



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 119 al Consiglio comunale di Losone:

Adozione variante di Piano Regolatore: cambio destinazione comparto ex Area militare, Piana d'Arbigo Losone

Losone, 12 novembre 2019

Commissione designata: commissione del Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per esame e adozione la variante di Piano regolatore (PR) concernente il cambio di destinazione del comparto ex Area militare, Piana d'Arbigo, Losone.

0. PREMESSE

Nella seduta del 21 marzo 2016 il Consiglio comunale ha approvato il contratto sottoscritto il 21 gennaio 2016 tra il Comune di Losone e la Confederazione Svizzera, Armasuisse Immobili, per l'acquisto del comparto ex Caserma S. Giorgio di Losone e ha concesso il relativo credito di Fr. 4'450'000.--, oltre a Fr. 35'000.-- per le spese per l'allestimento dell'atto notarile e per l'iscrizione del trapasso di proprietà all'Ufficio registri (cfr. M.M. no. 116 del 16.02.2016).

Il Comune di Losone è poi entrato in possesso del comparto a partire dal 31 ottobre 2017.

Il passaggio di proprietà è il risultato di lunghe trattative tra la Confederazione e il Comune di Losone, che ha ritenuto il comparto in questione di grande importanza per la regione.

Lo stesso si estende su una superficie complessiva di 126'019 m² è composto dai mappali no. 1833, 460 e 476 e può essere suddiviso in due grandi settori:

- il settore Ovest che, oltre a edifici minori, ospita lo stabile della ex Caserma inaugurato nel 1951 e la Palestra progettata dall'arch. Vacchini, la quale, ricordiamo, è rimasta di proprietà della Confederazione ed è gestita dal Centro sportivo nazionale di Tenero;
- la parte Est, oltre la strada che porta alla zona Gaggioli, al golf e alla scuderia Gerre, è un ampio comparto libero da edificazioni ed era principalmente utilizzato a suo tempo per le esercitazioni da parte dei militari.

Il contratto di compravendita contempla, tra altre, la condizione del diritto di recupera imposta dalla Confederazione, il quale stabilisce che nel caso in cui entro 10 anni dalla data del trapasso di proprietà, ossia dal 31 ottobre 2017, il Comune di Losone non abbia ancora realizzato un cambiamento di destinazione del comparto ex Caserma, il Comune dovrà costituire a favore della Confederazione un diritto di recupera e allo stesso prezzo di acquisto di Fr. 4'450'000.-- su tutti i beni immobili acquistati, ossia le part. no. 460, no. 476 e no. 1833 RFD Losone, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno a quel momento.

Il Municipio ha quindi dato avvio alle iniziative necessarie per valorizzare il comparto in questione, riconoscendo che l'assetto pianificatorio dello stesso è di fondamentale importanza poiché rappresenta la premessa giuridica indispensabile per qualsiasi nuova realizzazione.

Nell'ambito della fase preparatoria del contratto di compravendita, il Municipio aveva già maturato la convinzione che il comparto mantenesse la sua funzione di interesse pubblico non solo per il Comune ma per tutta la regione e il Cantone.

Si ricordano a questo proposito:

- la richiesta al Consiglio di Stato di insediarvi il Museo cantonale del Territorio; possibilità caduta a seguito della rinuncia del Consiglio di Stato a dar seguito al progetto,
- quello, in seguito, di destinarlo quale sede del Museo Cantonale di Storia naturale; la scelta è poi caduta su Locarno,
- la possibilità di utilizzo in caso di concretizzazione del progetto di Parco nazionale del Locarnese, bocciato in votazione popolare il 10 giugno 2018; in questo ambito il comparto ex Caserma avrebbe assunto il ruolo di porta d'entrata del parco.

I sedimi in questione hanno sempre avuto una funzione pubblica e questa tradizione deve essere confermata.

Dal momento dell'acquisto il Municipio si è trovato confrontato con diverse proposte; talune sono state scartate, altre saranno difficilmente realizzabili ed altre richiedono approfondimenti che, però devono poter contare su una situazione pianificatoria chiara.

Solo così si potrà dare avvio seriamente ad un progetto di sviluppo dell'intero comparto.

Il Municipio ritiene di conseguenza fondamentale individuare una proposta pianificatoria che permetta di rispondere in modo concreto e immediato alle esigenze progettuali che si presenteranno ma anche esaudendo gli intenti alla base dell'acquisto dell'ex Caserma.

Con il presente messaggio, il Municipio intende sottoporvi un progetto di variante di piano regolatore già coordinata con gli uffici cantonali competenti, che l'hanno sostenuta nell'ambito dell'esame preliminare previsto dalla legge.

1. LA SITUAZIONE E OBIETTIVI

1.1 GLI ASPETTI PIANIFICATORI

1.1.1 Il Piano regolatore

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore, il Consiglio di Stato aveva sospeso la decisione relativa all'assegnazione del comparto alla zona AP/EP. Infatti, a suo tempo Armasuisse Immobili aveva ventilato la possibilità che la struttura fosse definitivamente chiusa per attività militari, per cui il Consiglio di Stato aveva sospeso la decisione in attesa delle scelte definitive da parte dell'Autorità federale. La decisione è tutt'ora sospesa.

D'altra parte non era possibile avviare procedure di carattere pianificatorio prima che il Consiglio comunale approvasse la relativa richiesta di credito per l'acquisto della proprietà.

Nel frattempo tra il Comune e il Cantone hanno avuto luogo incontri e scambi di corrispondenza. In particolar modo si richiama la lettera del Municipio del 16 giugno 2015 attraverso la quale chiedeva che il comparto della Caserma nella sua parte costruita fosse riconosciuto quale comparto largamente edificato e quindi attribuibile ad una zona pianificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

A sostegno di questa argomentazione il Municipio invocava la valenza regionale del comparto per il quale si prospettavano diversi progetti e il fatto che almeno in parte il comprensorio fosse già largamente edificato.

Con lettera del 1. luglio 2015 il Consiglio di Stato confermava che l'interesse pubblico del comparto fosse già riconosciuto nell'ambito del Piano direttore cantonale e del Piano di

agglomerato del Locarnese (PALoc3): contenuti museali, la sede del Parco nazionale piuttosto che strutture ricreative, sportive e/o culturali erano coerenti con la pianificazione di ordine superiore.

Dal punto di vista giuridico va segnalato che nella misura in cui il Consiglio di Stato aveva sospeso la decisione relativa alla destinazione Caserma restava valido il Piano regolatore 1975 con le successive varianti. In tal senso al momento attuale il comparto è assegnato all'area militare.

In considerazione del fatto che la variante al Piano regolatore necessita un cambiamento di destinazione della zona, il Municipio ha poi sviluppato alcuni approfondimenti per accertare se l'eventuale nuovo azzonamento fosse assimilabile ad una estensione della zona edificabile. Ciò anche tenuto conto della nuova LPT nel frattempo entrata in vigore. La tesi è stata sviluppata dal Municipio all'indirizzo del Consiglio di Stato. Nella sua esposizione il Municipio ha ritenuto che il comparto ad Est del riale Segna fosse da considerare quale comprensorio largamente edificato e in quanto tale assegnato alla zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. A sostegno di questa considerazione, oltre alla presenza di una larga edificazione, va segnalato che il comparto è parte integrante del comparto insediativo di Losone; esso ne delimita l'espansione verso la Piana di Arbigo.

Nell'ambito dell'esame preliminare del 21 agosto 2019 il Dipartimento del Territorio si è soffermato su questo aspetto (cfr. pagg. 3 e 4 del rapporto):

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.

1.1.2 Il Piano di agglomerato del Locarnese PALoc3

Il Piano di agglomerato del Locarnese di terza generazione (PALoc 3) definisce tutta una serie di misure atte a stimolare lo sviluppo socioeconomico della regione. In esso confluiscono quindi tutti i principi di organizzazione territoriale stabiliti dal Piano direttore. In questa fase risulta più che opportuno rifarsi al PALoc3 che peraltro è stato approvato dalle Autorità federali.

