



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 027 al Consiglio comunale di Losone:**

**Domanda di credito di Fr. 131'000.-- per:**

- l'elaborazione di varianti di Piano Regolatore,**
- un'analisi critica del PR e**
- l'adattamento del PR secondo i disposti della Lst**

Losone, 8 novembre 2016

Commissione designata: Commissione Piano Regolatore

Egregio signor Presidente,  
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone per approvazione al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 131'000.-- per le procedure di elaborazione di alcune varianti di Piano Regolatore (PR), per l'analisi critica e per l'adattamento del PR secondo i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale.

**1. PREMESSE**

Il Piano regolatore attualmente in vigore è stato approvato dal Consiglio di Stato il 28 giugno 2005.

Successivamente, sono state approvate le seguenti varianti (la data si riferisce all'approvazione del Consiglio di Stato):

- 09.06.2009 variante relativa ai nuclei;
- 12.10.2010 - adeguamento del Piano del paesaggio con l'aggiornamento delle zone di protezione della natura e del paesaggio, delimitazione delle zone di protezione dei corsi d'acqua, assegnazione del Centro ippico e parte del mappale no. 1773 (Arcegno) alla zona agricola e elaborazione dell'inventario degli alberi protetti,
  - adeguamento del Piano del Traffico e delle AP-EP con l'assegnazione del Comparto Campo E. Pestalozzi di Arcegno a zona di alloggi collettivi per vacanze, la delimitazione delle isole ecologiche e aggiornamenti puntuali,
  - adeguamento di alcune Norme di attuazione del PR;
- 07.12.2010 modifica art. 12 NAPR concernente i corpi e impianti tecnici;
- 29.03.2011 attribuzione parziale dell'area AP 1.31 (attrezzatura per il tempo libero) in zona Saleggi quale area per l'ubicazione della centrale termica a cippato;
- 07.12.2011 assegnazione del comparto Canaa alla zona per attività produttive e di servizio. Decisione cresciuta in giudicato dopo la sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 20.11.2014;

- 19.06.2012 attribuzione dei fondi part. no. 172, 173 e 2696 all'AP-EP 1.08 *Case per anziani*, per l'edificazione di una nuova casa anziani medicalizzata. Decisione cresciuta in giudicato dopo la sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 25.11.2013;
- 19.02.2013 introduzione del concetto di molestia nelle Norme di attuazione del piano regolatore (nuovo art. 9 NAPR) allo scopo di disciplinare il fenomeno dell'esercizio della prostituzione su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Losone;
- 24.02.2015 modifica dell'art. 48 cpv. 3 delle Norme di attuazione del Piano regolatore concernente la definizione del contributo compensativo in caso di mancata formazione di posteggi;
- 23.02.2016 nuova strada di servizio in zona industriale Zandone;
- 07.09.2016 delimitazione delle AP-EP per l'ubicazione dell'Azienda Forestale del Patriziato di Losone (AFOR) e la rilocalizzazione dell'Ecocentro comunale in località Zandone;

La seguente variante, già adottata dal Consiglio comunale, è ancora in attesa dell'approvazione cantonale (la data si riferisce all'adozione del Consiglio comunale):

- 27.05.2015 delimitazione dell'AP-EP per l'ubicazione del Centro ippico alle Gerre di Losone.

Oltre alle suddette varianti, sono state adottate le seguenti modifiche con procedura semplificata (varianti di poco conto):

- 23.02.2007 realizzazione di una piccola rotonda del Ø di 20 metri in fondo a Via Saleggi per fungere da "piazza di giro";
- 11.02.2010 assegnazione alla zona residenziale estensiva R2 di uno scorporo di sedime attribuito alla strada di collegamento in Via Lusciano;
- 05.04.2013 modifica del perimetro del nucleo di San Giorgio e cambiamento di destinazione parziale del fmn 565;
- 27.05.2014 modifica della sezione stradale di un tratto di Via dei Pioppi;
- 11.06.2016 estensione della zona artigianale-commerciale (AR-CO) del mappale no. 449 fino al ciglio della strada cantonale di Via Vigizzi (zona Ponte Maggia).

