gli interessi del Patriziato, sia per quanto riguarda gli interessi del proprietario.

Nella misura in cui il Centro ippico non è una attività agricola, non risulta pertanto possibile iscrivere un contratto di locazione tra il proprietario delle strutture e il Patriziato e ciò in considerazione del fatto che l'azienda è ubicata fuori zona edificabile, nel caso specifico in zona agricola.

2.6 la situazione pianificatoria

2.6.1 Il Piano regolatore

In base al Piano regolatore in vigore, l'area del Centro ippico è assegnata alla zona agricola. La storia concernente l'azzonamento del Centro ippico è piuttosto complessa. Per certi versi pare di difficile comprensione il fatto che una simile attività, per la sua importanza e interesse pubblico, non abbia ancora trovato una sua sistemazione pianificatoria definitiva. Viste le sinergie con tutta l'area circostante che comprende le zone naturali, i percorsi e il golf, il Centro ippico poteva essere integrato nell'ambito della pianificazione del comparto naturalistico e di svago alle Gerre. Ipotesi considerata, ma che non si è poi tradotta formalmente nella variante di Piano regolatore adottata suo tempo.

A questa mancata soluzione pianificatoria la revisione del Piano regolatore aveva risposto assegnando l'area del Centro ippico ad una zona per attrezzature di interesse pubblico (AP/EP 1.34), proposta che il Consiglio di Stato non condivise. Le argomentazioni a sostegno della decisione del Consiglio di Stato erano preliminarmente dovute al fatto che alla delimitazione di questo comparto non era corrisposta una valutazione della compensazione agricola conseguentemente all'applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr).

Inoltre, il Consiglio di Stato segnalava che l'interesse pubblico del Centro non fosse stato motivato e che comunque non si intravedevano ragioni per cui il Centro ippico esistente non potesse continuare la sua attività restando ubicato fuori zona edificabile.

Questa decisione ha poi portato il Municipio ad elaborare una variante al Piano regolatore che assegnava il Centro alla zona agricola. In quest'ultima procedura il Patriziato non aveva sollevato obiezioni, poiché la questione inerente l'iscrizione a Registro fondiario del contratto di affitto a quel momento non era conosciuta. Inoltre a quel momento l'esigenza di valorizzare il Centro ippico quale struttura turistico/ricreativa non era ancora stata considerata nel pieno delle sue potenzialità.

In base al Piano regolatore in vigore va segnalato che il Centro ippico è accessibile attraverso Via alle Gerre che in base al piano del traffico è classificata quale strada di servizio che permette pure di raggiungere il golf.

Infine il Piano regolatore prevede la realizzazione di un posteggio pubblico in corrispondenza dell'entrata del Centro.

2.6.2 Le esigenze della pianificazione del territorio nell'ambito della gestione di attività ippiche

La costruzione di maneggi piuttosto che la delimitazione di spazi esterni per le attività generiche dell'ippica, hanno sempre rappresentato un problema di ordine pianificatorio di non poca importanza. A prima vista potrebbe apparire evidente che un'attività legata ai cavalli debba poter trovare posto in zona agricola. Per contro la giurisprudenza ha evidenziato che il maneggio e le attività equestri in generale non sono attività legate direttamente al suolo agricolo e quindi non si giustifica una loro ubicazione in zona agricola.

Paradossalmente tale attività potrebbe trovare posto in zona artigianale/industriale, anche se poi evidentemente una simile soluzione non è opportuna per diversi motivi, quali ad esempio il grande fabbisogno di spazi, ciò che comporterebbe investimenti finanziari importanti per il solo acquisto dei fondi.

L'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale nel 2003 ha pubblicato la direttiva "Cavallo e pianificazione del territorio", la quale si esprime in modo molto dettagliato sulle questioni giuridiche, in particolar modo soffermandosi sulla distinzione tra la tenuta di cavallo a scopi agricoli e quelli a scopo di svago e turismo. La questione non è di poco conto, poiché concerne la possibilità o meno per il Centro ippico delle Gerre di potersi sviluppare nel futuro, stante la situazione pianificatoria attuale che, ricordiamo, assegna la zona in oggetto alla zona agricola.

I principi legislativi ripresi dal diritto federale sono:

- Gli edifici e gli impianti in zona agricola

Nella zona agricola sono conformi alla destinazione della zona soltanto gli edifici che servono all'agricoltura. Ai sensi dell'art. 16a LPT e dell'art. 34 OPT sono conformi alla zona agricola gli

edifici e gli impianti che sono necessari alla coltivazione agricola, vale a dire che risultano indispensabili per la produzione di derrate che si prestano alla consumazione o alla trasformazione, derivanti dalla coltivazione vegetale e dalla tenuta di animali da reddito. La conformità alla zona presuppone inoltre che gli edifici e gli impianti abbiano una relazione funzionale diretta con l'azienda agricola.

- Gli edifici e gli impianti non conformi alla destinazione della zona

Eccezionalmente gli edifici esistenti possono venir utilizzati per scopi non agricoli.

Tramite gli articoli 24–24d LPT il legislatore ha regolato i casi in cui nella zona agricola edifici e impianti non conformi alla destinazione della zona possono eccezionalmente venire retti o trasformati. Per la tenuta di cavalli si tratta principalmente delle trasformazioni o dei cambiamenti di destinazione di edifici e impianti già esistenti. In relazione agli articoli citati abbiamo le seguenti situazioni:

a) Aziende accessorie non agricole (art. 24b LPT)

Di questa possibilità di trasformazione può beneficiare soltanto chi gestisce un'*azienda agricola*, se quest'ultima non può sussistere senza una fonte di reddito supplementare.

Se questa premessa e quelle esplicitamente previste agli articoli 24b LPT e 40 OPT sono adempiute, è possibile autorizzare lavori di trasformazione di edifici e impianti esistenti non più necessari all'agricoltura per installarvi un'azienda accessoria non agricola, quali, ad esempio, l'installazione di un locale di ritrovo per i cavalieri se l'azienda agricola ospita dei cavalli, li noleggia e organizza gite a cavallo.