Rappresentazione cartografica



La misura P1 stabilisce la funzione pubblica del comparto della Piana di Arbigo. Va soprattutto segnalato che la stessa, che comprende tutta l'area della ex Caserma, è rappresentativa di uno snodo di grande importanza che mette in relazione le ampie aree di svago delle golene della Maggia.

Descrizione della misura

Descrizione

Ripresa e adattamento della misura PI 2 del Paloc 2 ai cambiamenti del quadro di riferimento:

- insediamento del centro richiedenti d'asilo per un periodo di tre anni;
- decisione a livello cantonale di rinuncia all'insediamento del museo del territorio (luglio 2015);
- concretizzazione delle trattative con la Confederazione per l'entrata in possesso dell'area da parte del Comune entro il 31.10.2017; in data 21.01.2016 è stato firmato il contratto di compra/vendita.

Conferma di quest'area quale centralità di interesse pubblico per l'intero agglomerato e ridefinizione dei contenuti di valenza regionale:

- museo di storia naturale;
- porta d'ingresso al futuro parco nazionale del Locarnese (ev. concetto allargato integrando le misure P5 e P6);
- strutture turistiche e sportive;
- aree di svago attrezzate.

Il contenuto della misura è in parte superato per quanto è relativo agli obiettivi del PALoc2 poiché nel frattempo il centro per i richiedenti d'asilo è stato definitivamente chiuso ed il Cantone ha rinunciato definitivamente a tale ubicazione per la realizzazione del Museo del territorio, risp. per l'insediamento del Museo cantonale di storia naturale che sarà ubicato altrove.

Pure superato è l'obiettivo relativo al Parco nazionale del Locarnese bocciato in votazione popolare.

Ad una attenta lettura della menzionata misura di PALoc2 pare più che evidente che la destinazione è di carattere pubblico e ciò indipendentemente dagli obiettivi di dettaglio indicati nella scheda. Semmai l'evolversi delle situazioni evidenzia la difficoltà di poter individuare iniziative che permettano l'elaborazione di un progetto unitario che vada a considerare tutto il comparto. In ogni caso la misura P1 è coerente con tutta una serie di altre schede che toccano direttamente il comparto come ad esempio la misura P4.1 "Area di svago di prossimità del delta della Maggia", P4.2 "Area di svago di prossimità golene della Melezza e della Maggia"; P6 "Area di svago e di protezione naturalistico del bosco di Maia Arbigo".

Senza evidentemente dimenticare tutte le misure legate al trasporto pubblico e alla mobilità lenta.

Coerentemente con la risposta del Consiglio di Stato del 1. luglio 2015, il PALoc3 sancisce definitivamente la funzione e i contenuti del comparto della Piana di Arbigo. Si deve quindi concludere che le basi pianificatorie di ordine superiore sono consolidate nella misura in cui il comparto dovrà in ogni caso avere una funzione pubblica di interesse regionale con contenuti culturali e ricreativi/sportivi.

1.1.3 L'inventario dei paesaggi e siti e dei monumenti naturali di importanza nazionale (IFP)

Parte della Piana di Arbigo a nord di Via Gerre dopo il canale è inserito nell'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali di importanza nazionale, oggetto 1806.

La relativa scheda cita:

*Importanza: Pendio soleggiato caldo-secco nella parte orientale dell'oggetto. Forme bizzarre di erosione fluviale (marmitte dei giganti a Ponte Brolla). Fondo valle alluvionale nel centro della zona. Paesaggio straordinario di modellamento glaciale (dossi rocciosi arrotondati con alternarsi di stagni, bolle e torbiere a ovest di Losone). Foreste di castagni con querce e betulle in ambienti secchi, con ontano nero in stazioni umide. Da menzionare a Felce florida (*Osmunda regalis*) e il Cisto foglie di salvia (*Cistus salvifolius*) che in Svizzera si riscontrano solamente in questa regione. Eccezionale presenza di numerose specie di formiche a Nord di Tegna.*

La protezione di questi siti è stabilita dalla Legge federale sulla protezione della natura LPN. Qui di seguito citiamo alcuni articoli importanti:

Art. 5

1. Il Consiglio federale, sentiti i Cantoni, compila gli inventari degli oggetti d'importanza nazionale; può fare capo a quelli d'istituzioni pubbliche e d'associazioni che si occupano della protezione della natura e del paesaggio o della conservazione dei monumenti storici.

Gl'inventari indicheranno i principi applicati nella scelta degli oggetti.

Devono inoltre contenere:

- a. la descrizione esatta degli oggetti;*
- b. la ragione della loro importanza nazionale;*
- c. i pericoli possibili;*
- d. i provvedimenti di protezione già presi;*
- e. la protezione cui devesi provvedere;*
- f. le proposte di miglioramento.*

2. *Gl'inventari non sono definitivi. Essi devono essere esaminati e aggiornati regolarmente; circa l'iscrizione, la modificazione o la cancellazione d'oggetti risolve il Consiglio federale dopo aver sentito i Cantoni. Questi possono proporre di moto proprio un riesame.*

- Osservazioni

Particolarmente significativo è il cpv. 2 che stabilisce che gli inventari non sono definitivi. Essi devono essere aggiornati dalla Confederazione sentiti i Cantoni. A tal proposito va ricordato che nel 2014 il Municipio di Losone, nell'ambito della specifica consultazione, aveva chiesto al Dipartimento del Territorio di modificare il perimetro dell'inventario escludendo una parte della proprietà oltre il riale Gerre. A questa richiesta il Dipartimento non ha mai dato seguito.

Sempre dal cpv. 2 si può però rilevare che i Cantoni possono di loro iniziativa chiedere un riesame. Questa prescrizione comporta evidentemente un coinvolgimento del Cantone per cui si rende necessario procedere con argomenti sostanziali affinché il Cantone si assuma con convinzione la responsabilità di poter poi procedere verso le Autorità federali. Senza riportare l'articolo specifico ricordiamo che la Legge sulla protezione della natura ha istituito una speciale Commissione che analizza le diverse richieste in relazione agli inventari.

Art. 6

- 1. L'iscrizione d'un oggetto d'importanza nazionale in un inventario federale significa che esso merita specialmente d'essere conservato intatto ma, in ogni caso, di essere salvaguardato per quanto possibile, anche per mezzo di eventuali provvedimenti di ripristino o di adeguati provvedimenti di sostituzione.*
- 2. Il principio secondo il quale un oggetto dev'essere conservato intatto nelle condizioni stabilite nell'inventario non soffre deroghe nell'adempimento dei compiti della Confederazione, sempreché non s'opponga un interesse equivalente o maggiore, parimente d'importanza nazionale.*

- Osservazioni

L'art. 6 stabilisce l'obbligo di conservazione intatta dei contenuti del comparto protetto ritenuto che deve almeno essere salvaguardato, predisponendo se del caso misure di ripristino o compensazione.

Ritenuto che preliminarmente va dimostrato un interesse pubblico preponderante rispetto alla conservazione delle valenze naturali e paesaggistiche, l'art. 6 stabilisce il principio della valorizzazione. Questo significa che non necessariamente ad una diminuzione di superficie debba corrispondere un aumento di analoga superficie. Quali misure compensative si possono anche ipotizzare interventi di valorizzazione all'interno del perimetro coerenti con gli obiettivi della Legge sulla protezione della natura. Infine non necessariamente un diverso azionamento comporta la necessità di modificare il perimetro dell'inventario. Ricordiamo che all'interno del comprensorio IFP convivono già attualmente zone edificabili come quella industriale allo Zandone. L'approvazione di una variante relativa all'Ecocentro comprensiva di dissodamento non ha sollevato problemi particolari.