Per l'elaborazione di tutte le predette varianti, il Municipio ha sempre fatto capo ai crediti disponibili nell'ambito della delega di cui all'art. 8 cpv. 2 del Regolamento comunale.

## **2. NUOVE VARIANTI**

Il Municipio di nuova legislatura deve ora affrontare alcune nuove varianti di piano Regolatore.

## **2.1 Variante delimitazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua**

Conformemente all'articolo 36a della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC), i Comuni sono tenuti a definire e riportare nei propri PR lo spazio riservato alle acque superficiali, con la funzione di garantire:

- le funzioni naturali delle acque;
- la protezione contro le piene;
- l'utilizzazione delle acque.

Le modalità per la definizione di questo spazio e per il suo disciplinamento, sono definite nell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc, art. 41a/b/c). Inoltre, sia le autorità federali che quelle cantonali hanno pubblicato delle specifiche direttive volte a meglio specificare le modalità d'attuazione di questa disposizione.

A livello cantonale il Dipartimento del territorio ha emanato nel settembre 2015 le *"Linee Guida cantonali - Spazio riservato alle acque. Supporto per la definizione"*.

L'OPAc riporta inoltre delle disposizioni transitorie, più restrittive rispetto a quelle previste dall'art.41a/b/c, le quali vengono applicate d'ufficio fintanto che i Comuni non avranno determinato e riportato nella propria pianificazione locale questi spazi.

La confederazione concede tempo fino al 31 dicembre 2018 ai Cantoni ed ai Comuni per adeguarsi a tale normativa. Dopo tale data entrano in vigore d'ufficio le disposizioni transitorie.

Va rilevato che il PR di Losone riporta già lo spazio riservato ai corsi d'acqua elaborato nell'ambito di un regime giuridico diverso (OSCA), il quale considerava solo i corsi d'acqua a contatto con la zona edificabile.

Con questa variante verranno definiti gli spazi riservati alle acque lungo tutti i corsi d'acqua che interessano il territorio comunale di Losone (ad eccezione delle tratte in bosco).

Nell'ambito dell'elaborazione della variante sarà inoltre possibile analizzare la qualità e le potenzialità dei corsi d'acqua e delle rive interessate, nell'ottica di una loro valorizzazione naturalistica, paesaggistica e fruitiva.

L'opportunità per procedere con questi studi è ulteriormente comprovata dal fatto che l'Ufficio tecnico in alcune occasioni si è trovato confrontato con progetti nelle vicinanze di corsi d'acqua intubati per i quali non sono definite le regole applicabili (distanze).

A tale riguardo si segnala che la direttiva cantonale chiede che nell'applicazione dell'Ordinanza siano considerati anche i canali e i riali interrati, senza però l'applicazione delle stesse regole valide per i corsi d'acqua a cielo aperto. In effetti, la protezione o meno di questi tracciati dipende dal potenziale di valorizzazione e di ripristino che devono considerare la situazione edificatoria e infrastrutturale esistente.

L'elaborazione di questa variante richiede l'intervento del pianificatore comunale e di uno specialista ambientale, i cui costi, IVA inclusa, sono quantificati come segue:

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - onorario pianificatore comunale | Fr. 7'000.--  |
| - consulenza ambientale           | Fr. 14'300.-- |

A questi costi vanno poi aggiunte le spese per la riproduzione di atti cartografici e documenti e per le pubblicazioni nel Foglio ufficiale e nei quotidiani, quantificate in ca. Fr. 5'000.--.

## **2.2 Variante aggiornamento del Piano particolareggiato del comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone**

---

In base a una specifica richiesta del Patriziato di Losone che aveva espresso l'intenzione di realizzare un punto di incontro nella zona del Meriggio a servizio della parte pubblica del golf e della zona balneare in sostituzione del chiosco esistente, nel 2014 è stata effettuata un'analisi relativa alla situazione giuridica del comparto del Piano Particolareggiato del comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone (PP golf).

