

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE PIANO REGOLATORE SUL

Messaggio Municipale N° 119 al Consiglio Comunale di Losone:

Adozione variante piano regolatore

Cambio destinazione comparto ex Area militare, Piana d'Arbigo Losone

Losone, 5 dicembre 2019

Gentili Consiglieri comunali,
egregi Consiglieri comunali,

in data 27 novembre 2019 la commissione piano regolatore, assente solo Matteo Piatti, si è riunita per discutere il messaggio municipale n. 119. Rilevo che l'incontro è durato poco più di 50 minuti e dopo neppure un'ora dal termine dell'incontro già avevo ricevuto per posta elettronica la bozza di rapporto. Ciò mi ha lasciato ancora più perplesso del fatto che, durante la riunione della commissione, i membri della commissione non hanno voluto affrontare i temi riguardanti la pianificazione proposta dal Municipio. Ciò lascia supporre che il messaggio municipale non sia stato approfondito a dovere dai membri della commissione.

Ricordo, per chi ha la memoria corta, che questa sera possiamo votare su una proposta di variante di piano regolatore relativa al comparto ex caserma solo grazie alla Lega dei Ticinesi di Losone, che si è opposta al prolungo della durata del centro per i richiedenti l'asilo, rappresentando il volere della maggioranza della popolazione di Losone. Al nostro Municipio non è rimasto altro che prendere atto di tale volontà e per non perdere completamente la faccia, cercare soluzioni pagliative per l'occupazione dello stabile dell'ex caserma.

Ribadisco: se non fosse stato per la Lega dei Ticinesi di Losone, oggi il Comune non avrebbe l'opportunità di pianificare i sedimi dell'ex caserma.

Il Gruppo Lega dei Ticinesi di Losone ha a cuore il futuro dei sedimi dell'ex caserma e vista anche l'importante superficie coinvolta dal progetto, ritiene che il sedime debba essere oggetto di una pianificazione di qualità. Per questo motivo, io sì che ho approfondito i contenuti del messaggio municipale, dovendo richiedere più volte esplicitamente al Segretario comunale di trasmettermi il piano delle zone che ci troviamo a votare questa sera e non quello del 2016 che mi era stato fornito. Sono curioso di sapere quanti Consiglieri comunali si sono recati in cancelleria a consultarlo, vista la resistenza a

metterlo a disposizione dei membri della Commissione piano regolatore e preso anche atto del fatto che questo piano non è stato trasmesso a tutti i membri del Consiglio Comunale insieme al Messaggio municipale.

Preso atto del fatto che solo due persone hanno inoltrato delle osservazioni alla proposta di variante di PR durante il periodo di deposito degli atti, ho pure chiesto al Segretario di trasmettermi tali osservazioni. Ho infatti trovato alquanto strano che per una pianificazione così importante vi siano state solo due osservazioni. Pure strano il fatto che il Municipio non abbia voluto organizzare una serata pubblica per informare la popolazione. Per vostra informazione allego al presente rapporto di minoranza le osservazioni giunte al Municipio, visto che il rapporto di maggioranza non menziona neppure uno degli temi critici del Messaggio municipale.

Un aspetto che mi ha lasciato perplesso, e al quale nessuno ha saputo dare una risposta convincente, è il tema dei contenuti del comparto ex caserma. Al momento attuale non vi è alcun progetto concreto, alcuna idea concretizzabile di utilizzo degli edifici esistenti. Solo dalla stampa si apprende della possibile costruzione di un velodromo e dei passi intrapresi dal Municipio in questo senso ancora nelle ultime settimane.

Sia il Municipio, sia la maggioranza dei membri della Commissione di PR ritengono che senza una preventiva variante di PR non sia possibile sviluppare dei progetti concreti presso i sedimi dell'ex Caserma, ma a quanto mi risulta non è vero. **Ho personalmente contattato il Comune di Gordola e la Città di Bellinzona, per chiedere della loro esperienza con la procedura di mandato di studio in parallelo. Mi hanno confermato che tale procedura è utile e necessaria per pianificare grandi comparti, in particolare quando non si sa bene quali debbano essere i futuri contenuti.**

In sostanza: prima si deve decidere che cosa fare del comparto ex caserma e solo dopo va modificato il piano regolatore. In tal modo si garantisce una base pianificatoria sufficiente alla realizzazione dei progetti.

Il Municipio di Losone, che dopo avere dormito per anni ora che si avvicinano le elezioni comunali ha improvvisamente grande fretta, propone di fare l'esatto opposto, ossia prima modificare il PR e solo dopo pensare a che cosa fare dei sedimi.

Nel Messaggio municipale non viene citato alcuno studio effettuato da un architetto competente che certifichi che gli indici proposti siano adeguati alla zona. Neppure viene certificato che un eventuale velodromo sia edificabile con gli indici proposti dal Municipio, o se per l'edificazione dello stesso sia necessario demolire l'edificio della caserma.

Neppure viene certificato da un architetto competente che le linee di allineamento/arretramento proposte sono la migliore soluzione per l'edificazione del comparto, dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico.

Così come non viene detto nulla in merito all'allacciamento stradale del comparto ex caserma con il comparto sottostante delle Gerre, poiché rinviato ad un momento ulteriore.

Dalle informazioni che ho raccolto presso persone competenti in ambito di architettura, **il modo di procedere proposto dal Municipio non ci permette di garantire una pianificazione del comparto ex caserma di qualità. E questo lo afferma pure la Conferenza delle associazioni tecniche del Cantone Ticino, che ieri per la seconda volta ha scritto al Municipio di Losone, proponendo l'organizzazione di mandati di studi in parallelo per valorizzare il comparto oggetto della variante di PR.**

Ma evidentemente il Municipio di Losone si è guardato bene dal seguire i consigli della CAT, che già nel mese di giugno 2018 aveva gratuitamente proposto la sua consulenza per la scelta della migliore procedura pianificatoria per il Piano d'Arbigo; evidentemente il nostro Municipio di milizia ritiene di avere più competenze in materia di pianificazione dell'associazione ticinese che raggruppa architetti, pianificatori e urbanisti professionisti riconosciuti per la qualità del loro lavoro.

A questo si aggiunge che il piano direttore prevede ancora, sul Piano d'Arbigo, l'insediamento dello stando di tiro regionale. Nel messaggio però questo tema non viene affrontato. Qualora dovessimo essere obbligati a pianificare anche lo stand di tiro regionale, dove lo metteremmo? Giù al golf? Allo Zandone? O facciamo tabulala rasa della Chiesa d'Arbigo?