Nel Febbraio del 2012 l'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale (ARE) ha pubblicato delle raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'art. 5 LPN nei Piani direttori e nei Piani di utilizzazione. Quanto descritto sopra è confermato da un passaggio relativo all'IFP che riprendiamo:

Disposizioni di coordinamento

- *Esaminare i progetti d'incidenza territoriale per stabilire eventuali conflitti con gli obiettivi di protezione dell'IFP. Sono ipotizzabili ad esempio i seguenti interrogativi: il progetto compromette gli obiettivi di protezione di un oggetto IFP? L'oggetto IFP è danneggiato da un progetto al di fuori del perimetro? L'intervento è inevitabile (ubicazione vincolata)?*
- *Se si considera necessario derogare agli obiettivi di protezione dell'IFP, procedere a una ponderazione degli interessi minuziosa, rigorosa e giuridicamente conforme. Nel caso di compiti della Confederazione, lo stato di pianificazione delle misure di ripristino o di compensazione di cui all'articolo 6 capoverso 1 LPN deve corrispondere a quello dell'intervento previsto.*

- *Stabilire procedure e provvedimenti adeguati per uno sviluppo territoriale sostenibile degli oggetti IFP, ad esempio assicurarsi della competenza operativa dei responsabili dei compiti di pianificazione, prevedere la pubblicazione di concorsi qualificati con la partecipazione dell'ufficio cantonale per la natura e il paesaggio ecc.*

Il passaggio precisa le condizioni per il coordinamento tra diversi interessi in gioco nell'ambito della pianificazione territoriale. In particolare viene precisato quali siano le condizioni necessarie per derogare agli obiettivi di protezione. Si cita in particolare il concetto della ponderazione degli interessi e l'ubicazione vincolata.

In conclusione va quindi ribadito che la modifica dell'inventario è di competenza federale e che riesami dei perimetri e dei contenuti sono di competenza cantonale. Interventi edilizi piuttosto che modifiche pianificatorie devono essere sostenute da importanti interessi pubblici prevalenti rispetto al principio della conservazione.

Si richiamano inoltre le "raccomandazioni" pubblicate dalla Confederazione.

2. LE INIZIATIVE

2.1 Il Museo cantonale di storia naturale

Il Municipio di Losone, sostenuto dai Comuni dell'agglomerato, dall'Ente regionale di sviluppo e dall'Organizzazione turistica Lago Maggiore e Valli, aveva presentato la candidatura per insediare il Museo cantonale di storia naturale nelle strutture della ex Caserma. Malgrado la scelta cantonale sia caduta su un'altra ubicazione, il progetto presentato ha avuto il pregio di evidenziare le potenzialità di sviluppo nell'ambito di sinergie tra attività di diversa natura.

La proposta dal punto di vista concettuale considerava l'integrazione di attività ricreative/turistiche e culturali che si complementano nell'ambito di un polo di sviluppo integrato in un paesaggio di grande valenza naturalistica e paesaggistica. Polo quindi integrato verso l'interno ma anche verso le strutture esterne già esistenti nelle adiacenze, come ad esempio il campo del golf, il maneggio, la zona turistica, le grandi aree di svago lungo la Melezza e la Maggia, ecc.

La candidatura introduceva inoltre il concetto di "*formazione attraverso il divertimento*" (edutainment), andando quindi a specificare una vocazione particolare di uno spazio multifunzionale all'interno del quale sono prevalenti valori didattici e ricreativi.

2.2 Il Palazzetto del ghiaccio

L'Hockey Club Ascona ha elaborato uno studio di dettaglio relativo alla possibilità di realizzare un palazzetto del ghiaccio in corrispondenza del comparto ex Caserma. Lo studio, sulla base dei dati a disposizione, ha proceduto all'analisi della situazione sotto due punti di vista: la disponibilità in tempo e la qualità della struttura.

Premettendo che lo studio considera in primis le esigenze dell'Hockey Club Ascona, lo stesso descrive una situazione precaria dal punto di vista infrastrutturale giungendo in particolare alla conclusione che la copertura della pista esistente alla Siberia nel Comune di Ascona non si giustifica. Infatti, un intervento per la sola copertura non risolve i problemi strutturali di base quali il limitato numero e dimensioni dei locali di servizio (spogliatoi ecc.). Senza dimenticare gli importanti costi di esercizio con particolare attenzione al consumo energetico dovuto ad un impianto vetusto.

Lo studio evidenzia che già solo per la squadra di Hockey il tempo potenzialmente utilizzabile è insufficiente e ciò nella misura in cui si rende necessario dare spazio anche ad altre società piuttosto che alle scuole o al semplice utente. Lo studio evidenzia infine che la pratica del disco su ghiaccio durante le ore serali genera rumori sulle residenze adiacenti per cui vi è una limitazione d'orario imposto dal Comune che va a diminuire ulteriormente le ore ghiaccio a

disposizione. In buona conclusione lo studio ritiene che una ristrutturazione completa dell'attuale pista con una copertura non sia giustificata nell'ambito di una analisi costi benefici.

Lo studio ha poi verificato la possibilità di costruire un palazzetto del ghiaccio in corrispondenza della ex Caserma di Losone. Senza entrare qui nel dettaglio, è evidente che la costruzione di un palazzetto del ghiaccio risponderebbe a tutte quelle esigenze che l'attuale pista alla Siberia non può dare. La proposta prevede pure una soluzione per i posteggi. Senz'altro interessante alcuni aspetti come ad esempio il fatto che nel comparto è presente la palestra e quindi potrebbe generarsi una sinergia come pure il fatto che il comparto è allacciato al trasporto pubblico.

Va anche rilevato che la Regione del Locarnese è sprovvista di un palazzetto del ghiaccio, il quale potrebbe essere utilizzato anche in sinergia con il Centro sportivo nazionale di Tenero che peraltro gestisce la palestra.

Nel corso della primavera 2019, il Municipio ha presentato ai Comuni del Locarnese il progetto di Palazzetto del ghiaccio sul sedime dell'ex Caserma di Losone, chiedendo nel contempo una posizione in merito alla proposta di creare questa nuova struttura regionale, ciò che implicava anche la volontà di gestire la sua realizzazione in modo condiviso (ad esempio sul modello della CBR SA di Locarno), nonché la disponibilità di partecipazione al suo finanziamento.

Dalle risposte pervenute dai Comuni è emerso palesemente che, in massima parte, a livello regionale manca la volontà politica per procedere nella direzione prospettata e che la realizzazione di un nuovo Palazzetto del ghiaccio non rientra tra le priorità della Regione.

2.3 Il velodromo

Ticino Cycling, sostenuto da Swisscycling, ha tra gli obiettivi la realizzazione di un velodromo cantonale. Dagli atti e interviste trovate in Internet, l'iniziativa ha un forte sostegno dalla Federazione nazionale ed è già stato eseguito uno studio preliminare. Al momento attuale non è ancora stata scelta la potenziale ubicazione ma il comparto di Losone rientra tra le possibili 4 ubicazioni individuate. Recenti incontri hanno nuovamente confermato la volontà da parte di Ticino Cycling di poter realizzare questa infrastruttura nel comparto della ex Caserma.

L'integrazione in una unica costruzione del palazzetto del ghiaccio e del velodromo non è esclusa a priori ma presenta delle difficoltà. Studi di dettaglio in tal senso non sono stati elaborati. Per contro, interessanti potrebbero essere le sinergie nell'ambito di strutture di servizio, ristorazione, posteggi ecc. Il velodromo per la sua struttura organizzativa potrà mettere a disposizione gli spazi centrali per diverse situazioni, eventi, piuttosto che campi per la pratica di sport quali la pallavolo o la pallacanestro.