Nell'ambito dell'aggiornamento della documentazione sono stati evidenziati alcuni temi e problematiche non risolte. Dal profilo giuridico, nell'autunno 2015 la Sezione cantonale dello sviluppo territoriale ha comunicato che, citiamo, *Il comparto del golf è oggi disciplinato dalla documentazione esaminata, segnatamente gli atti approvati dal Consiglio di Stato il 25 novembre 1998 e riferiti al comparto naturalistico e di svago delle Gerre di Losone. Questi documenti sono infatti approvati dal CdS considerandoli come un'approvazione anticipata del PP previsto dal Progetto di revisione di cui all'esame preliminare del 14 luglio del 1998 e della lettera di precisazioni del 4 settembre del 1998.*

Ciò permette quindi di poter dar seguito agli aggiornamenti su una base giuridica certa.

Nel frattempo hanno avuto luogo alcuni incontri con il Patriziato, i quali hanno permesso di precisare le esigenze infrastrutturali relative alla gestione del golf.

I lavori sono quindi di ordine sostanziale nella misura in cui il Piano particolareggiato golf dovrà essere adeguato in relazione alle esigenze specifiche derivanti dall'attività del golf ma anche per aggiustamenti di ordine formale.

### 2.2.1 L'accertamento del limite del bosco

Un aspetto necessario da affrontare concerne il limite del bosco accertato.

Sui piani grafici del PP golf viene riportato che il limite del bosco ha carattere indicativo e che lo stesso andava precisato in fase successiva con il responsabile forestale di Circondario. Questa osservazione deriva dal fatto che nel 1998 l'accertamento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile non era ancora stato eseguito al momento dell'approvazione della variante PP golf.

Nel 2000 è stato approvato il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile che comprendeva anche una parte del bosco a contatto con la zona del golf, bosco che però manteneva carattere dinamico poiché la zona del golf a contatto con la zona forestale è una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT.

Al di là del carattere definitivo o dinamico, il limite del bosco è stato comunque accertato solo in parte e alcune situazioni vanno ora riverificate. L'Ufficio forestale assumerà la picchettatura mentre il rilievo catastale dovrà essere eseguito dal geometra revisore.

Un'altra situazione che necessita di essere meglio coordinata sono i limiti di contatto tra la zona naturalistica e di svago e la zona edificabile, in particolare in corrispondenza della zona turistica lungo Via Gaggiole dove i piani non hanno limiti comuni.

In tal senso non va esclusa la necessità di una variante parallela al Piano delle zone 1:2000 al fine di precisare il limite della zona turistica.

### 2.2.2 La zona di rispetto del corso d'acqua

Si richiama quanto già esposto al precedente punto 2.1

### 2.2.3 Il Centro di accoglienza

Il Patriziato intende realizzare il centro di accoglienza già previsto dal PP in vigore. Da ciò emerge la necessità di poter disporre di alternative alla sede prevista dal vigente PP, alternative che comunque dovranno essere ubicate nel comparto specifico.

### 2.2.4 La struttura di servizio per la manutenzione

Attualmente non è ancora stata realizzata la struttura di servizio e per la manutenzione del golf. In base al PP golf la struttura sarebbe prevista nel comparto no. 6. La verifica della possibilità o meno di realizzare la struttura nel comparto no. 6 è fondamentale legata all'accertamento forestale.

### 2.2.5 Atti pianificatori e costi

Da un punto di vista pianificatorio gli studi si concretizzeranno nell'ambito di una variante al Piano particolareggiato, piani e norme di attuazione.

Gli approfondimenti relativi al centro di accoglienza sono a carico del Patriziato. Per quanto riguarda il centro di manutenzione si farà capo ad un progetto già elaborato a suo tempo e gli eventuali aggiornamenti sono a carico del Patriziato.