Evidentemente questa considerazione ripresa dalla direttiva federale non può essere applicata al Centro ippico alle Gerre che non svolge nessuna attività a carattere agricolo. Per contro tale è sovente il caso sul piano di Magadino, dove la tenuta dei cavalli è un'attività accessoria all'azienda agricola. In questa condizione evidentemente non si pongono problemi di ordine pianificatorio e l'attività legata ai cavalli può essere svolta in zona agricola.

b. Trasformazione di edifici e impianti protetti nella propria situazione di fatto (art. 24c LPT)

Possono diventare oggetto di trasformazione tutti gli edifici e impianti esistenti fuori delle zone edificabili, se inizialmente risultavano conformi alla legge e in seguito a successive modifiche di disposti legali o di piani delle zone sono divenuti non più conformi alla destinazione della zona. Simili edifici possono, fra altro, essere trasformati parzialmente e ampliati in misura limitata. Queste possibilità di trasformazione entrano in linea di conto, ad esempio, per la tenuta di cavalli per svago.

Questa considerazione rappresenta forse il motivo per cui il Consiglio di Stato non aveva approvato la proposta contemplata nell'ambito della revisione generale del Piano regolatore. L'Esecutivo cantonale aveva segnalato che un'attività del genere poteva anche essere svolta fuori zona edificabile.

D'altra parte la verifica della storia edilizia del Centro ippico evidenzia come non tutto quanto costruito beneficia di una licenza edilizia, per cui un'applicazione formale dell'art.24c potrebbe anche non considerare parte del Centro ippico quale impianto protetto nel suo stato di fatto e di diritto.

- Gli edifici e gli impianti in zone speciali

Nelle zone speciali si possono trovare soluzioni su misura per il tempo libero e lo sport.

A seconda delle circostanze non è possibile trovare ubicazioni idonee per centri e impianti ippici all'interno delle zone edificabili. Non è nemmeno possibile ripiegare sulla zona agricola, poiché in essa non sono ammessi edifici legati alle attività sportive e del tempo libero. In simili casi i Comuni hanno la possibilità di delimitare delle zone speciali (es. zona per l'equitazione). Se possibile, simili zone speciali vanno delimitate all'interno delle zone edificabili o al margine delle stesse.

Da una verifica a livello cantonale si è potuto verificare che effettivamente in casi di attività legata all'equitazione viene definita una zona particolare. Ad esempio a Novazzano il Centro ippico è stato assegnato ad una zona per gli edifici e le attrezzature di interesse pubblico il che rappresenta senz'altro una soluzione ideale poiché ne rafforza la valenza pubblica.

In conclusione, in linea di principio nella zona agricola gli edifici e gli impianti che servono delle aziende ippiche di natura commerciale non sono conformi alla destinazione della zona. Simili edifici vanno collocati nella zona edificabile o in una zona speciale adeguata. A determinate condizioni la tenuta di cavalli a scopo di svago è ammessa per le aziende agricole ma nella misura in cui il reddito di questa attività è accessorio rispetto all'attività agricola principale.

Da un punto di vista pratico in ogni caso il Centro alle Gerre di Losone non è una azienda agricola e non svolge nessuna attività a tale scopo nemmeno a carattere accessorio. Questo peraltro risulta essere l'ostacolo che non permette l'iscrizione a registro fondiario di un diritto di superficie a favore del proprietario delle strutture.

In sintesi, da un punto di vista giuridico il mantenimento o addirittura l'esecuzione di opere di miglioria di una azienda ippica fuori zona edificabile sarebbero ammessi nella misura in cui tutte le strutture esistenti beneficiano della protezione conseguentemente a licenze edilizie regolari emanate secondo il diritto applicabile fuori zona edificabile. Nel nostro caso però la verifica della storia edilizia del Centro evidenzia qualche pecca sotto questo profilo e in ogni caso resterebbe il problema inerente il contratto di affitto tra il Patriziato e il proprietario delle strutture che, a detta dell'Ufficiale del registro fondiario, non può essere iscritto perché non vi è una azienda agricola.

2.7 Il piano direttore cantonale

Sulla base del Piano direttore cantonale (PD) l'ampia area lungo la Melezza fino al delta della Maggia è qualificata quale area di svago di prossimità. Essa comprende la sponda sinistra della Melezza fino alla sua confluenza con la Maggia e la sponda destra dallo Zandone fino alla foce della Maggia. Questo ampio spazio rappresenta un elemento dell'agglomerato urbano particolarmente importante per la sua prevalente naturalità e qualità paesaggistica e per la funzione ricreativa/turistica.

La sponda destra della Melezza corrisponde al comparto dove lo svago di prossimità è caratterizzato da importanti infrastrutture. Si pensi in particolare al golf ma anche alle piccole attrezzature e servizi esistenti più ad est. Il comparto è attraversato dalla pista ciclabile che provenendo dalla Vallemaggia si estende poi verso Locarno.

Il Centro ippico è integrato in modo significativo in questa area e nella rete dei collegamenti ciclopedonali.

Va ricordato che l'Ente regionale di sviluppo in accordo con i Comuni interessati ha avviato uno studio, sostenuto finanziariamente dalla Confederazione e dal Cantone, per una valorizzazione turistico/ricreativa di tutta l'area della Melezza e della Maggia, da Golino fino alla foce della Maggia. Il Centro ippico è evidentemente una risorsa che qualifica questo comprensorio.

2.8 Il piano di agglomerato del locarnese (PALoc)

Il Piano di agglomerato del Locarnese riprende nella sostanza quanto previsto dal PD.

La scheda attuativa PI 7 stabilisce le iniziative per la valorizzazione dell'area di svago del comprensorio delle golene della Melezza e della Maggia. Il Centro ippico, proprio per la sua favorevole posizione lungo la Melezza, rappresenta un elemento importante che arricchisce l'offerta ricreativa/turistica.