Al di là delle modalità di finanziamento dell'opera tutt'ora imprecisate, a mente del Municipio la realizzazione di un velodromo pare una struttura di relativo impatto popolare. Facendo riferimento a velodromi analoghi realizzati in Svizzera, non va nemmeno trascurato l'importante mole di una simile struttura.

2.4 Il parco a tema

Un gruppo politico di Losone ha elaborato un progetto preliminare che prevedrebbe la realizzazione di un parco artistico basato su opere e sculture realizzate con le piante e gli arbusti. Da un punto di vista concettuale questo progetto è ben diverso da quelli descritti precedentemente. La proposta trova una sua motivazione sulla base del presupposto che il comparto è fuori zona edificabile per cui sarebbero ammesse solo opere poco impattanti e che valorizzano la naturalità esistente. In relazione a questa ultima considerazione rimandiamo a quanto detto precedentemente e più precisamente al capitolo relativo al PALoc3.

Comunque, vista la dimensione del comparto nulla osta che una struttura del genere o altre iniziative analoghe possano anche trovare posto, ad esempio, nella parte più ad Ovest del comparto. In ogni caso da un punto di vista formale anche un intervento del genere necessita di una base pianificatoria.

Come già segnalato puntualmente, tutte queste iniziative non hanno raggiunto un grado di concretezza tale per cui sia possibile sviluppare un progetto unitario per il comparto (masterplan) il che permetterebbe poi di allestire una variante al Piano regolatore sostenuta da obiettivi precisi e finanziariamente sostenibili.

3. GLI ELEMENTI DETERMINANTI PER LA VARIANTE

Gli elementi determinanti a sostegno della variante sono di natura strategica e urbanistica.

3.1 La strategia

3.1.1 La volontà del Municipio

Il Municipio, nell'ambito dei diversi contatti, ha potuto appurare che le iniziative valutate a tutt'oggi hanno gradi di consolidamento diversificato. Inoltre, le situazioni evolvono, come ad esempio la scelta di un'altra sede da parte del Cantone per l'insediamento del Museo cantonale di storia naturale piuttosto che il mancato sostegno popolare al progetto di Parco nazionale del Locarnese. Il Municipio ritiene come non sia possibile sospendere la procedura pianificatoria in attesa dello sviluppo di progetti concreti.

Ed è nell'ambito di una tale prospettiva, pur riconoscendo l'importante valenza del comparto, che il Municipio ritiene sia ormai il momento di dargli un assetto pianificatorio predisponendo regole che garantiscano quella necessaria flessibilità per rispondere a quelle iniziative che si manifestano fondate, fermo restando che il comparto dovrà assumere un carattere pubblico di interesse generale.

3.1.2 La scelta dello strumento pianificatorio

In relazione alle volontà del Comune descritte al punto precedente, il Municipio ha considerato i seguenti scenari operativi.

- **Il Piano particolareggiato e il Piano di quartiere**

Nella misura in cui fossero preliminarmente stabiliti tutti i contenuti, sarebbe allora facilmente realizzabile un progetto unitario (masterplan) che verrebbe poi tradotto formalmente nel Piano regolatore attraverso, ad esempio, un Piano particolareggiato.

Si ricorda a tal proposito che la Legge sullo sviluppo territoriale ha istituito il concetto del *Piano particolareggiato* quale autorizzazione a costruire che permette di unire in una unica procedura la variante al PR e la licenza edilizia.

Questa possibilità, al momento attuale, è remota poiché le iniziative non sono sufficientemente concrete per poter essere oggetto di un Piano particolareggiato.

Analoghe riflessioni vanno estese anche all'istituzione del Piano di quartiere, il quale Il Piano è un progetto unitario che deve essere prescritto in modo obbligatorio nel Piano regolatore. Nel caso che ci riguarda avremmo di conseguenza una variante di carattere generale con la prescrizione dell'obbligo di Piano di quartiere.

Approvata la variante, il Piano di quartiere segue la procedura edilizia ritenuto che successivamente ogni singolo intervento dovrà poi essere oggetto di una ulteriore domanda di costruzione di dettaglio. Il Dipartimento ha emanato una direttiva in merito ai requisiti per i Piani di quartiere. I requisiti espressi nella direttiva vanno ponderati in funzione dell'obiettivo stabilito dal PR e dalle diverse condizioni poste.

Il Piano di quartiere ha un grado di approfondimento maggiore rispetto al Piano regolatore e al Piano particolareggiato: esso deve prevedere risposte dal punto di vista planivolumetrico, l'organizzazione degli spazi esterni, i percorsi, l'organizzazione dei sentieri e dei posteggi. Questi strumenti pianificatori non corrispondono a quella necessaria flessibilità poiché comportano scelte e approfondimenti progettuali preliminari all'aggiornamento del Piano regolatore, condizioni che al momento attuale non sono acquisite poiché non ci sono progetti attualmente

considerabili per l'elaborazione di un Piano di quartiere. Inoltre il Piano di quartiere corrisponderebbe in questo caso ad una ulteriore fase procedurale tra la variante al Piano regolatore e la licenza edilizia definitiva.

- **La variante di carattere generale**

La definizione di una variante di carattere generale permette una maggiore flessibilità nel rispondere alle singole iniziative. Il Municipio propende per questo tipo di procedura pur consapevole che alcuni elementi determinanti dovranno essere stabiliti nell'ambito del Piano regolatore per garantire uno sviluppo ordinato del comparto. La variante di carattere generale permette comunque di definire delle regole edificatorie ben precise. Senza dimenticare che il comprensorio è di proprietà comunale e che quindi i progetti saranno attentamente analizzati dal Municipio anche dal punto di vista qualitativo.

3.2 Gli elementi urbanistici determinanti

3.2.1 La struttura edificata di riferimento

Come già ripreso nell'ambito del progetto di candidatura per il Museo cantonale di storia naturale, gli edifici principali in corrispondenza dei subalterni da A D (situazione catastale prima del trapasso di proprietà) sono in buono stato. Da un punto vista urbanistico, senz'altro meritevole è il viale che mette in relazione l'edificio principale sub A con il suo prospiciente e pregevole parco con la Chiesa della Madonna di Arbigo. Solo la strada cantonale interrompe questa continuità.

Il parco alberato permette di garantire uno stacco verso la fascia pedemontana confinando l'edificio sul limite nord del terrazzo fluviale superiore della Maggia. Questo terrazzo, che perde della sua emergenza verso le zone residenziali della campagna, rimane invece chiaramente percettibile proseguendo verso Ovest garantendo una chiara prospettiva visiva sulla zona del golf.

Il terrazzo inferiore e superiore si congiungeranno poi solo nel comparto dello Zandone dove la strada cantonale corre allo stesso livello della piana. Questo crinale corrisponde ad una linea di forza del paesaggio (vedi PALoc3) ed è un elemento urbanistico e paesaggistico interessante e che potrebbe assumere una funzione ordinatrice, anche nella eventualità in cui gli edifici esistenti fossero sostituiti.

La struttura edificata esistente rappresenta un elemento al quale fare riferimento per l'organizzazione di tutto il comparto.

3.2.2 Il nodo intermodale

In corrispondenza dell'entrata verso la Caserma all'estremità Est del comparto, attualmente vi è la piazza di giro del bus con la relativa fermata. Vi sono pure dei posteggi e lo sbocco laterale di quella tratta di Via Arbigo che serve l'adiacente zona residenziale. È in allestimento il progetto per la pista ciclopedonale della Ferrata che s'innesterà in corrispondenza della fermata del bus. Questo nodo assume una grande importanza dal punto di vista urbanistico poiché permette di mettere il comparto della Caserma nella rete del trasporto pubblico e degli spostamenti ciclopedonali regionali. Infatti, la Ferrata permetterà di collegare il comparto della Caserma con la pista ciclabile di interesse cantonale lungo la Maggia. L'attuale entrata alla Caserma diventa di conseguenza un nodo intermodale significativo dove la piazza di giro e la fermata del bus andranno completate con una postazione di bike-sharing e un P&R.