Quale ente pianificante, il Comune deve assumere i costi procedurali della variante relativi all'onorario e spese del pianificatore comunale, quantificati in Fr. 15'200.--, ai quali vanno aggiunte le spese per la riproduzione di atti cartografici e documenti e per le pubblicazioni nel Foglio ufficiale e nei quotidiani, quantificate in ca. Fr. 5'000.--.

## **3. ADATTAMENTO DEL PR SECONDO I DISPOSTI DELLA LST**

Giusta l'art. 120 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) i piani regolatori devono essere adattati alla forma e al contenuto del nuovo diritto.

La Lst ha introdotto alcune novità rispetto Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) precedentemente in vigore.

Da un punto di vista grafico sono ora previsti due soli piani: il Piano delle zone e il Piano dell'urbanizzazione. Gli stessi devono essere accompagnati dal programma dell'urbanizzazione e dal regolamento edilizio.

La Lst stabilisce peraltro l'elenco delle zone, ciò che non farà che facilitare e rendere unitarie le strutture dei Piani regolatori a livello cantonale.

Va subito premesso che l'adattamento del PR alla Lst non necessariamente comporta una revisione del Piano regolatore. Infatti il Piano delle zone previsto dalla Lst non è altro che l'unione degli attuali piani in vigore, ossia: il Piano delle zone, il Piano del paesaggio, il Piano del traffico e degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico. Il nuovo Piano dell'urbanizzazione è sostanzialmente il Piano del traffico in vigore completato con la rete della canalizzazione delle acque luride, la rete di distribuzione dell'acqua potabile e la rete di approvvigionamento energetico.

L'adattamento alla Lst prevede inoltre l'elaborazione del programma di urbanizzazione che permette di definire le tappe per l'urbanizzazione delle zone edificabili.

Il regolamento edilizio infine è il nuovo termine assegnato alle Norme di attuazione attualmente in vigore. Anche in questo caso si tratta piuttosto di un "lifting" per cui le norme in vigore vengono riprese e adattate nell'ambito di una diversa nomenclatura delle zone.

In base a quanto previsto dalla legislazione in materia di geoinformazione, i PR vanno inoltre elaborati in forma di geodati digitali secondo il modello cantonale.

### **3.1 L'adattamento alla Lst**

L'adattamento alla Lst non comporta necessariamente una revisione del Piano regolatore e si limita a adeguare formalmente le rappresentazioni grafiche e le normative ai dettami della Lst. In questo caso si tratta di un adattamento di carattere formale.

Ritenuto che l'adattamento necessita di una procedura ordinaria di approvazione ai sensi della Lst, non è esclusa l'eventualità che parallelamente vengano anche adottate delle varianti.

L'adattamento formale al Piano regolatore prevede l'allestimento della seguente documentazione valida sia per il PR generale, sia per il Piano particolareggiato del golf. I piani di dettaglio del nucleo storico saranno a loro volta trasformati ma integrati nel Piano regolatore generale.

### 3.1.1 Il Piano delle zone

L'elaborazione del Piano delle zone prevede l'adattamento degli attuali Piano delle zone edificabili, AP/EP e paesaggio secondo le nuove nomenclature stabilite dalla Lst in un unico documento grafico. L'eventuale elaborazione di piani complementari, in particolare per il Piano del paesaggio, sarà valutata durante lo svolgimento dei lavori.

### 3.1.2 Il piano dell'urbanizzazione e il programma di urbanizzazione

Nel Piano di urbanizzazione sarà integrato il vigente Piano del traffico, adattato secondo le nomenclature stabilite dalla Lst e completato con le opere di urbanizzazione. Il Piano va completato con schede tecniche relative ai comparti non ancora urbanizzati e dal programma di urbanizzazione sulla base degli schemi stabiliti dalla direttiva cantonale.

Per quanto concerne il Comune di Losone, il Piano dell'urbanizzazione non comporta elaborati e studi specifici particolari. Il programma preciserà i costi delle opere che si rendono ancora necessarie e che saranno evidenziate dal Piano.