2.9 Conclusione

Le verifiche permettono di concludere che, al di là degli aspetti contrattuali tra il gestore e il Patriziato, il Centro ippico alle Gerre è una risorsa e un centro di interesse che deve essere salvaguardato, il che giustifica l'interesse pubblico affinché a questa struttura corrisponda un assetto pianificatorio stabile e duraturo.

3. IL FUTURO SVILUPPO DEL CENTRO IPPICO

Il mantenimento e il rafforzamento delle caratteristiche che fanno del Centro ippico di Losone un'offerta praticamente unica a livello cantonale è uno degli obiettivi del proprietario delle strutture.

La cura professionale dei cavalli e la formazione nei vari settori sarà mantenuta e sarà rafforzata anche qualitativamente attraverso ristrutturazioni della logistica, ciò che innegabilmente comporta la necessità di avere una stabilità giuridica della situazione pianificatoria.

Il Centro alle Gerre è l'unica infrastruttura per l'equitazione esistente nel Locarnese e in tal senso è più che evidente che essa assumerà un'importante funzione nel panorama delle offerte ricreative/turistiche/sportive.

Il proprietario è quindi fortemente intenzionato a procedere a lavori di sistemazione e di ammodernamento del Centro ippico, rafforzandone l'attrattività. Va inoltre segnalato che l'attuale proprietario delle strutture ha già sin d'ora garantita la continuità dell'attività nella persona della propria figlia.

Evidentemente gli investimenti nella struttura potranno essere realizzati a tappe nel tempo.

Se in una prima fase saranno prevalentemente opere di ordinaria manutenzione, almeno per gli stabili la cui esistenza è consolidata (vedi maneggio coperto), successivamente saranno da prevedere interventi più significativi, ad esempio in relazione alla cura dei cavalli conseguentemente all'entrata in vigore di nuove prescrizioni nel settore della protezione degli animali.

Una programmazione degli interventi finanziariamente più impegnativi sarà possibile al momento in cui lo stato pianificatorio del Centro sarà stabile e sarà stipulato un contratto di locazione con il Patriziato di Losone.

Attualmente sono stati ipotizzati, i seguenti interventi.

3.1 L'adeguamento della struttura in relazione alla cura degli animali

L'entrata in vigore della nuova Legge sulla protezione degli animali imporrà anche alle attività preesistenti di doversi adeguare ai nuovi standard per il confort dei cavalli.

Al momento attuale non sono ancora conosciuti gli aspetti pratici di questa nuova Legge, ma non va esclusa la necessità di importanti interventi che possono comportare una riorganizzazione dei box cavalli. Si ricorda che la cura dei cavalli è un elemento rilevante dell'offerta del Centro ippico e rappresenta una parte importante delle sue entrate finanziarie.

3.2 Gli aspetti energetici

La cura degli animali comporta la produzione di circa 700 mc. di segatura mista a rifiuti organici degli animali, che al momento attuale vengono evacuati da un contadino.

Considerato che la possibilità di concimare i fondi agricoli con questo genere di prodotti soggiace a sempre maggiori restrizioni, il proprietario intende valutare la possibilità di realizzare una mini centrale per il biogas, per poter in tal modo smaltire lo stallatico evitando investimenti per la relativa deponia.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha espresso qualche riserva in merito a questo progetto, poiché il quantitativo di materiale a disposizione è tutto sommato molto limitato, senza dimenticare che il digestato restante va ulteriormente lavorato perché possa essere utilizzato nel giardinaggio.

Più realistica pare invece essere l'idea di realizzare un impianto fotovoltaico nell'ambito della sostituzione del tetto del maneggio. Il cambiamento del tetto del maneggio si renderà presto necessario, poiché è ancora costituito da lastre di eternit che, malgrado siano allo stato solido, sarebbe meglio in ogni caso sostituire.

3.3 Le strutture costruite

L'aumento della frequenza degli utenti tra i quali, come già segnalato, vi sono anche scuole e gruppi di ragazzi e la volontà di voler caratterizzare il Centro ippico anche per le manifestazioni sportive ufficiali, ha evidenziato la necessità di dover predisporre dei servizi che risultano fondamentali per questo tipo di attività. In particolare sarebbe quindi prevista la realizzazione di spogliatoi e docce, oltre che di servizi igienici sufficientemente dimensionati.

Il proprietario non ritiene per contro necessario realizzare un ristorante, né tantomeno alloggi per i clienti. Per quanto riguarda la ristorazione si potrà far capo alla struttura del golf, mentre per quanto riguarda l'alloggio il proprietario ha già organizzato collaborazioni con il Centro sportivo nazionale di Tenero.

Queste scelte evidenziano ancora una volta la volontà di voler garantire la massima professionalità in tutte le attività svolte presso il Centro, evitando quindi di avviare nuove iniziative nel settore turistico dell'alloggio e della ristorazione che sono già ben presenti nel Locarnese a favore dell'offerta già esistente.

3.4 I posteggi

Attualmente esistono dei posteggi ubicati lungo la strada di accesso al Centro ippico.

I posteggi sono ubicati all'entrata del Centro ippico e sono delimitati verso sud dalla cinta dell'adiacente golf. Si ricorda quanto esposto precedentemente, in particolare in relazione al fatto che le aree di accesso come pure i posteggi, da un punto di vista pianificatorio, invadono l'area del piano particolareggiato del golf.

In base al Piano regolatore in vigore, proprio in entrata al Centro è prevista la realizzazione di un posteggio che viene raggiunto dopo aver attraversato l'area del golf.

In base alla norma SN 640.281, il fabbisogno di posteggi per un maneggio è stabilito in 0.5 stalli per box. Presso il Centro ippico sono disponibili 20 box cavalli per cui il fabbisogno massimo attuale è di 10 posti macchina. Da un'ulteriore verifica sui movimenti giornalieri si può concludere che il fabbisogno calcolato è coerente con la programmazione giornaliera dei vari corsi.