3.2.3 La Palestra

La palestra, progettata dall'arch. Livio Vacchini e costruita durante il periodo 1995-1997, è rimasta di proprietà della Confederazione e viene utilizzata dal Centro sportivo nazionale della gioventù di Tenero. L'edificio è avanzato rispetto agli edifici militari e di fatto costituisce un elemento urbanisticamente anomalo rispetto all'organizzazione degli insediamenti e in particolare alla volontà di garantire una edificazione lungo la linea di forza del paesaggio. Per

contro, questo edificio emerge per la sua monumentalità non solo per la sua fattezze architettonica ma anche per il fatto che è rialzato rispetto all'andamento naturale del terreno.

Nell'ambito di colloqui e corrispondenza intercorsi tra il Comune e il Cantone, è stata ventilata l'eventualità di riconoscere la palestra quale bene culturale. Questa eventualità va preliminarmente ponderata in relazione agli obiettivi edificatori pianificatori del comparto. Non necessariamente la protezione di questa struttura deve considerare l'istituzione di un vincolo di protezione. Adeguate misure pianificatorie possono garantire l'emergenza dell'edificio senza necessariamente dover assegnare l'edificio alla categoria dei beni culturali.

3.2.4 Il riale "Segna"

Il riale "Segna" collega le paludi del Piano di Arbigo a monte della strada cantonale con il riale alle Gerre e attraversa il comparto di studio. Per questo corso d'acqua è stata definita la fascia di rispetto ai sensi dell'OPAc oggetto di una variante specifica al Piano regolatore oggetto di esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio (6 Dicembre 2018). Nel merito si rimanda alla variante specifica adottata dal Consiglio comunale nella seduta del 3 ottobre 2019.

3.2.5 La Via alle Gerre

La Via alle Gerre rappresenta una cesura attraverso il comparto della variante. Il suo spostamento rappresenterebbe l'occasione per evitare attraversamenti veicolari della zona di interesse pubblico e per realizzare una strada che permetta un accesso confacente, ad esempio alla zona del maneggio piuttosto che alla zona turistica di prossimo sviluppo.

Nell'ambito dell'elaborazione della variante, lo spostamento di Via alle Gerre è stato oggetto di studi che però non permettono ancora di poter prendere una decisione che possa già essere inserita nel Piano regolatore. La relazione di pianificazione riprende e sintetizza le verifiche finora elaborate.

3.2.6 La Piana di Arbigo

Proseguendo sempre verso Ovest vi è un grande spazio, compreso tra il bosco che delimita il terrazzo verso Nord e la strada cantonale, relativamente poco curato ma comunque di un certo fascino per la sua composizione (prati secchi incolti, alberature, spazi liberi).

4. IL PROGETTO PIANIFICATORIO

4.1 IL CONCETTO GENERALE

4.1.1 Il comprensorio

Il comprensorio interessato comprende i mappali no. 1833, 460 e 476 e 3569 RFD corrispondenti a tutto il comprensorio attualmente assegnato alla zona militare.

4.1.2 Gli obiettivi

Come più volte ripreso precedentemente, il Municipio ritiene che il comparto della ex Caserma rappresenti una grande opportunità per lo sviluppo di iniziative di interesse pubblico. La difficoltà nel poter individuare le iniziative più interessanti avute a tutt'oggi risiede verosimilmente nelle incertezze relative alla sostenibilità finanziaria e nell'incertezza in merito alla valenza pubblica dei progetti valutati a tutt'oggi. Anche perché essi sono in genere indirizzati a specifiche funzioni non sempre facilmente interagibili. Oltre ai problemi relativi alla sostenibilità finanziaria, il Municipio intende sviluppare iniziative che vanno a coinvolgere la popolazione intera nella sua diversa composizione e attitudine. I progetti specifici comportano inevitabilmente una selezione degli interessi. Progetti come ad esempio il Palazzetto del ghiaccio piuttosto che il Velodromo potrebbero effettivamente generare questa dinamica se non sono integrati nell'ambito di una

“offerta” più generale. Non va nemmeno dimenticato che, pur nell’ambito di un comparto di notevoli dimensioni, progetti come quelli appena citati necessitano di importanti superfici, generando il timore che all’occasione di progetti più interessanti non vi sia più lo spazio per poterli concretizzare.

Pur non chiudendosi di principio a questo genere di progetti, il Municipio intende rivolgersi anche a quelle iniziative che non necessariamente necessitano di costi infrastrutturali particolari e che, pur avendo carattere sperimentale e temporaneo, possono generare sinergie positive che nel tempo concorrono a definire una vocazione specifica del comparto della caserma.

L’importante collaborazione che il Comune ha intrapreso con il Festival del Film di Locarno rappresenta un percorso alternativo rispetto alla tradizionale politica di tipo infrastrutturale. Il Locarno Festival ha sempre assegnato molta importanza ai giovani attraverso l’organizzazione di sezioni specificatamente destinate a questa generazione allo scopo di sostenere e formare e quindi di garantire nel futuro lo sviluppo dell’arte del Cinema.

Con l’edizione 2019 la rassegna ha dato avvio al nuovo progetto Locarno Young la cui sede temporanea ha trovato posto nella ex Caserma. Riprendendo dal messaggio Municipale per la richiesta di un credito a sostegno del progetto citiamo:

Locarno Young ha quale scopo di far incontrare dei giovani creativi attivi in varie discipline, permettendo loro di vivere un’esperienza culturale unica nel suo genere. Mettendoli a confronto con le idee e le persone più stimolanti del paesaggio cinematografico e culturale del momento, Locarno Young vuole offrire loro gli strumenti per costruire l’avvenire con creatività e coscienza.

Il progetto ha carattere internazionale e mette in sinergia profili professionali e umani diversi favorendo lo sviluppo di progetti interdisciplinari e intergenerazionali, aperti al pubblico. Il Comune di Losone, sostenendo l’iniziativa dal punto di vista logistico e finanziario mediante un sostegno mirato ai giovani, apre un diverso approccio alla caratterizzazione del comparto della Caserma. La variante di Piano regolatore deve riuscire a esplicitare formalmente la filosofia che regge un progetto come quello elaborato dal Locarno Film Festival in modo che questo di tipo di iniziative possa essere applicato anche ad altri settori che siano di carattere culturale, formativo e sportivo, dove la parte ludica diventa parte integrante del progetto.

Ma oltre la particolare attenzione per lo sviluppo di iniziative nel comparto edificato, va ricordato che l’oggetto dello studio si estende ad Ovest per cui la variante rappresenta l’occasione per valorizzare anche gli ampi spazi ineditati sempre nell’ambito di offerte di interesse pubblico.

4.2 LA PROPOSTA PIANIFICATORIA

4.2.1 La struttura del comparto

Il comprensorio viene strutturato in tre settori.

- **Il settore ampiamente edificato**

Corrisponde all’area già attualmente largamente edificata con la ex Caserma e la Palestra fino al riale “Segna”. In quanto largamente edificato, è da considerare come zona edificabile ai sensi dell’art. 18 LPT parte costitutiva della zona edificabile ai sensi dell’art. 15 LPT. Questo settore resta quindi destinato all’edificazione di strutture funzionali agli obiettivi della variante.

- **Il settore centrale ad Ovest del riale Segna**

Corrisponde al settore oltre il Segna e che si estende fino ad Ovest di alcune strutture militari ancora esistenti mappale no. 1833 sub J.

Il limite di questo comparto viene definito in corrispondenza di un canale che evacua le acque provenienti dalle zone umide delle paludi della Piana di Arbigo. Questo settore corrisponde ad un’area di transizione tra l’edificato verso Est e il comparto naturale verso Ovest. Il limite ad

Ovest è definito dalla presenza di un corso d'acqua temporaneo che evacua le acque provenienti dalle zone umide del bosco di Maia.