### 3.1.3 Il regolamento edilizio

Questa prestazione prevede in sostanza la riedizione formale delle attuali Norme di attuazione secondo la nuova nomenclatura delle zone e con la completazione delle regole relative ai nuovi strumenti previsti dalla Lst (piano dell'urbanizzazione e programma di urbanizzazione). In questo ambito si coglierà l'occasione per ottimizzare delle norme attuali facendo capo anche alla direttiva cantonale specifica. Nel caso concreto verranno ripresi i lavori di aggiornamento già svolti e elaborati in forma di bozza.

## **3.2 L'informatizzazione**

La Lst impone l'informatizzazione dei Piani regolatori secondo una struttura dei dati stabilita dalla Sezione per lo sviluppo territoriale sulla base della direttiva "Informatizzazione dei Piani regolatori 2009". I dati vengono poi ufficializzati da parte della Sezione per lo sviluppo territoriale e pubblicati sulla relativa piattaforma cantonale.

L'ufficializzazione dei dati garantisce la conformità del Piano regolatore alle decisioni del Consiglio di Stato con evidenti vantaggi per la sicurezza del diritto.

Per questo settore le prestazioni prevedono l'elaborazione dei geodati secondo gli standard richiesti. Per questa prestazione faremo capo a programmi specifici e con la collaborazione con Intercad già consulente per la gestione delle vostre banche dati.

## **3.3 Il PR di Losone**

Come detto in precedenza l'adattamento del PR alla Lst può avere carattere formale o anche sostanziale. Obiettivi intermedi sono senz'altro possibili, anzi auspicabili, nella misura in cui nell'ambito dell'adattamento formale è possibile integrare varianti puntuali che si rendono necessarie al momento.

La revisione generale del PR di Losone è stata approvata il 28 giugno 2005 (gli studi che hanno portato a detta revisione erano stati avviati prima del 2000). Da un punto di vista temporale il PR di Losone ha quindi una certa durata di vita.

Successivamente, il PR di Losone è stato aggiornato e completato attraverso diverse varianti, quali, ad. esempio, la pianificazione dei nuclei storici, l'assetto pianificatorio del comparto Canaa, la sistemazione del comparto del Centro ippico alle Gerre e della zona per l'Azienda forestale e il comparto per l'Ecocentro.

Attualmente sono in programma altre 2 varianti (cfr. p.to 2 Nuove varianti) .

Un adeguamento del Piano particolareggiato del golf alle Gerre è già stato pianificato e concordato con il Patriziato di Losone, come pure un aggiornamento continuo delle norme di attuazione. Ancora recentemente sono stati stabiliti gli indirizzi di riqualifica urbanistica di Via Locarno nell'ambito del PALoc3.

L'elenco delle varianti indicato al p.to 1 *Premesse*, evidenzia che il PR si è concentrato sull'adattamento di situazioni puntuali e che comunque la loro sistemazione territoriale non necessitavano evidentemente di ripensare l'impostazione pianificatoria del Comune. Anche i temi aperti, quali ad esempio la sistemazione del comparto ex Caserma, necessitano piuttosto di progetti puntuali.

Parallelamente all'adattamento formale il Municipio ritiene comunque molto importante una approfondita analisi del PR per evidenziarne criticamente le problematiche ancora irrisolte oppure situazioni negative derivanti proprio dallo strumento pianificatorio in vigore. Questa analisi deve permettere la definizione di indirizzi per un adeguamento del PR, ritenuto che questa fase non potrà e non dovrà avere solo un carattere tecnico ma anche politico.

In tal senso, il pianificatore sarà chiamato a elaborare un rapporto preliminare, che dovrà poi essere analizzato e completato dal Municipio che a sua volta potrà, a suo giudizio, istituire uno speciale gruppo di lavoro. L'analisi verterà su temi legati allo sviluppo degli insediamenti e alla relativa qualità urbanistica, la mobilità veicolare e lenta e altre tematiche che saranno individuate durante i lavori.

Il rapporto finale e gli indirizzi riveleranno di conseguenza gli obiettivi politici e le ipotesi di lavoro che andranno poi approfondite in fasi successive.