Va segnalato che i ragazzi sono condotti direttamente al Centro dai genitori che poi tornano a riprenderli alla fine del corso. In tal modo quindi questo tipo di formazione non genera un importante fabbisogno di stalli. I corsi per adulti che vedono al massimo la presenza contemporanea di 10 cavalieri sono diluiti sulla durata della giornata, per cui anche per questo tipo di offerta i 10 stalli calcolati possono essere ritenuti sufficienti.

Evidentemente in caso di eventi di particolare attrattività il numero dei posteggi è insufficiente. In queste situazioni è evidentemente compito del Centro individuare soluzioni organizzative adeguate a quei pochi casi durante l'anno.

Il previsto posteggio pubblico è dimensionato per 28 stalli. In tal senso vi sarebbero quindi le premesse per individuare delle sinergie tra il Centro ippico e il Patriziato. Questa possibile soluzione dovrà essere concordata tra le parti dopo aver chiarito gli obiettivi di valorizzazione infrastrutturale del Centro.

3.5 Le acque luride

L'allacciamento alle acque luride è di facile attuazione nella misura in cui la rete principale passa lungo Via alle Gerre.

3.6 Conclusione

Il proprietario evidenzia la volontà di voler ottimizzare la situazione infrastrutturale del Centro ippico. Evidentemente la situazione giuridica formale delle diverse strutture non permette di poter disporre di quelle necessarie garanzie sulle quali poter sviluppare, anche a tappe, un progetto generale, che per il momento non è ancora stato realizzato.

4. IL PROGETTO PIANIFICATORIO

Attraverso una modifica del Piano regolatore s'intende stabilizzare in via definitiva la situazione pianificatoria del Centro ippico alle Gerre. Questo assestamento pianificatorio è sicuramente dovuto all'impossibilità di poter definire un diritto di superficie per l'area, nonché all'esigenza di disporre della necessaria base giuridica affinché il Centro possa svilupparsi nel futuro.

4.1 La ponderazione degli interessi

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio (DT) si è particolarmente soffermato sugli aspetti giuridici concernenti la delimitazione di una cosiddetta "microzona edificabile". Sostanzialmente si rende necessario dimostrare che l'ubicazione del maneggio non sia realizzabile in altre zone edificabili del Comune di Losone e che la struttura risponde ad un reale fabbisogno. Inoltre il DT ha chiesto che sia esplicitata in modo chiara la ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione:

Art. 3 Ponderazione degli interessi

¹ Se dispongono di margini d'azione nell'adempimento e coordinamento dei compiti d'incidenza territoriale, le autorità ponderano i diversi interessi. In tale contesto:

- a. verificano gli interessi in causa;*
- b. valutano gli interessi verificati considerandone in particolare la compatibilità con lo sviluppo territoriale auspicato e con le implicazioni possibili;*
- c. tengono conto di tali interessi nel migliore modo possibile, sulla base della loro valutazione.*

² Nella motivazione delle decisioni esse presentano la ponderazione degli interessi.

4.1.1 L'analisi localizzativa

Come richiesto dal DT, si è proceduto alla verifica di possibili ubicazioni alternative all'interno della zona edificabile di Losone.

4.1.2 Il dimensionamento

Va richiamato come attualmente il maneggio occupa una superficie di circa 18'000 m². Il piano di rilievo indica le superfici occupate e per quali funzioni esse vengono utilizzate.

La Legge federale sulla protezione degli animali stabilisce le superfici minime che vanno destinate al mantenimento dei cavalli, le superfici dei box e le superfici per il pascolo esterno.

Considerando la situazione attuale e le superfici minime destinate a 20 cavalli, il fabbisogno è di ca. 12'000 m² così suddivisi:

Superfici per i cavalli

- ⇒ box mq 12 x 20 m² 240
- ⇒ superfici esterne pascoli mq 150 x 20 m² 3'000
- ⇒ deposito per il fieno e attrezzature varie m² 1'000

Pratica sportiva

- ⇒ superficie campi pratica m² 4'000
- ⇒ superficie maneggio m² 1'500

Strutture complementari

- ⇒ magazzini per attrezzature
- ⇒ snack/servizi, sala formazione m² 1'000

Spazi esterni

- ⇒ posteggi necessari, accessi e piazzali di movimento m² 1'000

Evidentemente la superficie dipende in modo importante dal numero dei cavalli che s'intende mantenere. In particolare lo spazio esterno è molto importante e in base alla Legge sulla protezione degli animali è stabilito in 150 m² per unità. Nel caso concreto i cavalli possono disporre anche di superfici maggiori, ciò che è evidentemente positivo per lo stato di salute degli animali. D'altra parte va ricordato che non deve essere sottovalutata la possibilità che nell'ambito dell'adeguamento delle strutture alla Legge sulla protezione degli animali venga considerato anche un ampliamento dell'attività.

Infine va segnalato come la Legge sulla protezione degli animali si limita a definire gli spazi minimi esterni che vanno messi a disposizione degli animali.
In relazione all'analisi locativa, in ogni caso la superficie considerabile resta importante.

4.1.3 La verifica di possibili ubicazioni alternative nelle zone edificabili di Losone

- La Legge sulla protezione dell'ambiente

La Legge sulla protezione dell'ambiente inserisce gli "odori" tra le possibili immissioni inquinanti che comportano la necessità di essere prevenuti o risanati. La costruzione di strutture ospitanti animali rientra nelle fonti di immissioni inquinanti regolati dalla Legge. Per maggiori dettagli si rimanda ai Rapporti FAT edizione no. 476 del 1996.

La strategia nell'ambito del contenimento di questo genere di immissione è di carattere preventivo; in particolare in base alle ordinanze, per ogni nuova struttura che comporta la presenza di animali è necessario mantenere una distanza minima verso la zona residenziale. Nel caso concreto è stato stimato, con la collaborazione dell'Ufficio cantonale competente, che per l'insediamento di una struttura per i cavalli deve essere mantenuta una distanza minima di m 20.00 dalla residenza.

- La conformità di zona

In base alle norme di Piano regolatore, nelle zone edificabili di Losone non è ammessa la realizzazione di un Centro ippico. Detto questo, le verifiche fatte restano del tutto teoriche; in ogni caso un'ubicazione alternativa comporterebbe evidentemente una modifica del Piano regolatore con esito quanto meno incerto.

- L'integrazione paesaggistica e urbanistica

Le strutture di un Centro ippico sono del tutto specifiche. Ricordiamo ad esempio il maneggio che corrisponde ad un'edificazione di volumetria tale che da un punto di vista tipologico potrebbe essere ammesso solo in una zona industriale. Per contro tale struttura non è accettabile in una zona residenziale. Si tratterebbe nel concreto di una molestia di tipo architettonico. Si deve quindi concludere che la realizzazione di un maneggio in zona residenziale sia in contrasto con la struttura tipologica edificata prevalente sia dal punto di vista quantitativo (altezze) che qualitativo (architettura).

Non va infine dimenticato che la presenza dei cavalli in zona residenziale non è auspicabile nella misura in cui lo spostamento verso l'area delle passeggiate, quindi lungo la golena, comporterebbe inevitabilmente dei passaggi lungo le strade, con le conseguenze che possiamo evidentemente immaginare non solo per il traffico veicolare ma anche per la tranquillità dell'animale.

- La superficie necessaria

Nelle zone residenziali vi sono ancora alcuni fondi di dimensioni importanti di proprietà di Enti pubblici o para pubblici. La dimensione maggiore di questi fondi corrisponde ad un appezzamento lungo Via Reslina di circa 8'000 mq, superficie che risulta insufficiente per la realizzazione di un Centro ippico.

La zona turistica in corrispondenza dell'Albergo Losone non ha una dimensione sufficiente e prossimamente è previsto un ampliamento della struttura alberghiera esistente.

Infine nella zona industriale non è individuabile un fondo di dimensioni tali da rispondere alle necessità di un Centro ippico. Tanto meno nelle zone di interesse pubblico.

- L'integrazione del Centro ippico nell'area di svago di prossimità

L'ubicazione del Centro ippico in una zona residenziale o industriale pone non pochi problemi in relazione alle sinergie con il concetto di svago di prossimità stabilito dal Piano direttore cantonale. L'attuale posizione del Centro ippico è particolarmente favorevole e contribuisce a rafforzare la funzione di svago e ricreazione dell'ampio comparto che dal delta della Maggia si estende fino alle gole di Ponte Brolla e a Golino. All'interno di questa zona troviamo offerte ricreative turistiche di notevole importanza per la presenza dei fiumi e delle loro rive particolarmente attrattive durante la stagione estiva. I sentieri, la pista ciclabile, il golf, i campi sportivi ecc. concorrono a valorizzare un territorio unico a livello cantonale. Il Centro ippico

non potrebbe quindi trovarsi escluso da questa rete di relazioni e contatti. Una sua eventuale localizzazione nella zona edificabile di Losone significherebbe una perdita di immagine e di presenza sul mercato.

- Conclusione

Un'ubicazione alternativa del Centro ippico nella zona edificabile di Losone non è possibile per mancanza delle superfici minime necessarie e per mancanza di conformità con le funzioni stabilite per le singole zone.

L'integrazione di una tale attività nelle zone residenziali comporta immissioni inaccettabili di vario genere. Oltre alle prescrizioni derivanti dalla Legge sulla protezione dell'ambiente, va segnalato che tale struttura comporterebbe in ogni caso un incremento generale di immissioni, traffico veicolare, presenza di cavalli lungo la strada, ecc.

4.1.4 La pubblica utilità

Gli elementi che sostengono la pubblica utilità dell'infrastruttura sono molteplici.

- La particolarità dell'offerta

Assieme a poche altre analoghe situazioni in Ticino, il Centro ippico alle Gerre è una delle poche strutture che si dedicano unicamente alla gestione di cavalli senza essere un'azienda agricola. Questo garantisce un livello professionale molto elevato proprio in relazione al fatto che gli obiettivi di sviluppo dell'azienda sono specificatamente centrati sul cavallo, dalla cura all'addestramento e alla formazione dei cavalieri a partire dalla giovane età fino all'età adulta. Questa specificità permette al Centro di organizzare corsi per l'ottenimento dei vari brevetti e licenze federali, senza dimenticare le gare di salto di importanza nazionale.

In sostanza presso il Centro vi è quindi una filiera del cavallo completa che comprende la cura, l'addestramento, le gare, ciò che va a tutto vantaggio di una migliore qualità dell'offerta.

- L'unicità della struttura nel Locarnese

Il Centro ippico alle Gerre è l'unica struttura del genere nel Locarnese. Una struttura analoga di queste dimensioni è esistente a Giubiasco. Le offerte presenti sul Piano di Magadino sono di tutt'altro genere. Ricordiamo che la maggioranza delle attività legate ai cavalli sul Piano di Magadino sarebbero da ritenere accessorie rispetto all'attività agricola, ciò che non permette di poter garantire un'offerta nel settore della formazione analoga a quella proposta dalle Gerre di Losone. D'altra parte queste strutture presenti sul Piano di Magadino resteranno comunque sempre condizionate dalla loro preminente attività agricola tradizionale.

Attraverso la modifica al Piano regolatore il Centro alle Gerre potrà ulteriormente svilupparsi e specializzarsi in modo professionale nel settore del cavallo.

- Il Centro nell'ambito della funzione ricreativa della zona

Il Centro ippico contribuisce a rafforzare la funzione ricreativa e di svago dell'ampio comparto che dalla foce della Maggia si estende lungo l'area golenale della Maggia e della Melezza fino a Ponte Brolla, rispettivamente fino a Golino.

Il Centro è posto lungo i sentieri e la pista ciclabile cantonale, ciò che permette agli utenti di poter passeggiare con il proprio cavallo anche fuori dal Centro stesso, evitando l'attraversamento di zone residenziali e percorsi stradali.

In conclusione il Centro ippico contribuisce con il golf alle Gerre e i percorsi pedonali ciclabili a caratterizzare in modo importante un'area di svago di grande importanza per tutto l'agglomerato. Proprio in relazione a queste sinergie il Centro non intende sviluppare attività legate all'alloggio e alla ristorazione, potendo far capo a strutture già esistenti come ad esempio il ristorante presso il golf piuttosto che il Centro sportivo nazionale di Tenero.

- Il Centro struttura aperta

Anche se per motivi più che evidenti l'accesso all'offerta del Centro (cura dei cavalli e corsi di formazione) sono a pagamento, il Centro ha una sua apertura verso il pubblico. Di fatto tutti coloro che s'interessano a questa attività possono accedere a questa offerta. La struttura non è una società per azioni esclusiva che privilegia un'utenza piuttosto che un'altra. D'altra parte

anche la visita al Centro è possibile: esso è aperto e percorrendo i vari sentieri è possibile vedere le fasi di addestramento come pure la preparazione dei cavalli, ecc.

4.2 La variante



Leggenda

| PIANO DELLE AP-EP | | zone di pericolo indicative | |
|---|------------------------------------|---|--------------------------|
|  | attrezzatura di Interesse pubblico |  | zona di pericolo elevato |
| <small>vedi elenco di edifici</small> | |  | zona di pericolo medio |
| <small>numero</small> | <small>destinazione</small> |  | zona di pericolo esiguo |
| 1,44 | Centro ippico alle Gerre |  | zona di pericolo residuo |
|  | PQ piano di quartiere | | |
| elementi vari | | | |
|  | linea di arretramento | | |
|  | OPAC art. 41a cap,3 | | |

4.2.1 La destinazione di zona

La variante prevede l'assegnazione del comparto alla zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico "Vincoli a carico di altri Enti, Centro ippico alle Gerre no. 1.44" nell'elenco degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico riportato nel piano 1:2000. Sostanzialmente si tratta di una struttura privata d'interesse pubblico.

L'interesse pubblico è stato sostanzialmente dimostrato nei capitoli precedenti. In sintesi il Centro ippico alle Gerre è l'unica struttura per la pratica degli sport equestri del Locarnese.

Da un punto di vista aziendale, al Centro ippico alle Gerre non sono svolte attività legate all'agricoltura il che fa di questa struttura un'offerta sportiva e ricreativa specifica e particolare anche a livello cantonale. Le attività che vi si svolgono evidenziano l'apertura del Centro alle diverse tipologie di utenti, dal professionista, all'amatore, ai programmi specifici per i giovani e i

bambini che possono in tal modo avvicinarsi ad un'attività poco conosciuta, ciò che comporta anche aspetti educativi interessanti come la cura degli animali.

Il Centro ippico con l'adiacente golf concorre a valorizzare in modo importante la funzione turistica/ricreativa di tutto il comparto delle Gerre, che in base al Piano direttore cantonale è classificato quale "area di svago di prossimità". In tal senso quindi il Centro ippico assume una valenza turistica importante non solo per il Locarnese ma per tutto il Cantone. Innegabilmente questa struttura ha una valenza pubblica.

4.2.2 Il piano di quartiere

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha segnalato che il comparto interessato dalla variante è particolarmente sensibile da un punto di vista urbanistico e paesaggistico. Il Dipartimento sostiene la proposta comunale che prevede che quale elemento volumetrico di riferimento resti il maneggio esistente, sottolineando però che la norma di attuazione proposta non garantisce un disegno unitario di tutto il Centro.

Lo stesso Dipartimento ammette però che in mancanza di un progetto più dettagliato non sia possibile esprimere un giudizio definitivo sulla proposta pianificatoria. In tal senso il Dipartimento del Territorio consiglia che l'organizzazione del Centro sia vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere (PQ).

La proposta cantonale va vista positivamente sotto due aspetti: da un punto di vista urbanistico e paesaggistico, attraverso il PQ sarà possibile ottimizzare la qualità del Centro. Proprio per la sua specificità giuridica il PQ permetterà di definire un piano degli interventi pensato unitariamente, ma le opere potranno essere realizzate a tappe, rispondendo anche alle aspettative del proprietario che prevede interventi nel tempo condizionatamente alle possibilità finanziarie. D'altro lato, l'elaborazione del PQ rappresenterà per il proprietario e per il Patriziato l'occasione per definire anche nuovi obiettivi coerentemente con l'importanza del Centro nel contesto dell'ippica a livello cantonale.

4.2.3 La zona di pericolo

Il Dipartimento del Territorio ha segnalato che la zona del Centro ippico è interessata dalla presenza di un pericolo di alluvionamento di grado residuo. Lungo il confine a nord in corrispondenza dell'argine il pericolo è stabilito di grado elevato e medio.

Questo pericolo deriva dal fenomeno dell'erosione della sponda dell'argine della Melezza che ha già fatto oggetto di un progetto di massima, attualmente oggetto di analisi da parte del Municipio di Losone e che coinvolgerà altri enti pubblici e privati.

Va segnalato che con la realizzazione degli interventi previsti dal progetto di sistemazione degli argini della Melezza, il comparto alle Gerre non sarà più esposto a nessun pericolo. Fino alla conclusione di tali opere al Centro ippico non potranno essere realizzate strutture che prevedono il soggiorno prolungato di persone o alloggi con una presenza continua di persone durante il giorno, quindi compreso il pernottamento. Va ricordato in tal senso che la proposta di modifica ammetteva l'alloggio limitatamente agli addetti al Centro.

Alla luce del fatto che il Centro ippico soggiace all'elaborazione di un PQ, si rende quindi necessario stabilire nella norma che gli eventuali alloggi per gli addetti devono essere considerati nell'ambito del progetto unitario, ma che gli stessi potranno essere collaudati solo al momento in cui è stato dichiarato ufficialmente che la zona non è più esposta a pericoli. D'altra parte questa soluzione è chiesta anche da Dipartimento del Territorio.

La variante riprende le zone di pericolo così come esposte nel progetto di massima.

Sempre in relazione alla Melezza, la variante definisce lo spazio riservato ai corsi d'acqua ai sensi dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc). La distanza è stabilita in m 15.00 misurati a partire dal confine di proprietà dell'argine. All'interno di questa fascia sono ammesse unicamente opere di cinta.

4.2.4 La norma di attuazione

Il nuovo art. 46ter delle Norme di attuazione definisce le regole edificatorie per il Centro ippico. In particolare:

- Il Piano di quartiere obbligatorio

L'edificazione è vincolata all'elaborazione di un PQ obbligatorio nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e relativo regolamento di applicazione (RLst). Oltre a quanto già stabilito dal diritto cantonale, la norma precisa che l'edificazione resta vincolata ad un progetto che consideri in modo unitario gli spazi liberi e le costruzioni, la cui ubicazione è stabilita nel piano delle zone attraverso la definizione delle linee di arretramento. La prevista posizione degli edifici garantisce la necessaria prospettiva verso l'area della Melezza e verso le valli retrostanti. Viene inoltre garantita un'importante fascia di stacco verso il fiume. Il PQ, oltre alla necessaria sensibilità urbanistica e paesaggistica, dovrà considerare anche interventi di valorizzazione degli arredi (recinzioni, piantumazioni) al fine di integrare il più possibile la struttura nella naturalità della zona.

- I parametri edificatori

I parametri edificatori determinano l'ubicazione delle costruzioni principali e le altezze massime, per le quali sono ammesse deroghe nella misura in cui vi sono giustificati motivi di ordine tecnico. Queste esigenze dovranno evidentemente essere presentate già in sede di PQ. La norma precisa inoltre che in tutto il comparto sono ammesse strutture accessorie giustificate da esigenze derivanti dall'addestramento dei cavalli come pure le recinzioni.

Tra i parametri edificatori si richiama infine la fascia di rispetto dal corso d'acqua riportata nel piano delle AP 1:2000 (OPAc).

- Le funzioni ammesse

La norma di attuazione precisa le attività ammesse all'interno del Centro ippico. Si evidenziano in particolare alcuni aspetti:

- l'alloggio è limitato agli addetti e comunque non potrà essere realizzato fino al collaudo delle opere di risanamento della Melezza,
- sono ammesse strutture temporanee limitatamente in caso di manifestazioni di particolare rilievo,
- il Centro dovrà considerare percorsi e aperture tali da permettere una fruibilità della zona anche da parte di coloro che non fanno specificatamente capo al Centro. Questo aspetto va regolato con l'accordo del gestore, in particolare per questioni organizzative e di sicurezza.

- Gli aspetti energetici

Viene prescritta una certa sensibilità verso la realizzazione di strutture che fanno capo a fonti energetiche rinnovabili. Come già detto in precedenza, il cambiamento del tetto del maneggio potrebbe rappresentare una buona prima iniziativa.

- I posteggi

Il numero dei posteggi necessari dovrà essere calcolato nel rispetto delle prescrizioni federali in materia, richiamate nella norma di attuazione. I posteggi dovranno essere ubicati e arredati coerentemente con gli obiettivi e le prescrizioni di natura paesaggistica e urbanistica richiesti con il PQ.

La norma precisa infine che in caso di eventi di particolare richiamo, andranno predisposte delle aree di parcheggio temporaneo nell'ambito di accordi con il Comune.

Il nuovo art. 46ter avrà quindi il seguente tenore:

Art. 46ter

Zona per edifici e attrezzature private di interesse pubblico - Centro ippico alle Gerre

¹ Il mappale no 3342 nel limite indicato dal piano delle AP-EP 1:2000 è destinato alla realizzazione delle strutture di tipo sportivo-ricreativo per la pratica dell'equitazione nelle forme amatoriali e competitive, come pure alle strutture per l'alloggio, la cura e il mantenimento dei cavalli. La residenza è ammessa limitatamente agli addetti e in ogni caso non prima dell'esecuzione e del collaudo delle opere di premunizione della Melezza. Sono inoltre ammesse le strutture d'accoglienza necessarie per la pratica sportiva (spogliatoi, docce, servizi, spazi formativi, depositi delle attrezzature) oltre che un bar/buvette, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 del regolamento di applicazione alla Legge sugli esercizi pubblici.

Il Centro ippico dovrà avere carattere aperto ai visitatori e non esclusivo, nel rispetto delle esigenze di gestione del centro in particolare per quanto riguarda la sicurezza e la privacy. In caso di manifestazioni importanti sono ammesse strutture logistiche a carattere temporaneo.

L'edificazione è vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e 55 Lst e 76-79 RLst.

² Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:

- **l'edificazione dei corpi principali è ammessa unicamente all'interno delle linee di arretramento stabilite dal piano AP-EP;**
- **è ammessa la realizzazione di strutture accessorie fisse derivanti dalle esigenze dell'addestramento e del pascolo dei cavalli;**
- **altezza massima delle costruzioni: m 9.00. Deroghe possono essere concesse per strutture che per giustificati motivi di ordine tecnico funzionale necessitano di altezze maggiori;**
- **all'interno dello spazio di pertinenza della Melezza valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 41 OPAC; in particolare è ammessa la posa di recinzioni.**

³ Il Piano di quartiere dovrà considerare un disegno qualificato e unitario degli spazi costruiti e degli spazi liberi nel rispetto della valenza urbanistica e paesaggistica del sito. Il Piano di quartiere dovrà considerare anche interventi di valorizzazione paesaggistica attraverso la posa di arredi vegetali (piante, recinzioni ecc.) coerenti con le essenze prevalenti della zona.

⁴ Le strutture dovranno tendere verso una sostenibilità ambientale nel settore energetico facendo capo allo sfruttamento di energie rinnovabili.

⁵ I posteggi necessari per l'attività corrente del centro dovranno essere calcolati sulla base della norma svizzera SN 640 281 da presentare con il Piano di quartiere. In caso di manifestazioni sportive di grande richiamo va predisposta un'area confacente e adeguata a carattere temporaneo sulla base di accordi con il Comune.

⁶ Grado di sensibilità al rumore: II.

5. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Il 21 marzo 2013 il Dipartimento del Territorio (DT) ha effettuato l'esame preliminare sulla proposta di variante. L'esame preliminare è risultato sostanzialmente positivo, riservate alcune precisazioni e approfondimenti che sono poi stati sviluppati in vista dell'avvio della procedura di approvazione.

Alle tematiche sollevate dal DT vengono fornite le seguenti risposte.

- **Ponderazione degli interessi, interesse pubblico e ubicazione vincolata**
Questi aspetti sono stati approfonditi in fase successiva. Nel merito si rimanda al capitolo 4.1 del presente messaggio.
Le verifiche hanno permesso di precisare che per alcuni aspetti il Centro alle Gerre ha un'importanza non solo regionale ma anche cantonale e che ubicazioni alternative non sono state individuate.
- **I parametri edificatori**
La variante riprende il consiglio dipartimentale istituendo l'obbligatorietà del Piano di quartiere e creando quindi le premesse giuridiche per un controllo urbanistico degli interventi.
- **I pericoli naturali**
La variante riprende le zone di pericolo di alluvionamento della Melezza, richiamando comunque che l'edificazione di alloggi, limitatamente agli addetti, sarà ammessa solo dopo il collaudo delle opere di risanamento degli argini del fiume. La variante riprende inoltre la fascia di rispetto del corso d'acqua così come stabilito dal DT.

- La compensazione agricola

In relazione alla legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo, il DT ha chiesto l'elaborazione di una proposta compensativa nel cui merito rimandiamo al capitolo successivo.

6. COMPENSO AGRICOLO

Secondo il Piano regolatore in vigore, l'area del Centro ippico alle Gerre è attualmente classificata come superficie agricola.

Giusta i disposti della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr), per la trasformazione di un'area agricola occorre procedere ad una compensazione e, qualora ciò non fosse possibile, viene imposto il pagamento di un contributo compensativo.

Nel caso concreto, con ris. no. 3408 dell' 8 luglio 2014 il Consiglio di Stato ha preavvisato in modo vincolante il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla variante di PR del Centro Ippico alle Gerre di Losone, stabilendolo in Fr. 212'234.--.

Dal profilo procedurale il compenso agricolo è addebitato all'ente pianificante, nella fattispecie al Comune di Losone.

Giusta i disposti dell'art. 11 d) della LTAgr, all'ente pianificante che ha versato contributi compensativi o indennità espropriative è conferito un diritto di regresso fino a concorrenza di una quota della metà del contributo.

Nella fattispecie il sedime è di proprietà del Patriziato di Losone il quale, su richiesta del Municipio, ha comunicato di assumere l'intero onere previsto di Fr. 212'234.-- per la compensazione agricola relativa alla variante di PR in oggetto, chiedendo però al Comune una partecipazione al predetto onere nella misura del 20% (Fr. 46'000.--), considerato l'interesse pubblico del Centro ippico nel contesto territoriale e turistico della regione.

Il Municipio ha aderito alla richiesta del Patriziato, riservate le decisioni di competenza del Consiglio comunale.

Da un punto vista formale e procedurale, il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo va versato dall'ente pianificante, nella fattispecie dal Comune di Losone. In questo senso il Consiglio comunale dovrà ratificare il credito complessivo di Fr. 212'234.--, ritenuto che lo stesso sarà poi posto a carico del Patriziato (dedotta la partecipazione del Comune di Fr. 46'000.--).

7. INFORMAZIONE ALLA POPOLAZIONE

Il Patriziato di Losone è stato coinvolto nell'ambito dell'elaborazione della variante sia per quanto riguarda il progetto pianificatorio sia per quanto riguarda la compensazione pecuniaria per la diminuzione del territorio agricolo.

Giusta i disposti dell'art. 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e degli artt. 6 ss. e 35 del relativo Regolamento di applicazione (RLst), è stata indetta la consultazione pubblica della variante di PR in oggetto.

Gli atti sono stati depositati durante il periodo dal 29 settembre al 28 ottobre 2014 compresi, previo avviso agli albi comunali, nel Foglio ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

Durante il periodo di deposito non sono state presentate osservazioni o proposte.

8. CONCLUSIONI

Attraverso la variante di Piano regolatore in oggetto si intende definire un assetto stabile al Centro ippico alle Gerre di Losone, che rappresenta un'offerta turistico/ricreativa di importanza non solo regionale e deve poter disporre di certezze giuridiche per potersi sviluppare nel tempo.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla documentazione tecnica allestita dal pianificatore.

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È adottata la variante di Piano regolatore per la delimitazione di una nuova AP-EP per l'ubicazione del Centro ippico alle Gerre di Losone come segue:**
 - AP 1.44 Centro ippico alle Gerre,
 - nuovo art. 46ter delle Norme di attuazione del Piano regolatore,**e in base ai seguenti atti:**
 - variante al Piano del traffico e delle AP-EP, 1:2000, settembre 2014,
 - relazione di pianificazione e norme di attuazione, settembre 2014.
- 2. È concesso il credito di Fr. 212'234.-- quale contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo alla variante di PR del Centro Ippico alle Gerre di Losone.**

Il credito sarà iscritto al conto investimenti come segue:

- no. 581.203 Compenso agricolo variante PR Centro ippico del centro costo 790 (Fr. 212'234.--),
- no. 669.102 Recupero compenso agricolo PR Centro ippico del centro costo no. 790 (Fr. 166'234.--).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay

Incarto di riferimento:

- esame preliminare DT 21.03.2013
- ris. no. 3408 8.07.2014 del Consiglio di Stato concernente il contributo pecuniario
- relazione di pianificazione settembre 2014
- variante piani del traffico e AP-EP 1:2000 settembre 2014