In sede di esame preliminare la proposta pianificatoria prevedeva che il limite Ovest di questo comparto fosse definito dalla nuova strada "Via alle Gerre" il cui tracciato è stato precisato nell'ambito dello studio di fattibilità.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha sollevato alcune riserve in merito al nuovo tracciato proposto. In particolare il Dipartimento rilevava come nell'ambito dello studio di fattibilità non sia stata valutata la possibilità di migliorare il tracciato esistente. Questa mancanza non permetterebbe di conseguenza di poter disporre dei necessari accertamenti ai fini di una ponderazione dei diversi interessi in gioco. Il nuovo tracciato avrebbe un importante impatto sul terrazzo fluviale per cui non va scartata a priori la possibilità di poter migliorare le geometrie dell'attuale tracciato.

Il Municipio ha fatto elaborare delle ulteriori verifiche in particolare per quanto attiene al calibro di Via alle Gerre che sale verso la Piana di Arbigo. Le verifiche hanno evidenziato che l'adeguamento del tornante agli standard richiesti comporta un impatto diretto sul deposito esistente e la necessità di spostare il relativo allacciamento alle canalizzazioni acque luride. Evidentemente una scelta definitiva, al di là dei costi che non sono stati approfonditi, non pare possibile poiché non vi è nessuna certezza sul futuro dello stabile.

In tal senso a questo stadio non vi sono ancora le certezze necessarie per stabilire in via definitiva un eventuale nuovo tracciato di Via alle Gerre. Si richiama che un eventuale nuovo tracciato comporta una domanda di dissodamento coordinata con la procedura pianificatoria.

In tal senso il Municipio ha quindi ritenuto di non includere nella variante il nuovo tracciato stradale. Questo ha comportato evidentemente un ripensamento del limite Ovest di questo settore. Il limite è stato individuato nelle adiacenze del previsto tracciato stradale in corrispondenza di un corso d'acqua a carattere temporaneo che evacua le acque di risorgenza provenienti dalle zone umide esistenti poco a monte di Via Arbigo. Il limite è definito a m 1.00 dalla mezzeria del canale rilevato.

- **Il settore ad Ovest**

Questo settore è particolarmente pregevole per il suo alto grado di naturalità.

4.2.2 La zona per Edifici di interesse pubblico EP1.19 Sport, cultura e tempo libero, mappali no. 3569 e 1833 (in parte)

Il comparto si estende verso Ovest fino al riale "Segna" ed è destinato alla realizzazione di strutture a carattere sportivo, culturale e di tempo libero. Sono pure ammessi alloggi in funzione delle attività svolte nel comparto. Da un punto di vista organizzativo le funzioni culturali andranno ubicate in corrispondenza dell'attuale sede della Caserma anche perché il sito con il suo parco alberato è sostanzialmente la porta d'entrata di tutto il comparto. Gli interventi ammessi sono regolati nel seguente modo.

4.2.2.1 I parametri edificatori e urbanistici

Distanze e arretramenti

Le distanze e gli arretramenti in combinazione con lo spazio libero "parco alberato" permettono di ordinare gli edifici e di mantenere delle fasce di stacco. Lungo Via Arbigo le costruzioni sono arretrate sulla facciata della Palestra ad una profondità di m. 26.00 dal ciglio stradale. Verso i confini con il mappale no. 3569 (Palestra) viene prescritta una distanza di m. 10.00 che in combinazione con lo spazio libero "parco alberato" salvaguardia la prospettiva verso la Palestra e ciò in alternativa all'istituzione del vincolo di bene culturale che avrebbe delegato alla domanda di costruzione una tale valutazione. Lo spazio compreso tra la Via Arbigo e la linea di arretramento deve essere gestito a prato e in ogni caso va evitato lo stazionamento di veicoli. La distanza di m. 10.00 dai confini è applicabile anche verso la zona residenziale R3 delle campagne. Per tutto quanto non definito vale quanto stabilito dalla legislazione in vigore, come ad esempio la distanza dal bosco.

Altezza delle costruzioni

Ritenuto che gli edifici esistenti possono essere trasformati e ristrutturati nella loro volumetria esistente, per le nuove costruzioni viene stabilita un'altezza massima di m. 11.50 misurati dalla quota del terreno esistente. Questa misura è analoga all'altezza della Palestra che, ricordiamo, è stata realizzata con un rialzamento del terreno di ca m. 1.50. L'altezza dovrà essere misurata dal terreno naturale e questo per inserire in modo adeguato le costruzioni nella morfologia del terreno naturale. Le altezze delle nuove costruzioni si adegueranno di conseguenza alle quote della palestra. Le stesse si inseriscono anche in modo armonioso nel contesto paesaggistico.

Direzione delle costruzioni

Coerentemente con la linea di forza del paesaggio, viene prescritto che la direzione delle costruzioni deve essere parallela o perpendicolare a Via Arbigo, riprendendo sostanzialmente l'impostazione edificatoria delle costruzioni esistenti (vedi orientamento Caserma e Palestra).

Indici edificatori

La determinazione delle potenzialità edificatorie deve derivare da un giusto equilibrio tra quelle che potranno essere le esigenze di spazi attualmente non quantificabili e gli spazi liberi da edificazione, la cui utilizzazione deve comunque considerare il contesto generale in cui il comparto si trova. Qui di seguito si presentano alcune valutazioni.

In base alla situazione esistente e riprendendo le verifiche fatte nell'ambito della candidatura per il Museo cantonale di storia naturale, il totale delle superfici dei piani è pari a 13'526 m² (esclusi i sottotetti) per un volume pari a 46'603 m³. Questa superficie non corrisponde alla superficie utile lorda nella misura in cui non sono state dedotte le superfici non computabili ai sensi della legge edilizia, normalmente quantificabili entro una forchetta tra il 5 e il 10%. Sulla base di queste premesse si può stimare che la superficie utile lorda attuale sia attorno ai 12'000 m² ai quali va aggiunta la Palestra (m² 1735) per un totale di circa 13'750 m².

La superficie edificabile computabile è calcolata in m² 48'634. Applicando un indice di sfruttamento pari a 0.5, sarà possibile la realizzazione di una superficie utile lorda a pari a m² 24'317, ciò che corrisponde al doppio della superficie utile lorda attuale.

Considerando la struttura attuale della caserma, dal punto di vista planimetrico e altimetrico ciò significa sostanzialmente il raddoppio della volumetria esistente.

Considerando un indice di sfruttamento pari allo 0.6, si ottiene una SUL massima pari a m² 29'134 e in questo caso, sempre considerando la situazione edificata esistente, corrisponde a poco più del raddoppio della volumetria esistente.

Infine, considerando un indice di sfruttamento pari allo 0.7, si ottiene una SUL massima pari a m² 34'034 il che permette di quasi triplicare la SUL attuale e quindi l'inserimento di tre volumi analoghi a quello della caserma attuale. Una valutazione sulla densità edificatoria va fatta anche in relazione alla proporzione tra il costruito e gli spazi liberi. Stabilendo quale area minima libera da costruzioni un valore pari al 60%, si ottiene quindi un indice di occupazione del 40% per una superficie edificata massima pari a m² 19'493. Considerando la situazione esistente, in particolare per i corpi sub A, B e D (esclusi i corpi di collegamento), si ottiene una superficie edificata di ca 3'000 m² per cui stabilendo una superficie libera da edificazione pari al 60% avremmo potenzialmente la possibilità di inserire 5 nuovi ingombri analoghi a quelli esistenti.

Stabilendo quale area minima libera da costruzioni un valore pari al 70% e quindi un indice di occupazione massimo del 30%, avremo una superficie edificata massima pari m² 14'590, ossia ca. 5 volte la superficie edificata dell'edificio esistente. Se questa superficie fosse sviluppata su quattro piani avremmo una SUL pari a m² 58'360, ca 24'000 m² superiore alla SUL applicando un Indice di sfruttamento pari 0.7, quasi m² 30'000 applicando un Indice di sfruttamento pari a 0.6.

In questo ambito non necessariamente bisogna rendere matematicamente coerente l'indice di occupazione e l'indice di sfruttamento nella misura in cui il contesto impone una certa salvaguardia degli spazi liberi e a verde, senza dimenticare l'obiettivo della zona per cui andranno privilegiati quei progetti che generano sinergie all'interno di una stessa struttura. Non

va nemmeno dimenticato che per attività particolari gli spazi necessiteranno di altezze dei locali maggiori rispetto ai normali standard abitativi, per cui saranno verosimili strutture edificate organizzate su un numero inferiore di piani rispetto a quanto ammesso dalla norma di attuazione. Non vanno nemmeno escluse strutture che necessitano un maggior impianto planimetrico. Ponderando i diversi interessi in gioco e sulla base delle valutazioni eseguite, si può concludere che un indice di sfruttamento massimo pari a 0.7 è senz'altro sostenibile poiché permette di quasi triplicare la SUL attuale.

Il mantenimento del 70% di superficie libera di cui almeno il 40% gestita a verde naturale garantisce una superficie non edificata del comparto pari a m² 34'034 di cui m² 13'617 a verde. Non va nemmeno dimenticato che, seppur assegnato ad altro tipo di zona, il parco alberato è sostanzialmente parte integrante al comparto edificabile. Sommando la superficie delle due zone pari a m² 57'757, avremo complessivamente una superficie libera da costruzioni pari a ca 45'000 m² di cui ca m² 25'000 a verde.

Gestione dei posteggi

In relazione alla particolare valenza del contesto e agli obiettivi della variante, la quantificazione dei posteggi, pur facendo riferimento alle prescrizioni della Lst, andrà affrontata in sede di domanda di costruzione, non escludendo la possibilità di limitare ulteriormente il fabbisogno in funzione non solo del trasporto pubblico ma anche delle specifiche funzioni che si insedieranno. I posteggi andranno preferibilmente interrati cercando di coordinare gli interventi edificatori in modo che sia realizzato un posteggio comunitario con accessi comuni. In via transitoria, è possibile che i posteggi vengano organizzati esternamente.

Aspetti energetici

Vengono prescritte tipologie edificatorie che considerino la massimizzazione del risparmio energetico facendo capo all'uso di energie rinnovabili. Nel futuro il comparto potrebbe inoltre essere allacciato alla rete del teleriscaldamento, ritenuta la fattibilità per ERL SA, vista la distanza dalla centrale, nonché la disponibilità di sufficiente energia calorica per soddisfare i bisogni del comparto.

5. LA ZONA DEGLI SPAZI LIBERI, IL PARCO ALBERATO

Sul fronte S/W dell'attuale Caserma compreso tra la Palestra e la Via Arbigo, viene proposta una zona degli spazi liberi il cui scopo è il mantenimento del parco alberato esistente e del collegamento urbanistico con la Chiesa di Arbigo.

Questo comparto aperto all'uso pubblico può essere minimamente attrezzato con strutture per la sosta. In ogni caso la struttura tipologica dei viali deve essere conservata. Il parco alberato garantisce uno stacco verso gli insediamenti residenziali della campagna.

6. LA ZONA PER IL TEMPO LIBERO AREA DI SVAGO ATTREZZATA

Comprende il comparto che dal riale Segna si estende fino al corso d'acqua temporaneo. Il limite è stabilito a m 1.00 dalla mezzera del canale rilevato catastalmente (verso Ovest). Questo settore diventa uno spazio di transizione verso il resto della Piana di Arbigo a vocazione più naturalistica ed in tal senso deve essere libero da costruzioni. L'area attrezzata è destinata alla realizzazione di strutture per lo svago, lo sport come pure spazi espositivi e formativi temporanei in sinergia con le strutture principali. In questo comparto non è ammessa la costruzione di edifici ma unicamente di quelle strutture a carattere estensivo anche temporanee come ad esempio tendoni per attività teatrali piuttosto che piste per la pratica di attività sportive oppure spazi per attività didattiche e formative e di svago. Sono unicamente ammesse strutture quali i servizi igienici

7. LA ZONA PER IL TEMPO LIBERO AREA DI SVAGO NELLA NATURA

In corrispondenza del settore più ad Ovest viene delimitata una zona per il tempo libero la cui gestione dovrà considerare le valenze naturalistiche e paesaggistiche esistenti. Essa dovrà avere a sua volta una relazione sinergica con le attività svolte nel comparto. In particolare è ammessa la gestione estensiva dei fondi attraverso la valorizzazione naturalistica come ad esempio la formazione di prati secchi, biotopi umidi a complemento delle importanti componenti naturalistiche esistenti a monte di Via Arbigo, favorendo nel contempo migliori collegamenti ecologici dalla montagna verso il fiume. In questo comparto sarà possibile la realizzazione di sentieri a carattere didattico.

8. LA VARIANTE DAL PUNTO DI VISTA FORMALE

La variante al Piano regolatore prevede quanto segue.

8.1 La variante ai piani grafici

La variante prevede una modifica del Piano delle zone, del traffico e AP/EP e del paesaggio in particolare:

- zona AP 1.19 zona per lo sport, cultura e tempo libero;
- zona AP 1.20 nodo intermodale in corrispondenza dell'attestamento della linea del bus;
- zona degli spazi liberi in corrispondenza del parco alberato;
- zona per il tempo libero, area di svago attrezzata, in corrispondenza del settore tra il riale Segna e il corso d'acqua temporaneo verso Ovest;
- zona per il tempo libero, area di svago nella natura, in corrispondenza del settore più ad Ovest oltre il corso d'acqua temporaneo;
- definizione della linea di arretramento delle costruzioni lungo la Via Arbigo.

8.2 Le norme di attuazione

Le norme di attuazione sono modificate come segue.

Art. 46 - Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico
(.....)

10. EP 1.19 Sport, cultura e tempo libero, mappali no. 3569 e 1833 (in parte)

Alfine di favorire lo svago e la formazione in corrispondenza della Piana di Arbigo viene definita una zona multifunzionale per la realizzazione di strutture destinate allo sport, alla cultura e al tempo libero e alle funzioni didattiche ad esse connesse. A tale scopo i mappali no. 3569 e 1833 nei limiti stabiliti dal Piano delle EAP 1:2000 sono destinati alla realizzazione di infrastrutture per lo sport, la cultura, la formazione e il tempo libero, alloggi complementari alle attività ammesse e strutture di servizio. Diversamente da quanto stabilito dal cpv. 3 del presente articolo, valgono i seguenti parametri edificatori:

10¹ Valgono i seguenti parametri edificatori:

- a) altezza massima delle costruzioni alla gronda: m. 11.50, al colmo m. 13.50 misurati dal terreno naturale. Deroghe possono essere concesse per strutture che per giustificati motivi di ordine tecnico funzionale necessitano di altezze maggiori;
- b) distanza dai confini: m. 10.00;
- c) indice di sfruttamento massimo: 0.7;
- d) superficie minima da mantenere libera 70% di cui il 40% deve essere filtrante (prato naturale, spazi alberati, viali);
- e) la direzione degli edifici deve essere parallela o perpendicolare a Via Arbigo;
- f) la fascia all'interno della linea di arretramento lungo Via Arbigo deve essere gestita a prato o cespugli; in particolare è vietata la formazione di posteggi e la posa di alberature;
- g) le strutture dovranno tendere verso una sostenibilità ambientale nel settore energetico facendo capo allo sfruttamento di energie rinnovabili;

h) i posteggi dovranno essere calcolati sulla base dagli articoli 51 - 62 RLst e dovranno essere in parte interrati; per motivi di ordine ambientale o paesaggistico è applicabile una ulteriore riduzione dei posteggi rispetto a quanto stabilito dalla RLst (art.62). Temporaneamente sono ammessi i posteggi all'esterno qualora vi sia l'opportunità di realizzare un posteggio interrato comunitario nell'ambito di un progetto realizzato successivamente.