### **3.4 La procedura**

L'adattamento del PR alla Lst segue la procedura ordinaria di approvazione per cui gli strumenti pianificatori vengono sottoposti al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare per poi seguire il normale iter stabilito dalla Lst (deposito atti per la consultazione pubblica, adozione del Consiglio comunale, approvazione del Consiglio di Stato).

Le varianti indicate al precedente punto 2 saranno integrate nella procedura di adattamento del PR secondo i disposti della Lst.

### **3.5 Costi**

I costi dell'analisi critica e per l'adattamento del PR secondo i disposti della Lst sono riassunti come segue (IVA compresa).

#### Analisi critica

- Raccolta dei dati e analisi delle situazioni	Fr. 4'096.--
- elaborazione documento di lavoro	Fr. 3'072.--
- Implementazione politica del documento di lavoro	Fr. 3'072.--
- elaborazione del rapporto di indirizzi	Fr. 1'536.--
- consulente per il traffico	<u>Fr. 2'000.--</u>
Totale	<u>Fr. 13'776.--</u>

#### Conversione banca dati e adeguamento PR alla Lst

- Digitalizzazione e sviluppo banca dati	Fr. 20'120.--
- aggiornamento banca dati alla Lst	Fr. 20'480.--
- adattamento delle norme di attuazione alla Lst	Fr. 5'120.--
- elaborazione della relazione di pianificazione	Fr. 3'072.--
- preparazione degli atti per l'esame preliminare	Fr. 1'024.--
- incontri con Autorità, UTC, servizi cantonali	<u>Fr. 2'048.--</u>
Totale	<u>Fr. 51'864.--</u>

A questi costi vanno poi aggiunte le spese per la riproduzione di atti cartografici e documenti e per le pubblicazioni nel Foglio ufficiale e nei quotidiani, quantificate in ca. Fr. 7'000.--.

#### **4. RIASSUNTO DEI COSTI**

L'ammontare dei costi per le varianti indicate al precedente punto 2 e per l'adattamento del PR secondo i disposti della Lst sono riassunti qui di seguito.

<b>Variante</b>	<b>Importo IVA inclusa</b>	<b>Totale</b>
<b>Delimitazione spazio corsi d'acqua</b> - onorario pianificatore comunale - consulenza ambientale - spese riproduzione e pubblicazioni	Fr. 7'000.-- Fr. 14'300.-- Fr. 5'000.--	Fr. 26'300.--
<b>Aggiornamento Piano particolareggiato golf</b> - onorario pianificatore comunale - spese riproduzione e pubblicazioni	Fr. 15'200.-- Fr. 5'000.--	Fr. 20'200.--
<b>Analisi critica</b> - onorario pianificatore comunale - consulenza per il traffico	Fr. 11'776.-- Fr. 2'000.--	Fr. 13'776.--
<b>Adattamento del PR secondo disposti Lst</b> Digitalizzazione e sviluppo banca dati - aggiornamento banca dati alla Lst - onorario pianificatore - spese riproduzione e pubblicazione	Fr. 20'120.-- Fr. 20'480.-- Fr. 11'264.-- Fr. 7'000.--	Fr. 58'864.--
Totale intermedio		Fr. 119'140.--
Imprevisti 10%		Fr. 11'914.--
<b>Totale</b>		<b>Fr. 131'054.--</b>
<b>Importo arrotondato</b>		<b>Fr. 131'000.--</b>

#### **5. CONCLUSIONE**

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

- 1. È concesso un credito di Fr. 131'000.-- per le procedure di elaborazione di alcune varianti di Piano Regolatore (PR), per un'analisi critica e per l'adattamento del PR secondo i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale.**
- 2. Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti no. 581.116 "Varianti PR 2016 e adattamento PR alla Lst" del Centro costo 790 Pianificazione del territorio.**
- 3. Termine di scadenza del credito (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2018.**

Con stima.

**PER IL MUNICIPIO:**

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay