

3940

TERRITORIO

MESSAGGIO

concernente i ricorsi di seconda istanza contro la pubblica
utilità della variante di piano regolatore (PR) del Comune di
Minusio

del 13 maggio 1992

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio vi presentiamo le osservazioni del Consiglio di Stato relative ai ricorsi di seconda istanza interposti nella procedura di approvazione della variante di PR del Comune di Minusio.

In virtù degli art. 32 e ss della LALPT l'approvazione di un PR o di una sua variante compete al Consiglio di Stato, la cui decisione, sotto il profilo della pubblica utilità, può essere censurata presso il Tribunale della pianificazione del territorio (ora ancora presso il Gran Consiglio) che decide in ultima istanza.

Nel caso concreto il Consiglio di Stato, con risoluzione n. 9739 del 28 novembre 1989, ha approvato la variante di PR del Comune di Minusio.

Contro questa decisione ci sono pervenuti sette ricorsi:

1. Avv. Marco Märki
p.c. SNCL Fritzsche dipl. ing. e Co.
c.p. 689
6600 Locarno
2. Avv. Marco Märki
p.c. Elena Fritzsche-von Putz
c.p. 689
6600 Locarno
3. Avv. Marco Märki
p.c. Comunione ereditaria fu Johannes Fritzsche. Hans Ludwig, Helmut e Elena Fritzsche
c.p. 689
6600 Locarno
4. Avv. Pier Giorgio Merlini
p.c. Mario e Nelly Qualizza-Leoni
c.p. 488
6600 Locarno

5. Ferdinando Cavalli e confirmatari
Vicolo del Mulino 24
6648 Minusio
6. Studio legale V. e F. Masoni
p.c. Città di Zurigo
c.p. 3059
6901 Lugano
7. Ing. Giancarlo Merlini
Via delle Vigne 101
6648 Minusio

Ciò premesso sui singoli ricorsi si argomenta quanto segue.
Siccome i 3 ricorsi che seguono trattano tutti aspetti e argomenti simili, vengono commentati con un'unica risposta valida per tutti.

- Ricorso no. 1 : SNCL Fritzsche dipl. ing. e Co
fondo mappale no. 764 RFD
- Ricorso no. 2 : Elena Fritzsche-Von Putz
fondo mappale no. 3033 RFD
- Ricorso no. 3 : Comunione ereditaria fu Johannes Fritzsche
(Hans, Helmut Fritzsche, Elena Fritzsche
-Von Putz)
fondo mappale no. 767 RFD

I ricorrenti insorgono contro l'elenco ed il piano degli alberi meritevoli di protezione, inseriti sulla particella no. 764 ed indicati con il numero di riferimento 104, 105 e 106.

Gli stessi ritengono che gli alberi esistenti sono per nulla pregevoli ed alcuni di essi sono pure in cattivo stato. Inoltre fanno notare che nella zona adiacente ai loro fondi esistono alberi altrettanto pregevoli che però non sono stati inseriti nel catalogo accennato e quindi viene denunciata una disparità di trattamento.

A livello paesaggistico poi, questi alberi non portano alcun aspetto di valore da giustificare il loro inserimento come alberi protetti.

I ricorrenti chiedono pertanto l'annullamento delle decisioni dello scrivente Consiglio di inserire nell'elenco degli alberi protetti quelli siti sui fondi no. 764, 767, 3033 (no. 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109).

In effetti i ricorsi vertono specificatamente sull'elenco e sul piano degli alberi meritevoli di protezione inseriti nei fondi dei ricorrenti in zona "Fracce".

La valutazione a sapere se gli alberi segnalati sono riconosciuti pregevoli perché rispondono ai requisiti di piante d'interesse forestale e botanico, specie se riuniti in gruppi consistenti come è il caso nostro, è stata eseguita da un'esperto in materia ed ora conferma l'opportunità della scelta, ritenendo che i criteri adottati (parametri di

valutazione) per la classificazione sono tuttora validi e scientificamente ineccepibili.