Mi preme sottolineare anche l'interessamento di Pro Natura alla presente variante di PR e le sue osservazioni scritte inviate al Municipio. **Le associazioni che difendono gli interessi dell'ambiente e della natura sono sempre più propense ad opporsi a pianificazioni che rendono edificabili nuovi sedimi.**

Ricordo infine che da oltre 15 anni il Municipio è tenuto a presentare una proposta di variante di PR per il Piano d'Arbigo, comprensivo anche dei sedimi occupati dalla Silo & Beton Melezza SA. Questo non è nell'interesse del Municipale Pinoja, capo dicastero pianificazione, ma resta comunque un obbligo del Municipio. Il Messaggio municipale n. 119 non propone nulla in merito alla pianificazione del rimanente Piano d'Arbigo. Ne esce una pianificazione parziale, a compartimenti stagni e quindi senza una visione d'insieme di tutto il Piano d'Arbigo, ossia della porta d'entrata del nostro Comune.

Considerato quanto precede, vi chiedo una seria e ponderata riflessione, poiché quello che si sta per decidere segnerà indelebilmente l'immagine del nostro Comune e la vita delle persone che vi abitano. Pertanto sono dell'opinione che la proposta di variante di PR del Municipio non dia solide garanzie per una pianificazione efficace e di qualità. Vi invito a respingere con fermezza il Messaggio municipale n. 119 del 12 novembre 2019.

Cordiali saluti.

Il Commissario
Orlando Guidetti



Allegati:

Lettera 4.12.2019 della Conferenza delle associazioni tecniche al Municipio di Losone
Osservazioni del 6.11.2019 e del 8.11.2019 alla proposta di variante di PR

Doc. no. <u>57102</u>	Servizio
Capodicastero	<u>Seg. /UTC</u>
<u>PIN</u>	
07 NOV. 2019	
Arg. no. <u>790.06</u>	Nis. no.

RACCOMANDATA

All'attenzione del Lodevole Municipio
di Losone
Via Municipio 7
6616 Losone

Bellinzona, 6 novembre 2019
Telefono diretto: 091 835 57 67
veronica.panizza@pronatura.ch

Concerne: Variante di Piano Regolatore comparto ex Area militare, Piana d'Arbigo

Egregio signor Sindaco,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con la presente formuliamo le nostre osservazioni in merito alla variante di Piano Regolatore concernente il cambio di destinazione del comparto ex Area militare, Piana d'Arbigo, in pubblicazione fino all'8 novembre 2019.

Dopo attento esame dei documenti pubblicati, riteniamo necessario segnalarvi alcuni punti critici del progetto e sollevare i seguenti interrogativi:

1. Pianificazione del corso d'acqua

Si rileva che il riale Segna presente nella zona oggetto della variante di PR non è pianificato (cfr. piano variante, area di colore bianco). È opportuno che il progetto venga modificato, includendo anche quest'area.

2. Limiti della zona AP / EP

La variante di PR in pubblicazione prevede la pianificazione di una zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) anche tra la sponda destra del riale Segna e la strada esistente.



Considerata l'importante funzione ecologica del corso d'acqua quale collegamento di tutto il comparto del bosco di Maia e dei suoi biotopi umidi con la zona golenale della Melezza, è fondamentale garantire il mantenimento delle sue funzioni naturali.

Contrariamente al PR attualmente in vigore, la variante non tiene conto dello spazio riservato alle acque prescritto dalla Legge protezione delle acque. Una modifica in tal senso è dunque necessaria, prevedendo che la zona AP/EP termini al limitare della strada.

3. Arretramenti dal bosco

Dalla relazione di pianificazione non si evince se sia stato eseguito un accertamento della natura boschiva dei fondi esterni e interni al perimetro di studio e, di conseguenza, se la variante sia effettivamente conforme ai limiti di arretramento dal bosco prescritti dalla legge.

A questo proposito, si constata che l'area di svago attrezzata pare essere prevista proprio in una zona boschiva.

4. Alberi protetti

La variante in pubblicazione non accenna agli alberi e ai filari di alberi protetti attualmente presenti in quelle che dovrebbero diventare la zona AP/AE, il parco alberato e l'area di svago attrezzata. Il progetto va rivisto tenendo conto di questo aspetto.

5. Illuminazioni notturne

Al fine di limitare l'impatto della pianificazione sull'area in questione, riteniamo opportuno specificare che non sono ammesse illuminazioni notturne nel parco alberato, nell'area di svago attrezzata e nell'area di svago nella natura.

Si ricorda che queste aree sono importanti zone di caccia di alcune specie di pipistrelli protette, tra cui il vespertilio maggiore.

6. Area di svago attrezzata

La relazione di pianificazione indica che nella zona di svago attrezzata è ammessa l'edificazione di strutture *"a carattere estensivo anche temporanee"* (cfr. pag. 17).

Al fine di assicurare il mantenimento del valore naturalistico della zona, chiediamo che questo concetto venga definito in maniera più precisa.



In particolare, limitando il carattere temporaneo delle strutture - definendo una durata massima delle stesse per evitare che diventino di fatto definitive - e garantendo la conservazione delle qualità originali del suolo.

Inoltre, non è chiaro se nella superficie edificata massima di 30m² prevista dalla variante, si tenga conto o meno delle costruzioni attualmente presenti nell'area.

In conclusione, chiediamo che il progetto di variante PR venga modificato tenendo conto delle osservazioni formulate nel presente scritto.

Siamo volentieri a disposizione per qualsiasi chiarimento.
Con i nostri migliori saluti

VPANIZZA

Avv. Veronica Panizza
Responsabile settore giuridico
Pro Natura Ticino



Dr. Marco Zanetti
Presidente
Pro Natura Ticino





Funzionario
incaricato: Municipio

Municipio

Telefono 091 / 785.76.00
Fax 091 / 785.76.01
e-mail segretario@losone.ch

Spettabile
Pro Natura Ticino
Viale Stazione 10
Casella postale 2317
6501 Bellinzona

Ns. riferimento 790.06 / 4462 Mu
Vs. riferimento

Losone, 13 novembre 2019

Piano Regolatore Losone
Variante cambio destinazione comparto Ex Area militare, Piana di Arbigo
Risposta alle vostre osservazioni del 6 novembre 2019

Gentili signore, egregi Signori,

il Municipio ha preso atto delle vostre osservazioni sulla variante di Piano Regolatore (PR) citata a margine presentate durante il periodo di deposito degli atti per la consultazione pubblica e risponde alle stesse qui di seguito.

Va avantutto premesso che la documentazione grafica elaborata corrisponde ad una variante al PR in vigore. In quanto variante non vengono pertanto ripresi gli elementi del PR già in vigore e che non sono oggetto di variante.

- **Pianificazione del riale “Segna”**

Nella vostra osservazione segnalate che il tracciato del riale Segna è lasciato graficamente in bianco e che quindi non è pianificato.

Come citato in entrata, il riale Segna è già indicato nel PR in vigore e quindi non è oggetto di variante.

- **Spazio di riserva del corso d’acqua**

In relazione al riale Segna segnalate che la zona di interesse pubblico AP-EP andrebbe ad occupare anche la fascia tra il corso d’acqua e Via alle Gerre. Inoltre ritenete che la variante non consideri lo spazio riservato ai corsi d’acqua ai sensi della Legge federale sulla protezione delle acque (LPac).

Ad una attenta lettura della relazione di pianificazione in corrispondenza del capitolo 2.3.4 a pag. 11 si potrà prendere conoscenza del fatto che la delimitazione della fascia di rispetto dal riale Segna è oggetto di un’altra variante che ha considerato tutti i corsi d’acqua del Comune di Losone.

A titolo informativo ricordiamo che la variante di PR per la delimitazione delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, dopo l'esame preliminare dipartimentale del 6 dicembre 2018 è stata pubblicata per l'informazione pubblica dal 22 marzo 2019 al 6 maggio 2019, periodo durante il quale era possibile presentare eventuali osservazioni.

Il Municipio ha poi elaborato il messaggio municipale all'intenzione del Consiglio comunale che ha adottato la variante nella seduta del 5 ottobre 2019.

La descrizione dell'iter evidenzia quindi che la variante che delimita lo spazio riservato al corso d'acqua del Segna sarà approvata anticipatamente rispetto alla variante relativa al cambiamento di destinazione del comparo ex Caserma, Piana di Arbigo.

Di conseguenza lo spazio riservato al corso d'acqua non è più ripreso in questa sede.

Anche se non è oggetto della presente procedura, a titolo informativo il Municipio conferma che la delimitazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua per il riale Segna è stato elaborato nel rispetto della Legge sulla protezione delle acque. In sede di esame preliminare Il Dipartimento del territorio non aveva sollevato riserve in merito alla proposta poi confluita nella variante adottata dal Consiglio comunale.

L'esclusione della destinazione di interesse pubblico in corrispondenza della fascia compresa tra il riale e la strada non è possibile e d'altra parte anche inutile ai fini della protezione del corso d'acqua.

Come avete potuto rilevare dalla documentazione grafica, lungo la sponda destra la fascia di rispetto si estende fino al ciglio della strada. All'interno di questa fascia non sono ammesse opere se non quelle finalizzate alla valorizzazione del corso d'acqua.

Ritenuto che le fasce di rispetto del corso d'acqua si sovrappongono ad una destinazione di base, non vi è di conseguenza alternativa che assegnare anche la striscia di terreno tra il corso d'acqua e Via alle Gerre alla zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico.

- **Bosco**

In relazione alle vostre osservazioni inerenti il limite del bosco, sottolineiamo avantutto che il bosco accertato venne inserito nel PR nell'ambito della revisione 2005 e che lo stesso è stato oggetto di un aggiornamento pubblicato dal 12 febbraio al 13 marzo 2018.

Durante il periodo di pubblicazione non sono state inoltrate osservazioni per cui la Sezione forestale cantonale, con risoluzione del 17 aprile 2018, ha approvato definitivamente il limite del bosco accertato.

La variante in oggetto considera il limite del bosco accertato cresciuto in giudicato., per cui il Municipio conferma che l'estensione della variante non invade in nessuna parte la zona forestale.

- **Alberi protetti**

Nelle vostre osservazioni rilevate che la variante non considera le alberature, i filari di alberi esistenti come pure il parco alberato.

Come segnalato in entrata, oggetto della presente procedura sono le varianti rispetto al PR in vigore. Nella misura in cui gli elementi già in vigore non sono segnati nel piano grafico della variante, significa che essi non sono oggetto di modifica. In tal senso le alberature sono già indicate e protette nel Piano del paesaggio in vigore e non sono oggetto di modifica.

Inoltre, come avrete potuto verificare dalla documentazione esposta, proprio per la particolare sensibilità verso l'importanza paesaggistica delle alberature, la variante prevede la delimitazione di una zona degli spazi liberi parco alberato. Grazie alla definizione di una zona specifica, la protezione degli alberi è rafforzata poiché considera questi elementi per la loro composizione spaziale andando oltre la protezione puntuale del singolo albero.

- **Illuminazione notturna**

Nel merito dell'inquinamento luminoso, al Municipio pare prematuro esprimersi ritenuto che questo aspetto potrà essere affrontato nell'ambito dell'elaborazione dei successivi progetti, i quali dovranno considerare la specifica direttiva emanata dal Dipartimento del Territorio.

- **Area di svago attrezzata**

Il Municipio non condivide la vostra richiesta volta a definire nel PR una limitazione temporale per la posa di strutture temporanee in corrispondenza dell'area di svago attrezzata.

La temporaneità delle strutture va considerata in relazione alla tipologia dell'evento ed in tal senso non appare opportuno determinare a priori limiti temporali che potrebbero poi rivelarsi inadeguati dal lato pratico.

Infine, per quanto riguarda l'area attrezzata confermiamo che la struttura di servizio per una superficie massima di mq 30 non considera gli edifici esistenti che peraltro sono obsoleti e andranno eliminati.

Auspucando di aver risposto esaurientemente alle vostre osservazioni e richieste, il Municipio vi ringrazia per aver partecipato alla consultazione e coglie l'occasione per porgervi i migliori distinti saluti.

Il Sindaco:  PER IL MUNICIPIO:  Il Segretario: 

Copia a:
- Ufficio tecnico

Melanie Grünenfelder Bizzozero
Via Corgella 3
6512 Giubiasco

Doc. no. 57/28	
Capodicastero	Servizio
PIU	Seg./UTC
11 NOV. 2019	
Arg. no. 790.06	Ris. no.

Raccomandata
Spettabile
Municipio di Losone
6616 Losone

Giubiasco, 8 novembre 2019

Piano regolatore comunale - Variante Piana di Arbigo

Egregio Sindaco,
egregi Municipali,

anche a nome e per conto di Michele Grünenfelder vi inoltro le seguenti osservazioni relative alla variante Piana di Arbigo, posta in consultazione fino ad oggi.

1. Strategia del Municipio e scelta dello strumento pianificatorio

Osservo innanzitutto che il comparto oggetto della proposta di variante di PR si estende su una superficie di ca. 126'000 mq e il Municipio si accinge a scegliere una destinazione per tale area per la prima volta da quando è entrata in vigore la LPT.

Sono trascorsi quasi quattro anni da quando il Comune di Losone ha sottoscritto il contratto di acquisto dei sedimi dalla Confederazione. In questo lasso di tempo il Municipio ha vagliato diversi possibili contenuti, in parte anche esposti nella relazione di pianificazione. Per stessa ammissione del Municipio ad oggi non vi sono però ancora progetti concreti di utilizzo possibile delle superfici in questione. Sostanzialmente il Municipio non sa ancora quali potrebbero essere i futuri contenuti del sedime sui quali sorgono gli edifici dell'ex caserma, a est del riale Segna, e si appresta ad avviare una procedura pianificatoria in attesa dello sviluppo di progetti concreti (cfr. 3.1.1 Relazione di pianificazione).

La procedura scelta è quella della variante di carattere generale, che a detta del Municipio garantisce una maggiore flessibilità nel rispondere alle singole iniziative (cfr. 3.1.2 Relazione di pianificazione); è quindi stata proposta una destinazione pubblica/di interesse pubblico del sedime occupato dagli edifici dell'ex caserma, accompagnata da indici di sfruttamento calcolati "a tavolino", senza rendere plausibile la cifra proposta e senza indicare quali siano stati gli interessi presi in considerazione per la ponderazione, neppure motivata.

Preso atto di quanto precede si propone al Municipio di Losone di farsi supportare da professionisti del settore e indire una procedura di mandato di studio in parallelo. La procedura permetterebbe di studiare e proporre più soluzioni concrete (usualmente quattro o cinque) in merito ai temi lasciati aperti dalla variante in consultazione, quali ad esempio:

- quali contenuti dare alle superfici occupate dall'ex Caserma (area a est del riale Segna)
- definire come va edificato il comparto (linee di allineamento / di arretramento / volumi dei futuri edifici), anche in funzione della presenza della Palestra Vacchini

- come integrare/prendere in considerazione nella variante anche la Chiesa d'Arbigo e il prato adiacente
- come utilizzare in via transitoria gli edifici già presenti sui sedimi, qualora lo sviluppo del comparto dovesse avvenire a tappe
- come gestire la mobilità lenta e veicolare verso il comparto Caserma
- come gestire la mobilità lenta e veicolare all'interno del comparto Caserma e oltre verso il comparto a ovest del riale Segna
- come gestire la mobilità su via Arbigo
- come collegare al meglio il comparto delle Gerre alla via Arbigo, garantendo un collegamento veicolare sostenibile anche dal punto di vista paesaggistico
- come sviluppare progetto di nodo intermodale, P&R e posteggio delle bici in sintonia con i futuri contenuti del comparto Caserma
- come eventualmente collegare i percorsi esistenti del Parco del Bosco Maja ai futuri contenuti del comparto Caserma e oltre verso il comparto a ovest del riale Segna.

Lo strumento del mandato di studio in parallelo viene largamente utilizzato nella Svizzera tedesca; anche in Ticino, quando vi è da pianificare comparti di grandi dimensioni o con contenuti particolari, si è iniziato a svolgere questa procedura. Si può citare l'esempio del Comune di Gordola, che ha svolto un mandato di studio in parallelo per gettare le basi della pianificazione del PP Santa Maria, un importante comparto a ridosso della nuova fermata TILO. I risultati della procedura hanno permesso di identificare le modalità per lo sviluppo concreto del quartiere (cfr. <https://www.gordola.ch/Mandati-di-studio-in-parallelo-del-Piano-particolareggiato-Santa-Maria>).

Anche il Comune di Biasca, in collaborazione con il Cantone, ha svolto un mandato di studio in parallelo per l'elaborazione dello sviluppo urbanistico dei comparti Bosciolina e Quinta, che ospiteranno importanti contenuti pubblici e di interesse pubblico.

Ultimo esempio, in ordine di tempo, quello della Città di Bellinzona, che pure si è affidata alla procedura di mandato di studio in parallelo per l'elaborazione del masterplan della Città e per la riqualifica completa del comparto delle attuali Officine di Bellinzona.

La procedura del mandato di studio in parallelo permette al committente di disporre di più soluzioni valide, elaborate da team multidisciplinari, tra le quali scegliere al fine di gettare le basi per uno sviluppo armonioso del comparto. Considerato che gli studi vengono elaborati da persone qualificate e giudicati da una giuria altrettanto qualificata, la loro trasposizione a livello di piano regolatore crea un'accettazione maggiore nella popolazione.

Si suggerisce pertanto caldamente al Municipio di optare per una procedura di mandato di studio in parallelo per definire i contenuti dell'intero comparto caserma; i costi e le tempistiche necessarie sono relativamente contenuti, se raffrontati ai grandi benefici che ne trarrebbe la qualità della pianificazione, delle future edificazioni, della mobilità e non da ultimo l'immagine delle autorità politiche losonesi.

2. Parametri edificatori e urbanistici

Non si ritiene possibile esprimersi sugli indici di sfruttamento e sui quantitativi di superfici libere proposte dal Municipio, poiché essi non scaturiscono da una concreta necessità del Comune o della regione e neppure da un progetto concreto. Gli indici proposti, così come l'indicazione della direzione che devono mantenere gli edifici e le distanze dai confini, non sono il risultato di uno studio urbanistico approfondito, ma delle proposte del solo Municipio.

Per uno sviluppo armonioso del comparto, in sintonia con le preesistenze e con le necessità del Comune e della regione, potrebbe essere necessario prevedere degli indici di sfruttamento più elevati, o forse anche minori, così come una diversa disposizione e altezza dei futuri edifici. Infatti il tema dell'importanza che riveste lo stabile

della Palestra Vacchini non può essere risolto con una semplice riga di allineamento e di arretramento tracciata sul piano delle zone, ma va affrontato a monte, prima dell'elaborazione del PR. Ci si riallaccia pertanto a quanto esposto alla cifra 1.

Parimenti, il tema dei posteggi necessari al comparto non può essere affrontato a tappe, posticipando la problematica all'eventuale edificazione futura di ulteriori edifici. L'indicazione poi che solo una parte deve essere interrata, senza indicarne la percentuale, spalanca la porta alla possibilità di abusi; è infatti noto che i posteggi interrati sono molto più costosi di quelli in superficie, ragione per la quale la tendenza è quella di realizzarne il minor numero possibile in autorimessa per contenere i costi del progetto. **La proposta del Municipio in relazione alla posizione e al numero dei posteggi non assicura uno sviluppo urbanistico armonioso del comparto.**

3. Obbligo di pianificare

Nell'ambito dell'approvazione del primo PR comunale sotto l'egida della LPT, con risoluzione del 28 giugno 2005 il Consiglio di Stato ha imposto al Municipio di Losone di presentare entro un anno una nuova proposta relativa ai sedimi situati sul Piano d'Arbigo; andavano infatti meglio analizzati i vari interessi presenti (bosco, attività della Silo & Beton Melezza SA, biotopo di importanza federale, abitazioni e attività legate al turismo).

La variante in consultazione è però limitata ai fondi adibiti ad area militare fino al 2007 e non contempla, nemmeno quale preesistenza, l'area a sud della strada cantonale. Per uno sviluppo coerente dei fondi acquistati dal Comune non ci si può esimere dallo studiare delle possibili soluzioni e fornire delle possibili destinazioni anche ai fondi occupati dall'altro lato della strada.

Si prende quindi atto che a distanza di 14 anni il Municipio si ostina a non dar seguito al proprio obbligo di pianificare, sancito chiaramente anche dall'art. 2 LPT, proponendo una variante monca, poiché non tiene in considerazione le preesistenze e non volge uno sguardo sull'intera Piana di Arbigo. Un'ostinazione che rasenta l'ottusità.

4. Modifica di zona dell'area militare

Sia il Municipio, sia il Dipartimento del territorio sostengono che la nuova destinazione delle superfici ad est del riale Segna costituisca una modifica di zona, poiché il sedime sarebbe già largamente edificato. A onor del vero, i sedimi a est del riale Segna, che dovrebbero essere adibiti a zona edificabile AP/EP, confinano con la zona edificabile solo sul lato est, poiché sui lati rimanenti vi sono solo il bosco e la zona senza destinazione specifica. Inoltre gli stabili presenti sul comparto (fondo part. n. 1833) occupano una superficie ridotta del mappale.

Va poi ricordato che attualmente a livello di PR i sedimi oggetto della proposta di variante sono situati fuori dalla zona edificabile. Infatti con risoluzione n. 3215 del 28 giugno 2005 il Consiglio di Stato ha esplicitamente abrogato il PR del 1975 e sospeso l'approvazione della zona AP/EP 1.36 Caserma. Dal 2005 ad oggi il Municipio di Losone non ha mai proposto e/o ottenuto la conferma formale della zona AP/EP da parte del Consiglio di Stato. I piani regolatori del vecchio diritto sono decaduti per legge dal 1. gennaio 1988 (art. 35 cpv. 1 lett. b LPT) per quanto concerne la delimitazione della zona edificabile. A partire da questa data, la zona edificabile comprendeva il comprensorio già largamente edificato fino all'allestimento di un piano di utilizzazione conforme ai principi della LPT (art. 36 cpv. 3 LPT). La

delimitazione delle zone sussidiarie di cui all'art. 36 cpv. 3 LPT terminava con l'entrata in vigore del piano di utilizzazione conforme ai principi della LPT (cfr. STCA 30.5.2018, inc. 90.2016.11 e 90.2016.12, confermata in 1C_345/20118 del 5.11.2018, relative alla procedura di approvazione del PR del Comune di Bellinzona per il comparto via Tatti).

In concreto, anche se si dovesse ritenere che la porzione di fondo part. n. 1833 appartiene al comprensorio già largamente edificato, ma vista la restrittiva giurisprudenza in materia non si può che dubitarne, la delimitazione delle zone sussidiarie a Losone è terminata con l'entrata in vigore del PR del 28 giugno 2005, che ha negato la sanzione all'azzonamento AP/EP del fondo in questione.

Come correttamente riportato dal pianificatore comunale nel piano delle zone ancora visibile sul sito del Comune, il fondo part. n. 1833 non è attribuito ad alcuna zona ed è quindi situato fuori dalla zona edificabile (cfr. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, ad art. 18, n. 20). **Ne consegue che per quanto riguarda la nuova destinazione del comparto a est del riale Segna, siamo in presenza di un nuovo azzonamento e non di una modifica di zona.**

5. Piano del paesaggio e inventario IFP

Il comparto situato a ovest del riale Segna è inserito nell'inventario IFP quale paesaggio degno di essere protetto. Il comparto è pure inserito nel piano del paesaggio comunale quale area protetta, con riferimento all'inventario IFP 1806.

Il Municipio lascia intendere che sia possibile chiedere un riesame della scheda IFP 1806, affinché venisse escluso dal paesaggio protetto una parte della proprietà oltre il riale Gerre. In merito si osserva che la scheda IFP 1806 è stata rielaborata nel 2017, confermando il perimetro del paesaggio protetto vigente all'epoca della scheda valida in precedenza. Verosimilmente per i prossimi 20-30 anni la scheda non verrà più modificata, per cui una riduzione del paesaggio protetto pare alquanto inverosimile.

Si ricorda poi che in caso di svolgimento di un compito federale, come ad esempio la creazione di una zona edificabile, un intervento su un paesaggio protetto ai sensi dell'art. 17 LPT o il rilascio di una licenza edilizia per un sedime fuori dalla zona edificabile, l'inventario IFP è immediatamente applicabile ed una deroga ai suoi obiettivi di protezione è possibile solo in caso di interessi di importanza nazionale, equivalenti o maggiori agli obiettivi di protezione (cfr. art. 6 cpv. 2 LPN). Senza ombra di dubbio la creazione di un'area di svago attrezzata per gli abitanti del Comune non riveste un'importanza nazionale, ragione per la quale delle deroghe agli obiettivi di protezione previsti dall'inventario IFP paiono non compatibili con la LPN.

La parte attrezzata della zona per il tempo libero, nella misura in cui dovesse entrare in conflitto con gli obiettivi di protezione del paesaggio espressi nella scheda 1806, non sarebbe pertanto realizzabile.

Concludo ribadendo l'importanza delle scelte del Municipio in merito allo strumento pianificatorio; una pianificazione di un comparto di oltre 126'000, per rispondere alle esigenze della popolazione e per essere urbanisticamente al passo con i tempi, va elaborata dopo una procedura di mandato di studio da parte di più teams, composti da architetti, urbanisti, economisti, architetti paesaggisti, ingegneri del traffico, ecc. Le molte esperienze effettuate in Ticino hanno potuto fornire dei risultati che si tradurranno in una pianificazione di grande qualità. **Il Municipio ha oggi l'occasione di dare un nuovo impulso al Comune,**

ma per raggiungere questo obiettivo ambizioso è necessario procedere con una pianificazione ambiziosa, soprattutto nella qualità. Procedere con una variante di PR generica, in attesa che si profilino dei progetti, non è un obiettivo ambizioso, ma un accontentarsi; i Losonesi e le nuove generazioni che dovranno convivere con le attuali scelte pianificatorie meritano molto di più.

Certa del fatto che le considerazioni che precedono verranno prese in considerazione nell'ambito delle ulteriori riflessioni del Municipio sul tema della pianificazione del Piano di Arbigo, porgo cordiali saluti.


Melanie Grünenfelder Bizzozero



Funzionario
incaricato:

Municipio

Municipio

Telefono
Fax
e-mail

091 / 785.76.00
091 / 785.76.01
segretario@losone.ch

Signora
Melanie Grünenfelder Bizzozero
Via Corgella 3
6512 Giubiasco

Ns. riferimento 790.06 / 4464 Mu
Vs. riferimento

Losone, 13 novembre 2019

Piano Regolatore Losone
Variante cambio destinazione comparto Ex Area militare, Piana di Arbigo
Risposta alle sue osservazioni del 8 novembre 2019

Gentile signora Grünenfelder,

il Municipio ha preso atto delle sue osservazioni sulla variante di Piano Regolatore (PR) citata a margine presentate durante il periodo di deposito degli atti per la consultazione pubblica e risponde alle stesse qui di seguito.

1. La strategia del Municipio e scelta dello strumento pianificatorio

Nelle sue osservazioni rileva come sarebbe stato opportuno che l'elaborazione della variante al Piano regolatore fosse anticipata da un mandato di studio in parallelo, ciò che avrebbe permesso di definire i contenuti, di poter disporre di un più ampio ventaglio di soluzioni e di rispondere ai quesiti che la variante avrebbe lasciato aperto.

Il Municipio ha attentamente analizzato quale fosse lo strumento più opportuno per definire i contenuti del comparto. Nel merito della questione il Municipio ha pure avuto contatti con la Sezione per lo sviluppo territoriale che, nell'ambito dell'esame preliminare, non ha sollevato riserve in merito all'impostazione formale della variante.

È però importante fare una distinzione tra l'aspetto formale relativo alla variante al Piano regolatore e la funzione del mandato di studio in parallelo che non può comunque fare astrazione da condizioni pianificatorie prestabilite. Questa necessità deriva dal fatto che i gruppi che partecipano al mandato di studio in parallelo devono poter lavorare sulla base di chiare disposizioni di ordine quantitativo e qualitativo per evitare che i lavori svolti non possano essere concretizzati dal punto di vista formale.

Al momento attuale non sarebbe possibile definire con sufficiente concretezza un programma preciso delle esigenze poiché la base pianificatoria non è data. Il Municipio ritiene comunque di soddisfare le esigenze della pianificazione anche senza dover far capo ad un mandato di studio in parallelo poiché ritiene che la variante risponde ai temi da lei sollevati in modo esaustivo. La stessa permette infatti di definire il quadro generale di

riferimento. Nulla osta che poi in una fase successiva si possano creare i presupposti affinché venga organizzato un mandato di studio in parallelo.

D'altra parte la proposta pianificatoria considera gli elementi essenziali e stabilisce le regole edificatorie sufficienti e peraltro condivise dal Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare.

Nel dettaglio delle sue osservazioni il Municipio risponde come segue.

a) I contenuti per il comparto ex Caserma ad Est del riale Segna

I contenuti per il comparto ad Est del riale Segna e di tutto il comparto oggetto di variante sono conosciuti e stabiliti nell'ambito del Piano di agglomerato del locarnese (PALoc3), in particolare dalla misura P1 che assegna il comparto in questione ad una destinazione pubblica di interesse regionale. Tra i possibili contenuti la misura prevedeva il Museo cantonale di storia naturale, la porta d'entrata del Parco nazionale del Locarnese, strutture turistiche e sportive, aree di svago attrezzate.

Come descritto nella relazione di pianificazione, il Parco nazionale del Locarnese come pure il Museo cantonale di storia naturale non sono più, per motivi indipendenti dalla nostra volontà, contenuti che potranno essere realizzati. Ciò nondimeno essi erano rappresentativi di una importante funzione formativa, culturale, turistico ricreativa che s'intende assegnare al comparto attraverso la variante.

Evidentemente non sarebbe possibile organizzare un mandato di studio in parallelo senza dover preliminarmente definire i contenuti e tantomeno far svolgere al mandato di studio in parallelo compiti che sono di competenza della politica, quali la definizione dei contenuti e degli obiettivi di sviluppo del comparto.

b) La definizione delle modalità di edificazione, gli arretramenti, le volumetrie, l'integrazione della Chiesa di Arbigo nel contesto della variante, i parametri edificatori

Nelle sue osservazioni rileva come il mandato di studio in parallelo avrebbe permesso di precisare i parametri edificatori.

In risposta a questa osservazione, ribadiamo che la variante considera gli elementi urbanistici, paesaggistici e quantitativi sufficienti per organizzare il comparto e risponde alle esigenze da lei sollevate.

Ad esempio, la variante, come da lei auspicato, assegna particolare importanza alla funzione urbanistica e paesaggistica del comparto ad Est. In particolare la delimitazione della zona degli spazi liberi garantisce il collegamento urbanistico e prospettico tra la ex Caserma e la Chiesa di Arbigo. La zona degli spazi liberi ha lo scopo di mantenere e valorizzare il parco alberato esistente e di garantire di conseguenza la conservazione di un elemento paesaggistico significativo.

Particolare attenzione è stata posta anche alla valorizzazione dell'emergenza paesaggistica della palestra Vacchini. In particolare le linee di arretramento sono state poste individuando una soluzione equilibrata che non limita in modo eccessivo le possibilità edificatorie e che allo stesso tempo garantisce l'emergenza della costruzione rispetto al contesto circostante.

Oltre al parco alberato che corrisponde ad una fascia di stacco verso la palestra in direzione Ovest, gli edifici dovranno arretrare sulla linea della facciata della palestra che in combinazione con la distanza dai confini dal mappale che contiene la palestra (m. 10.00) garantirà la necessaria emergenza visiva della costruzione.

A titolo informativo segnaliamo che, a seguito di un disguido, nel documento grafico esposto durante il deposito atti non era disegnata la linea di arretramento sulla facciata della Palestra così come proposto nell'ambito del documento sottoposto al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare e ripreso nella relazione di pianificazione, linea di arretramento che viene per contro ripresa nella variante grafica sottoposta al Consiglio comunale per l'adozione.

Va inoltre segnalato che le altezze massime per le nuove costruzioni saranno analoghe a quelle della palestra. La combinazione delle destinazioni di zona (zona degli spazi liberi ad Est) con le distanze dalla strada e dal confine e le altezze massime stabilite, garantiscono una adeguata protezione della Palestra.

Infine per quanto riguarda gli indici edificatori, i valori massimi esposti nella variante sono coerenti con la valenza paesaggistica del luogo, parametri condivisi anche dal Dipartimento del Territorio.

c) L'utilizzazione in via transitoria degli edifici

Il Piano regolatore stabilisce le destinazioni e le funzioni ammesse all'interno del comparto in modo strutturale nel tempo e non entra quindi in materia in merito a destinazioni ed usi a carattere transitorio.

d) La mobilità lenta e veicolare

Il comparto di Arbigo è servito dal trasporto pubblico. Come evidenziato dalla variante, in corrispondenza dell'attuale attestamento della linea bus è prevista l'organizzazione di un nodo intermodale dove sarà organizzato un P&R e una postazione di bike sharing, ritenuto che in quel punto arriva anche la pista ciclopedonale della "Ferrata" di prossima realizzazione. Si ricorda che la ciclopedonale della "Ferrata" si collega con il percorso ciclabile di valenza cantonale lungo la sponda destra del fiume Maggia. In tal senso il comparto della Piana di Arbigo è connesso con la rete principale dei percorsi pedonali e ciclabili.

Per quanto riguarda la mobilità interna, la stessa sarà valutata nell'ambito di fasi progettuali successive ritenuto che lungo il comparto più a Ovest "svago nella natura" la variante prescrive la formazione di percorsi didattici.

e) Collegamento del comparto Gerre con Via Arbigo

Nell'ambito degli studi è stata valutata la possibilità di individuare un'alternativa all'attuale tracciato di Via alle Gerre che, oltre a generare una cesura attraverso il comparto della variante, non è adeguata alle esigenze di servizio del sottostante comparto (Gaggioli-Gerre). In sede di esame preliminare la proposta non aveva trovato il sostegno del Dipartimento del Territorio che richiedeva ulteriori approfondimenti. In particolare andava dimostrata l'impossibilità di poter valorizzare il tracciato esistente.

Dopo ulteriori verifiche il Municipio ha deciso di non inserire in questa sede una proposta alternativa. In ogni caso la variante non compromette nessuna delle soluzioni preliminarmente valutate e che saranno riprese successivamente. Per maggiori delucidazioni si rimanda alla relazione di pianificazione.

2. L'obbligo di pianificare

Nell'ambito della decisione di approvazione del Piano regolatore del 28 giugno 2005, il Consiglio di Stato ha sospeso la decisione relativa all'area militare e non ha approvato la proposta per il comparto Silo Melezza/campeggio/stand di tiro nell'ambito di due capitoli diversi (cap. 4.2.2 e 4.3). Oggetto della presente variante è il comparto dell'area militare trattata in corrispondenza del cap. 4.3.

3. Il cambiamento di zona

In relazione all'azzonamento del comparto e in particolare per quanto riguarda l'attuale situazione pianificatoria, il Municipio non può che riprendere quanto segnalato dal Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare e ripreso nella relazione di pianificazione alla pagina 2 e 3.

Destinazione d'uso e conformità con la pianificazione di ordine superiore

La variante prevede il cambio di destinazione di una zona militare, di cui una parte edificabile ed edificata ed una parte, invece, libera da costruzioni e da mantenere tale. Il comparto in questione si configura come un'area attribuita alla zona edificabile speciale ai sensi dell'art. 18 LPT. Per comprendere se questa zona edificabile speciale è parte costitutiva anche della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, occorre sincerarsi se ed in che misura la stessa si inserisce nel contesto edificato, e partecipa allo sviluppo dell'agglomerato in complementarietà con l'ambiente già costruito. La situazione dei luoghi, consolidata sul territorio da oltre un ventennio, permette di concludere che nella porzione che da Est a Ovest confina con il riale Segna si sia in presenza di una superficie integrata ed assimilata alla zona edificabile.

Questa superficie è, infatti, occupata da edifici di mole anche importante (caserma e palestra) che connotano l'area come zona ampiamente edificata ed urbanizzata. Nella parte restante, situata ad Ovest del riale summenzionato, la situazione è invece diametralmente diversa. Qui si è in presenza di una superficie libera da costruzioni che si innesta in un territorio pure libero da costruzioni. In questo contesto territoriale la natura delle attività militari era ben diversa (esercitazioni) e richiedeva uno statuto speciale al di fuori della zona edificabile. In questo caso la zona edificabile speciale ai sensi dell'art. 18 non può essere, pertanto, assimilata alla zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

Si può, quindi, concludere, che la proposta rispetta il diritto superiore. Essa non costituisce un ampliamento della zona edificabile, ma un cambio di destinazione di una zona edificabile esistente. Non si diverrebbe a diversa conclusione, nemmeno nel caso in cui si considerasse la situazione pianificatoria esistente come un vuoto pianificatorio.

Nel merito quindi di questi aspetti di ordine giuridico il Municipio prende atto delle conclusioni dipartimentali.

4. L'inventario IFP

In relazione all'inserimento della zona per il tempo libero, area attrezzata all'interno dell'IFP, precisiamo come non sia intenzione del Municipio chiedere una modifica del perimetro dell'inventario e d'altra parte non ne avrebbe la facoltà. Come indicato nella relazione di pianificazione, all'interno dei comparti IFP sono ammesse attività che non comportano conflitti con gli obiettivi di protezione. Eventuali conflitti andranno ponderati in sede di domanda di costruzione.

In ogni caso il tipo di azzonamento come pure i contenuti ammessi non hanno sollevato riserve da parte del Dipartimento del Territorio.

Auspucando di aver risposto esaurientemente alle sue osservazioni e richieste, il Municipio la ringrazia per aver partecipato alla consultazione e coglie l'occasione per porgerle i migliori distinti saluti.

Il Sindaco:


PER IL MUNICIPIO:



Il Segretario:


Copia a:
- Ufficio tecnico



Lodevole
Comune Losone
Via Municipio 7
6616 Losone

Bellinzona, 4 dicembre 2019

Variante PR comparto ex Area militare e Piana d'Arbigo

Signor Sindaco,
Signore e signori Municipali,

ci riferiamo agli articoli apparsi venerdì 29 novembre 2019 sui media ticinesi inerenti alla variante del Piano Regolatore per il comparto ex Caserma sul vostro territorio comunale.

Nel mese di giugno del 2018 la Conferenza delle Associazioni Tecniche del Cantone Ticino (CAT) vi aveva scritto comunicandovi la disponibilità dei nostri specialisti per un incontro preliminare gratuito volto a fornirvi tutte le informazioni inerenti alle modalità organizzative e procedurali applicabili nel caso in esame.

Allora vi avevamo segnalato che vista l'importanza strategica del luogo, le sue dimensioni e la complessità dei temi affrontati, ci permettevamo pertanto di consigliare al Lodevole Municipio di iniziare con la giusta procedura per l'allestimento di un così importante progetto.

Dalle informazioni in nostro possesso, in particolare da quanto appreso dai media, riteniamo che la giusta procedura per la valorizzazione dei comparti oggetto della variante di Piano regolatore per il cambio di destinazione del comparto dell'ex Area militare della Piana d'Arbigo, sia l'organizzazione di mandati di studio in parallelo (MSP).

Il risultato di una procedura MPS consente di ottenere delle proposte per decisioni d'ordine concettuale e pianificatorie, il cui contenuto corrisponde agli specifici bisogni e desideri del committente.

Questa procedura è già stata usata in Ticino con successo, ad esempio a Mendrisio, a Bellinzona, a Biasca e sarà adottata anche da Lugano, con piena soddisfazione per i Committenti interessati. Per ulteriori informazioni vi rimandiamo al regolamento dei mandati di studio paralleli d'architettura e d'ingegneria, SIA 143, che descrive la procedura che usata regolarmente in Svizzera per fattispecie come quella in esame.

Anche in considerazione dell'attenzione che il lodevole Municipio ha dimostrato nella scelta della giusta forma di messa in concorrenza per ottenere un progetto di qualità per la nuova Casa Comunale di Losone, confidiamo che un progetto di così grande importanza strategica per il vostro comune, come il comparto dell'ex Area militare della Piana d'Arbigo, abbia inizio con l'adozione della migliore procedura a garanzia di un risultato, anche in questo caso, di qualità.

Con molto piacere la CAT rimane a vostra disposizione per fornirvi ulteriori informazioni, anche utili ad approfondire le modalità organizzative e procedurali applicabili nel caso in esame.

In attesa di un vostro riscontro, vi presentiamo distinti saluti.

Per la CAT



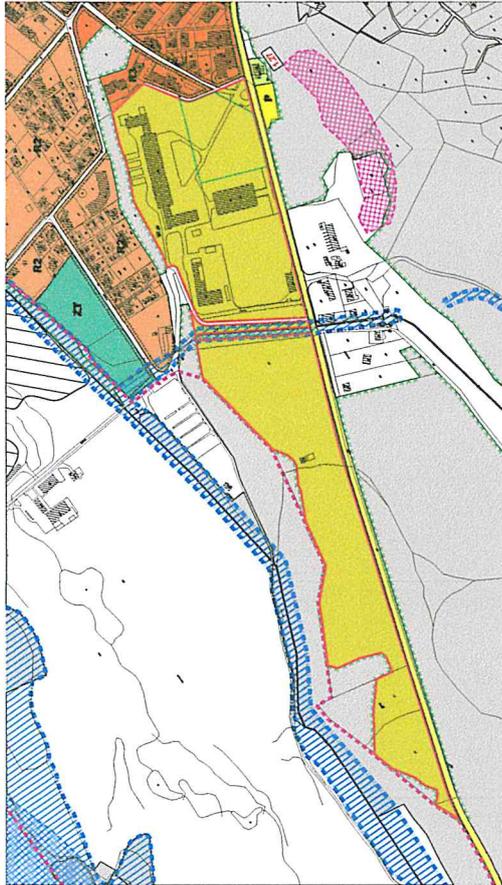
arch. Loris Dellea, Direttore CAT

COMUNE
di **LOSONE**
PIANO REGOLATORE

VARIANTE
PIANA DI ARBIGO
piano delle zone
comparto Losone e Zandone

Scm Pianificazione e Urbanistica

- LEGENDA PIANO REGOLATORE IN VIGORE**
- zona forestale
 - bosco accerchiato
 - zona residenziale semi-intensiva
 - zona residenziale estensiva
 - zona a carattere turistico
 - area militare
 - zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
 - zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
 - linea di allineamento
 - territorio fuori dalle zone edificabili
 - portogio pubblico
 - strada principale e di collegamento
 - altre strade
 - corso d'acqua
 - spazio riservato alle acque
 - zona di pericolo caduta sassi
 - zona di pericolo alluvionamento
 - zona di pericolo idraulico, alluvionamento
 - zona di pericolo residuo
- PIANO DELLE AP-EP**
zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Adattamenti al Piano Regolatore pubblico



oggetto della variante



LEGENDA VARIANTE

- PIANO DELLE AP-EP**
zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- zona degli spazi liberi parco alberato
- zona per il tempo libero area di svago attrezzata
- zona per il tempo libero area di svago nella natura
- PIANO DELLE AP-EP**
zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico
- Adattamenti al Piano Regolatore pubblico

1:500	Scala
1:1000	Scala
1:2000	Scala