10² All'interno dello spazio di pertinenza del corso d'acqua del riale Segna valgono le prescrizioni stabilite dall'art.21 delle Norme di attuazione.

10³ Grado di sensibilità al rumore: II.

11. AP 1.20 Nodo intermodale, mappale no. 1833

Il nodo intermodale ha lo scopo di generare modalità di interscambio trasporto pubblico, privato e della mobilità lenta. In questa zona è ammessa la realizzazione della fermata e piazza di giro del bus, di una postazione di bike-sharing e di un P&R.
Altezza massima delle costruzioni m 3.00.

Osservazioni

L'art. 46 delle Norme di attuazione viene completato con i nuovi vincoli per attrezzature di interesse pubblico previste dalla variante.

Art. 46bis - Zona degli spazi liberi, parco alberato

1. Alfine di garantire uno stacco prospettico verso la Chiesa di Arbigo e verso la palestra in corrispondenza dell'area destinata allo sport, cultura e tempo libero (AP1.19) è definita una zona degli spazi liberi "parco alberato".
2. L'area deve essere alberata e può essere attrezzata con la formazione di aree di sosta, spazi di gioco e percorsi pavimentati con materiali naturali.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Osservazioni

Le norme di attuazione vengono completate con l'aggiunta della zona degli spazi liberi.

Art. 46ter - Zona per il tempo libero, area di svago attrezzata

1. Alfine di favorire la pratica di attività all'aperto viene istituita una zona per il tempo libero, destinata allo svago.
2. In questa zona è ammessa la realizzazione di infrastrutture per lo sport, svago, giochi a carattere estensivo.
È ammessa l'edificazione di una struttura di servizio nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - superficie edificata massima: mq 30.00;
 - altezza massima: m 3.00.
3. Grado di sensibilità al rumore: II

Osservazioni

Le norme di attuazione vengono completate con l'aggiunta della zona per il tempo libero "area di svago attrezzata".

Art. 46quater - Zona per il tempo libero, area di svago nella natura

1. Alfine di favorire la conoscenza e la valenza delle componenti naturalistiche del territorio viene istituita una zona per il tempo libero destinata allo svago e alla formazione.
2. È ammessa la realizzazione di sentieri didattici, spazi di sosta, di biotopi nel rispetto della situazione naturalistica esistente. Non sono ammesse costruzioni.
3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Osservazioni

Le norme di attuazione vengono completate con l'aggiunta della zona per il tempo libero "area di svago nella natura".

9. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il 21 agosto 2019 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare sul progetto di variante. Il Dipartimento del Territorio ha emanato un preavviso favorevole sollevando alcune riserve nel merito delle seguenti tematiche:

• **Via alle Gerre**

Come già detto precedentemente, il Dipartimento del Territorio ha sollevato alcune riserve in merito al nuovo tracciato di Via alle Gerre. Il Dipartimento non si è espresso in modo assolutamente contrario ma ha richiamato l'attenzione sul fatto che nell'ambito della valutazione delle diverse varianti non è stata considerata la possibilità di ottimizzare il tracciato esistente adeguandolo alle esigenze geometriche necessarie. Il Municipio ritiene che a questo stadio non siano date le necessarie conoscenze per poter giungere ad una decisione definitiva. Gli approfondimenti ulteriori hanno messo in evidenza che l'adeguamento in particolare del tornante esistente sarebbe possibile comportando una perdita di superficie sfruttabile in particolare in corrispondenza del deposito (mappale no. 1833 sub F). Al momento attuale non è dato sapere ad esempio se l'edificio sarà mantenuto o meno. Una decisione in tal senso potrà comunque essere presa in una fase successiva.

• **Beni culturali**

Il Dipartimento del Territorio segnala come sia opportuno che la Palestra venga iscritta nell'elenco dei beni culturali di interesse comunale e che la pianificazione consideri le necessarie misure affinché la struttura sia evidenziata rispetto alle costruzioni che sorgeranno nelle adiacenze. Il Municipio ritiene di non dover iscrivere la Palestra nell'elenco dei beni culturali protetti. Ciò nondimeno si richiama il fatto che la proposta pianificatoria prevede misure a salvaguardia della prospettiva sull'oggetto. In tal senso la variante prevede:

- la definizione di una linea di arretramento delle costruzioni dalla Via Arbigo che corrisponde al prolungamento della linea di facciata della palestra;
- nella fascia tra la strada e l'arretramento non sono ammesse opere che possano precludere la prospettiva verso la Palestra;
- dai confini con il mappale 3569 dove vi è la palestra è stabilita una distanza di m 10.00 il che assicura una sufficiente prospettiva laterale e continua da Via Arbigo.

• **Oneri finanziari**

Il Dipartimento invita a verificare e se del caso valutare eventuali oneri finanziari che la variante potrebbe comportare a carico del Comune.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione, il comparto è allacciato alla rete della canalizzazione acque luride, acqua potabile ed è accessibile dalla strada cantonale e dal trasporto pubblico. Non si individuano costi di urbanizzazione ulteriori.

Nella misura in cui non sono ancora stati definiti concreti progetti realizzativi non è evidentemente possibile conoscere in questa fase quali possano essere gli oneri finanziari a carico del Comune che comunque faranno oggetto di decisioni da parte del Consiglio comunale. A corto termine il Municipio farà allestire una stima dei costi per lavori di ordinaria manutenzione degli stabili principali esistenti.

Con il presente messaggio si chiede al Consiglio comunale lo stanziamento di un credito di Fr. 10'000.-- per le procedure di pubblicazione della variante di PR in oggetto e gli aggiornamenti cartografici e digitali.

10. INFORMAZIONE ALLA POPOLAZIONE

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.

Il progetto di variante è stato esposto dal 10 ottobre al 8 novembre 2019 per la consultazione. Durante il periodo di deposito degli atti sono pervenute due osservazioni alle quali il Municipio ha dato risposta dettagliatamente. I contenuti delle osservazioni non comportano modifiche alla proposta di variante oggetto del presente massaggio municipale.

11. CONCLUSIONE

La presente modifica del Piano regolatore è un atto significativo per il futuro del comparto della ex Caserma militare poiché permette di poter disporre delle necessarie basi giuridiche che definiscono quelle certezze necessarie per lo sviluppo di progetti di grande importanza pubblica.

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 proponente il cambio di destinazione del comparto ex Area militare, Piana d'Arbigio, Losone, in base ai seguenti atti:**
 - **relazione di pianificazione e norme di attuazione, ottobre 2019**
 - **variante Piano delle zone e Piano delle AP-EP comparto Losone-Zandone, 1:2000, ottobre 2019**

- 2. È adottato l'adeguamento delle Norme di attuazione del Piano regolatore indicato al punto 8.2 del presente messaggio e meglio:**
 - **modifica art. 46 *Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*,**
 - **nuovi artt. 46bis *Zona degli spazi liberi, parco alberato*, 46ter *Zona per il tempo libero, area di svago attrezzata* e 46quater *Zona per il tempo libero, area di svago nella natura*.**

- 3. È concesso un credito di Fr. 10'000.-- per le procedure di pubblicazione e di aggiornamento della variante di PR in oggetto.**
 - § **Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 581.121 "Variante PR comparto ex Caserma" del Centro costo 790 Pianificazione del territorio.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay

Incarto di riferimento:

- esame preliminare DT 21.08.2019
- relazione di pianificazione e norme di attuazione, ottobre 2019
- variante Piano delle zone e Piano delle AP-EP comparto Losone-Zandone, 1:2000, ottobre 2019