Si fa inoltre notare che la protezione non interessa la zona, bensì il gruppo di alberi o solo l'albero meritevole che si sono insediati in quest'area. Esiste quindi un interesse pubblico di mantenere intatta la struttura arborea del gruppo di piante che, dal profilo paesaggistico e ambientale, rappresenta un'aspetto significativo e meritevole di essere salvaguardato.

Comunque in conclusione si fa inoltre riferimento alle argomentazioni incluse nella risoluzione di approvazione del PR, che integralmente si richiamano (pag. 26 e ss).

Per questi motivi, sentito il parere del Municipio di Minusio, lo scrivente Consiglio propone di respingere i tre ricorsi nel senso dei considerandi.

Ricorso no. 4 : **Mario e Nelly Qualizza-Leoni**
(mappali no. 1495, 1497 e 3398 RFD).

I ricorrenti insorgono contro il tracciato del PR per il fatto che la zona R3 non prevede, sui loro fondi, il bonus agli indici per la creazione di attività commerciali, analogamente a quanto previsto per le zone RCA, R4, R5.

Gli stessi propongono pertanto lo stesso dispositivo approvato per le 3 zone citate con un indice di occupazione massimo del 60%.

In generale si può argomentare che il perimetro delle zone edificabili, con i relativi contenuti e le rispettive norme di attuazione, devono dimostrare una coerenza tra gli aspetti tecnico-pianificatori e gli obiettivi generali che il PR persegue e intende pure raggiungere.

Di conseguenza il PR procede alla definizione delle singole zone e per quelle con attività artigianali sceglie un'area adeguata e adatta a tale attività e con altri criteri quelle residenziali con parametri edilizi diversificati.

La maggior concentrazione dell'edificazione è stata voluta e scelta per i comparti lungo Via Simen e Via S. Gottardo e all'interno delle due vie (zona di carattere urbano), verso lago e verso monte l'intensità diminuisce (zona di carattere residenziale).

La concessione del bonus per le attività commerciali, ovviamente, è stata prevista e decisa per le zone specifiche con caratteristiche urbane, in quanto densamente abitate e con attività commerciali e sociali molto frequenti e intense (maggiore possibilità di clienti potenziali e aumento d'attrattività della zona già in parte servita da attività commerciali esistenti).

Nel caso specifico le attività commerciali in zona R3 sono ammesse ugualmente, senza però prevedere il bonus per favorire l'insediamento del commercio. D'altronde un proliferare delle attività commerciali discosti dal centro urbano significherebbe un aumento indesiderato di movimenti veicolari supplementari, mentre la zona urbana è servita dal trasporto pubblico.

La zona R3 in fondo, per soddisfare gli obiettivi del Piano regolatore, è destinata prevalentemente alla residenza con

attività commerciali limitate a quelle specifiche del quartiere, adeguate al servizio locale d'uso quotidiano.

Per questi motivi, sentito il parere del Municipio, lo scrivente Consiglio propone di respingere il ricorso nel senso dei considerandi.

Ricorso no. 5 : Ferdinando Cavalli e confirmatari
(mappali no. 1236, 1237, 1238, 1239 e 3458).

I ricorrenti contestano l'inclusione dei loro fondi in zona edificabile R3, rivendicando l'attribuzione in zona edificabile del nucleo di vecchia formazione NV.

La situazione attuale dei fondi già edificati si presenta con un complesso di edifici assai decadente. La decisione del Comune di inserire gli stabili in zona residenziale dovrebbe permettere agevolmente il rinnovamento qualitativo degli stessi, migliorando nel contempo il tessuto edilizio del comparto e la struttura architettonica del gruppo di case e di conseguenza migliorare l'attrattività della zona. Infatti la posizione di questo piccolo agglomerato di carattere residenziale semi-estensivo risulta essere nella zona di transizione tra l'area tipicamente urbana lungo la Via S. Gottardo e l'edificazione collinare a carattere familiare.

I parametri della zona R3, contrariamente a quanto affermano i ricorrenti, risultano adeguati e validi per conseguire una ristrutturazione esemplare e qualitativa degli stabili esistenti, perciò non possono essere considerati penalizzanti.

Se analizziamo con attenzione la struttura fondiaria attuale e la superficie delle particelle edificate, si può tranquillamente affermare che l'inserimento di nuovi edifici risulta possibile ed auspicabile. Sia per altezza equiparata a quelle degli edifici del nucleo che per l'indice di sfruttamento sono sicuramente adeguati e sufficienti per un progetto di edificazione corretto e accettabile, se poi si pensa che la prevista contiguità e la costruzione a confine, ammessa dalle normative, favorisce uno sfruttamento più razionale dei fondi.

Per i motivi sopraesposti e confermando integralmente quanto affermato in occasione della risposta al primo ricorso (risoluzione pag. 24), lo scrivente Consiglio, sentito il parere del Municipio di Minusio, propone di respingere il ricorso nel senso dei considerandi.

Ricorso no. 6 : Città di Zurigo
(fondi mappali no. 1484, 1597 e 1602 RFD).

La ricorrente contesta il tracciato del sentiero pedonale previsto sulle particelle 1481 e 1484, l'inserimento della particella 1602 sub. A, B, C in zona ZP (zona di protezione) e sub. D in zona ZP con vincolo EAP (formazione di un posteggio pubblico) e chiede che il fondo 1602 venga interamente incluso in zona R3 o in zona ZP senza vincolo EAP oppure il fondo 1602 sub. D sia inserito in zona R3 (senza vincolo EAP) invitando il Comune ad elaborare una variante di PR per la particella 1602 sub. A, B, C.

La situazione attuale si presenta nel seguente modo.

Il fondo 1484 è incluso nella zona edificabile R2A (in precedenza stava in zona di protezione del monumento di S. Quirico, quindi inedificabile). In effetti il fondo è edificato da lungo tempo e quindi era ingiustificato il vincolo di ZP, ora non più considerato dal PR approvato; resta come protezione della chiesa una linea di arretramento delle costruzioni che permette la vista sul monumento dal previsto sentiero sul mappale adiacente no. 1481.

Dobbiamo subito precisare che una linea di arretramento non comporta affatto una riduzione della quantità edificatoria del fondo, che, d'altronde, con la costruzione già esistente risulta già sfruttata al massimo consentito dalle normative di PR approvato.

Da questo traspare con chiarezza che lo spostamento, suggerito dalla ricorrente, del sentiero sul lato opposto del fondo avrebbe implicato il prolungamento della linea di arretramento, e questo per poter ottenere il medesimo effetto di spazio libero da costruzioni sull'angolo di vista che permette di scorgere la facciata della chiesa.

Con la soluzione proposta, di ottenere l'effetto sperato di angolo di vista sulla chiesa, si realizza il sentiero e con la linea di arretramento si ottiene la vista auspicata, restituendo al viandante che utilizza il sentiero la godibilità di vista sul monumento. Inoltre la protezione della chiesa è effettiva e meno imperativa che la protezione assoluta vigente prima dell'elaborazione della variante di PR, qui contestata dalla ricorrente.

Il posteggio pubblico previsto sul fondo no. 1602 serve egregiamente ed è indispensabile per la porzione del nucleo di Rivapiana, così da permettere, senza ostacoli o/e conflitti, la pedonalizzazione della riva del lago, obiettivo irrinunciabile del Comune.

Per favorire e sostenere concretamente una strada pedonale attrattiva e distensiva come quella lungo la riva, occorre che gli utenti della passeggiata, quelli che arrivano con mezzi propri, trovino l'area di parcheggio nelle vicinanze del tracciato pedonale.

In più va considerato il fatto che gli abitanti di Rivapiana hanno sempre richiesto dei posteggi per i loro bisogni contingenti e comprensibili. Alternative valide all'area del posteggio previsto non ne esistono.

In merito al vincolo pianificatorio sul fondo no. 1602 sub. A/B/C/ lo stesso non è stato oggetto di variante; pertanto il ricorso non è, per questo aspetto, ricevibile in merito.

Per i motivi sopraindicati e le giustificazioni elencate in risposta al ricorso di prima istanza (vedi risoluzione pag. 14 e ss) che qui si confermano integralmente, lo scrivente Consiglio sentito il parere del Municipio di Minusio, propone di respingere il ricorso nel senso dei considerandi.

Ricorso no. 7 : Ing. Giancarlo Merlini

Il ricorrente contesta l'indirizzo pianificatorio adottato e approvato per la zona a valle della Via S. Gottardo ed in particolare insorge contro la sistemazione dell'accesso di Via dei Paoli su Via S. Gottardo e la sistemazione pianificatoria del comparto.

Dalle osservazioni al ricorso presentate dal Municipio di Minusio emergono alcune considerazioni che meritano di essere riassunte, perché condivise dallo scrivente Consiglio.

Dopo l'approvazione delle varianti in discussione il Consiglio di Stato, a salvaguardia della pianificazione, ha imposto al Municipio di pubblicare un piano degli arretramenti provvisorio, pubblicazione in seguito avvenuta.

Il piano poc'anzi citato 1:5'000, non è condiviso dal ricorrente perché ritiene che sia un errore la chiusura del raccordo Via dei Paoli con Via S. Gottardo, regola il problema dell'arretramento dalle strade laddove non esiste un piano dettagliato per una tratta di strada facente parte di un comparto particolare.

Il Consiglio di Stato, approvando la variante art. 36 cpv. 5 ha confermato la validità del piano che regola l'edificazione sulla fascia a valle di Via S. Gottardo, dove ovviamente fanno stato gli arretramenti e le linee di costruzione citate dal regolamento speciale.

Quindi la contestazione del ricorrente è priva di oggetto perché, in base al piano approvato, il collegamento di Via dei Paoli con Via S. Gottardo è assicurato dal previsto porticato obbligatorio. Inoltre è acquisito che per la profondità dello stabile corrispondente al previsto portico, il passaggio è solo pedonale, mentre resta veicolare in seguito per garantire gli accessi ai fondi circostanti. La pedonalizzazione del tratto di Via dei Paoli è giustificata perché si elimina un accesso veicolare sulla strada principale, si evita di interrompere con flussi di veicoli provenienti da Via dei Paoli il percorso pedonale sotto i portici e infine si garantisce comunque ed in ogni caso l'accesso carrozzabile a valle dei nuovi edifici.

Questa situazione è comunque chiara e riportata fedelmente sui piani e sulle normative approvate, atti e documenti che formano la base legale dell'applicazione.

Sul tema sollevato dal ricorrente e relativo al concetto urbanistico generale del comparto sotto la Via S. Gottardo si può osservare.

Gli obiettivi della pianificazione comunale per questa zona lungo la Via S. Gottardo considerano un concetto di azionamento di ricupero e di qualifica del tessuto architettonico-urbanistico attualmente degradante e secondario. Si è previsto per il nuovo comparto un maggiore ed adeguato potenziale di volume edificabile e si è attribuito una destinazione più consona alla zona (progettando per esempio la facciata sulla strada principale) trasformandola in un centro di vita sociale e commerciale più attrattivo.

Sicuramente la nuova tipologia degli edifici darà un'immagine qualificante della fascia edificata e ai suoi dintorni.

Per evitare il conflitto provocato dalle probabili immissioni foniche e non potendo schermare la strada per ridurre e limitare i rumori e le esalazioni alla fonte, si dovranno adottare dei provvedimenti sulle costruzioni, applicando con acume e perizia i suggerimenti che sono contenuti nelle ordinanze federali in materia (OIF, OIAT).

Il problema dei posteggi è regolato in modo corretto e conveniente dalle normative appropriate e che potranno essere completate a dipendenza delle esigenze e dei casi particolari.

Da quanto sopra scritto e dopo aver considerato attentamente le osservazioni presentate dal Municipio, lo scrivente Consiglio propone di respingere il ricorso nel senso dei considerandi.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, D. Marty
p.o. Il Cancelliere, A. Crivelli

