



---

**MM N° 36/2015 concernente l'adozione delle varianti di adeguamento del Piano regolatore di Minusio e la richiesta di un credito complessivo suppletorio di fr. 208'000.00 per le prestazioni pianificatorie supplementari relative alla revisione del Piano regolatore, alle varianti di adeguamento a seguito della decisione del Consiglio di Stato del 9 luglio 2008 e ad altri nuovi studi, come il nuovo Compendio sullo stato dell'urbanizzazione e la nuova variante inerente la zona mista di Via San Gottardo**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 1° dicembre 2015

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di varianti di adeguamento del Piano regolatore (PR) del Comune di Minusio e la richiesta di un credito suppletorio per le prestazioni pianificatorie supplementari relative alla revisione del PR e ad altri studi necessari per l'allestimento delle varianti di adeguamento.

**A. VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE DI MINUSIO**

**CONTENUTO**

1. *Cronistoria*
2. *Approvazione del Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato*
3. *Richiesta di varianti di PR*
4. *L'esame preliminare dipartimentale*
5. *Le varianti*
  - 5.1 *Piano delle zone*
  - 5.2 *Piano del paesaggio*
  - 5.3 *Piano del traffico*
  - 5.4 *Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico*
  - 5.5 *Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR)*
6. *Conclusioni*



## 1. Cronistoria

### a) Il primo Piano regolatore

- Nel 1983 il Consiglio comunale ha adottato il primo PR, i cui lavori erano stati avviati agli inizi degli anni '80.
- L'11.01.1984 il Consiglio di Stato, con risoluzione N° 202, ha approvato il PR del Comune di Minusio, ma ha imposto al Municipio di approfondire alcune questioni attraverso specifiche varianti di PR.
- Nel 1987 il Consiglio comunale ha adottato alcune **varianti** stabilite nel dispositivo della decisione del Consiglio di Stato di cui al punto a):
  - > **piano delle zone**
  - > **norme di attuazione**
  - > **elenco alberi protetti**

Dette varianti sono state approvate dal Consiglio di Stato con decisione N° 9739 del 28.11.1989.

### b) La revisione del Piano regolatore

- I lavori per la revisione del PR sono iniziati nel 1997, onde rispondere ai nuovi bisogni determinati dallo sviluppo del Comune e adeguare la pianificazione locale alle nuove normative entrate nel frattempo in vigore, agli indirizzi della nuova pianificazione di ordine superiore, nonché pure alla nuova situazione conseguente all'apertura della galleria Mappo-Morettina, in particolare nell'ottica di promuovere ulteriormente la qualità di vita e l'attrattività del Comune, segnatamente dal profilo residenziale e turistico.
- Il Piano generale d'indirizzo del nuovo PR era stato regolarmente sottoposto, come da Legge, per esame preliminare al Dipartimento del territorio (DT), il quale si era pronunciato in data 04.08.2000.

### c) L'adozione del nuovo Piano regolatore

- In data 13.01.2004, dopo le necessarie procedure d'informazione pubblica, il Municipio licenziava il MM N° 1/2004.
- In data 23.01.2006 e 13.03.2006 il Consiglio comunale adottava il nuovo PR e procedeva alla pubblicazione.



d) L'approvazione del nuovo Piano regolatore

- Contro il nuovo PR venivano interposti al Consiglio di Stato 54 ricorsi.
- In data 09.07.2008 il Consiglio di Stato approvava la revisione del PR del Comune di Minusio ed evadeva i relativi ricorsi.
- In data 11.09.2008 contro le decisioni del Consiglio di Stato il Comune inoltra ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM); venivano presentati pure 18 ricorsi da parte di privati.
- In data 14.10.2009 il TRAM decideva sul contenzioso Stato - Comune.
- Contro le decisioni del TRAM solo alcuni privati hanno ricorso al Tribunale federale.

e) Studio di varianti

Al termine delle procedure ricorsuali, il Municipio dava avvio allo studio delle varianti di PR come da decisione del Consiglio di Stato del 09.07.2008.

Per maggiori informazioni di dettaglio riguardo alla procedura di revisione del PR si rimanda al MM N° 1/2004.

## **2. Approvazione del Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato**

I lavori per la revisione del PR hanno intensamente impegnato, sull'arco di svariati anni, il Municipio il quale - sin dall'inizio - si è avvalso dell'assistenza di un'apposita Commissione municipale consultiva, coinvolgendo altresì a più riprese, tramite le relative procedure d'informazione e partecipazione, la popolazione e tutti i potenziali interessati.

Con risoluzione N° 3687 del 09.07.2008 il Consiglio di Stato si è pronunciato sull'approvazione della revisione del PR, adottata dal Consiglio comunale nelle sedute del 23.01.2006 e 13.03.2006, evadendo nel contempo i ricorsi presentati nell'ambito della pubblicazione dei relativi atti.

Con la sua approvazione il Consiglio di Stato ha apportato delle modifiche d'ufficio che nel frattempo sono già state attuate e sono state riprese nella documentazione pubblicata subito online sul sito del Comune.

Nel caso specifico il Consiglio di Stato non ha approvato o sospeso l'approvazione di alcuni aspetti della revisione del PR.



Contro queste decisioni il Comune ha interposto ricorso al Tribunale amministrativo, il quale nel 2009 lo ha parzialmente accolto, annullando buona parte delle mancate approvazioni del Consiglio di Stato.

Sono per contro proseguiti alcuni contenziosi con i privati, parte dei quali fino al Tribunale federale.

Parallelamente - per la prevista nuova strada in zona Ronco delle Monache - il Municipio ha dovuto dar seguito, con procedura separata, alla domanda di dissodamento e ad una verifica sull'effettiva proposta di tracciato.

Studio che ha richiesto una serie di incontri e trattative con proprietari della zona, procedure queste fondamentali per la decisione finale del Consiglio di Stato giunta in via definitiva solo in data 17.06.2011, ma in seguito contestata fino al Tribunale amministrativo con esito a favore del Municipio l'11.03.2013.

Tutte queste procedure successive all'adozione del nuovo PR hanno evidentemente ritardato l'avvio dei lavori riguardanti l'elaborazione delle varianti di PR oggetto del presente messaggio.

### **3. Richiesta di varianti di PR**

Le presenti varianti, fatte allestire dal Municipio, concernono gli adeguamenti del PR richiesti dal Consiglio di Stato e non impugnati dal Comune oppure le modifiche confermate dal TRAM.

Sono state inoltre elaborate alcune varianti scaturite dai problemi causati dall'applicazione delle disposizioni del nuovo PR.

La documentazione dell'adeguamento del PR è stata inviata al Dipartimento del territorio il 14.01.2013 con la richiesta di "Esame preliminare" (EP) ai sensi dell'art. 25 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il Dipartimento ha rilasciato il proprio preavviso il 30.12.2013.

### **4. L'esame preliminare dipartimentale**

#### **4.1 Premesse generali**

Citando espressamente quanto il Dipartimento del territorio spiega nell'introduzione del proprio preavviso (vedi cap. 1.2 "Considerazioni generali e consultazione dei servizi dell'Amministrazione cantonale"), l'esame preliminare dipartimentale è strutturato in funzione di dar conto della conformità del piano d'indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e del coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini.



Si tratta di una verifica d'ordine generale che il Dipartimento del territorio esperisce sulla modifica presentata dal Municipio e che mira a far emergere gli aspetti delle scelte comunali che vanno corretti o completati; consentendo di anticipare ed eliminare i possibili conflitti, prima che il Piano venga presentato al Legislativo per l'adozione.

Per giurisprudenza l'esame preliminare è uno strumento di lavoro del Dipartimento all'attenzione del Municipio e non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento pianificatorio definitivo del territorio.

L'esame dà pure indicazioni in ordine a scelte di opportunità e valutazioni tecniche che servono da suggerimento all'attenzione del Municipio, al fine di migliorare la soluzione proposta.

Infine, nel caso di conflitti tra interessi contrapposti, il Dipartimento formula la propria ponderazione ai sensi dell'art. 3 OPT.

#### **4.2 Dall'esame preliminare ad oggi**

Nel caso specifico l'esame preliminare delle varianti del 30.12.2013 solleva in alcuni casi degli aspetti critici sui quali vi è comunque condivisione da parte del Dipartimento del territorio.

In altri casi il Dipartimento del territorio solleva perplessità sulle scelte operate dal Municipio; tali proposte hanno richiesto un maggior approfondimento e, soprattutto, una giustificazione legata alla politica territoriale che il Municipio intende perseguire. Una parte di queste vertono essenzialmente su aspetti formali, per una seconda categoria si tratta invece di meglio argomentare e difendere, alla luce dei suggerimenti del Cantone, le nostre proposte pianificatorie.

Il Municipio, dopo attento esame, ha quindi incontrato i funzionari dell'Ufficio della pianificazione locale per avere dei chiarimenti sui contenuti dell'esame preliminare, riunione che si è tenuta il 17.04.2014.

La stessa ha permesso di approfondire alcune incomprensioni seguite da un primo scritto municipale del 16.05.2014 in cui in particolare si criticavano alcune affermazioni secondo le quali, dalla lettura dei passaggi contestati, vi sarebbe stato ad opera del Municipio un errato agire nell'ambito del rilascio di licenze edilizie per progetti situati in zona nucleo.

Osservazioni quelle dipartimentali rivelatisi alla prova dei fatti assolutamente ingiustificate.

A complemento d'informazione e a scanso di qualsiasi erronea interpretazione il Municipio ha quindi preteso una nuova formulazione.

Riformulazione poi effettivamente giunta con scritto dipartimentale del 23.06.2014 e che, di fatto, corregge l'erronea interpretazione secondo la quale il Municipio avrebbe agito contro la Legge.



Successivamente si sono avuti ulteriori abboccamenti con l'Ufficio pianificazione locale (UPL), che sono scaturiti in una lettera che il Municipio in data 10.10.2014 ha inviato al Dipartimento nella quale:

- avanzava la richiesta di incontri tra tecnici (UPL e pianificatore) per chiarire le osservazioni contenute nell'esame preliminare, in particolare quelle che si riferivano ad aspetti già consolidati inerenti i nuclei;
- deduceva che gran parte delle osservazioni erano da ritenere un ulteriore contributo alla lettura della sostanza edilizia dei nuclei e non dei condizionamenti per l'impostazione delle presenti varianti;
- ringraziava il Dipartimento per le suggestioni ricevute di cui poteva tener conto nel caso ritenesse in futuro di aggiornare i disposti pianificatori dei nuclei;
- affermava che nella presente fase dei lavori riteneva necessario concludere in via prioritaria la procedura delle varianti, nell'intento di chiarire la situazione giuridica dei fondi inclusi nella zona dei nuclei;
- informava pertanto che venivano proposte per l'adozione da parte del Consiglio comunale unicamente le parti oggetto delle varianti sottoposte all'esame preliminare.

Per completare la procedura inerente l'informazione e la consultazione, il Municipio ha indetto una serata informativa pubblica tenutasi presso il Centro scolastico "Vignascia" la sera di mercoledì 19.11.2014.

Dal 19 novembre 2014 al 19 dicembre 2014 gli atti pianificatori sono stati depositati con la possibilità per gli interessati di consultarli e d'inoltrare al Municipio in forma scritta le proprie osservazioni.

Durante il periodo di consultazione sono state inoltrate sei osservazioni: cinque da parte di proprietari privati e una a nome dell'Associazione Quartiere Rivapiana e del neo costituito Comitato Salvaguardia Nuclei Minusio.

Nel merito delle singole osservazioni:

- > Scascighini Claudio, Minusio  
proposta di correzione grafica al part. 2667 RFD (Rivapiana):  
modifica formale ripresa nella versione definitiva;
- > Balemi Pierluigi, Tenero  
richiesta di garanzia di edificazione sul fondo part. 382 RFD (Mondacce):  
vedi osservazioni all'esame preliminare (conferma della proposta);



- > Scascighini Ombretta, Minusio  
edificazione sul fondo part. 1549 RFD pregiudizievole per l'edificio al part. 1550 RFD (Rivapiana):  
vedi osservazioni all'esame preliminare (conferma della proposta);
- > Gianoni Pippo e Fabrizio, Minusio  
richiesta di mantenimento della proposta insediativa del comparto Ronco di Bosco (scheda grafica N° 3), part. 2526 + 3778 RFD (Ronco di Bosco):  
vedi osservazioni all'esame preliminare (conferma di principio della proposta);
- > Guscetti arch. Giovanni, Minusio  
contrario all'obbligo di 4 falde per l'ingombro degli attici (modifica all'art. 12 NAPR) e al considerare le percentuali di residenze secondarie per fondo e non più per zona (modifica dell'art. 60 NAPR):  
stralcio delle proposta di modifica dell'art. 12 NAPR (articolo immutato) e conferma di principio della proposta sulle residenze secondarie;
- > Associazione Quartiere Rivapiana e Comitato Salvaguardia Nuclei Minusio  
si rimanda alle risposte delle osservazioni contenute nell'esame preliminare; in merito ai contenuti del PALoc e allo studio del comparto Remorino del 23.09.2014 effettuato dal Laboratorio Ticino dell'Accademia di architettura, diretto dagli arch. Michele Arnaboldi e Joao Nunes, il Municipio ha deciso di avviare una discussione con le due Associazioni, nell'intento di chiarire le rispettive posizioni e già si sono presi i necessari contatti: il primo incontro risale al 18.11.2015 e in quell'occasione sono stati affrontati alcuni temi di comune interesse come meglio documentato nel Rapporto di pianificazione.

Da citare anche, a completamento della cronologia dei fatti, la recente esposizione dei progetti degli studenti dell'Accademia di architettura di Mendrisio in collaborazione con l'Università della Svizzera Italiana.

## 5. Le varianti

Come riferito al punto precedente il Municipio ha dovuto dar seguito a tutta una serie di varianti di PR conseguenti a:

- > decisioni d'ufficio del Consiglio di Stato del 09.07.2008
- > decisioni del TRAM del 14.10.2009
- > richieste di modifica o completamenti sulla base dell'esperienza nell'applicazione del nuovo PR



Gli adeguamenti (varianti) del Piano regolatore sono suddivisi nei capitoli seguenti:

a) Piano delle zone

- > adeguamenti della zona edificabile
- > piani dei nuclei (Minusio, Rivapiana, Mondacce)

b) Piano del paesaggio

- > arretramenti dai corsi d'acqua
- > zone di pericolo
- > zona di protezione del paesaggio della riva lago (ZPP1)
- > comparti di Costa (Brione) e Liscee

c) Piano del traffico

- > concetto dei marciapiedi principali
- > sentiero del Fontile
- > percorsi ciclabili
- > immissioni foniche su Via R. Simen
- > porti (Mappo, Portigon)

d) Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico

- > area Campidoglio
- > area comparto Casa Rea
- > Casa delle Dogane
- > destinazione delle zone AP - EP
- > parametri edificatori delle zone AP - EP

e) Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR)

Nello specifico di ogni tema si rimanda al rapporto di pianificazione e ai relativi piani e schede tecniche.



## 5.1 Piano delle zone

### 5.1.1 Adeguamenti della zona edificabile

Nell'ambito della revisione del PR il Comune aveva deciso a favore di un adeguamento della zona edificabile proponendo l'inserimento in tale zona di una serie di fondi sostanzialmente edificati e urbanizzati, situati a confine con aree già edificabili (esempi: Via Albaredo, Via Moranda, Via Contra, ecc.), senza costi a carico del Comune.

Il Consiglio di Stato prima e il TRAM in seguito, avevano decretato l'annullamento di quasi tutti gli adeguamenti di zona edificabile.

Ciò in ragione fondamentalmente della contenibilità del PR, ritenuta eccessiva.

Ai fondi per i quali non è stata approvata l'inclusione nella zona edificabile il Comune è stato chiamato a procedere ad un loro azzonamento.

Per la maggior parte di questi fondi, trovandosi in aree urbanizzate a confine con la zona edificabile, in applicazione dell'art. 18 LPT, il Municipio ha proposto il loro azzonamento nella zona di riserva come previsto dalla stessa Legge sullo sviluppo territoriale (art. 27 punto XI RLst), ciò in attesa di futuri sviluppi sulla contenibilità del nostro PR.

Tuttavia il Dipartimento del territorio, alla luce della nuova Legge sullo sviluppo territoriale, e rifacendosi a sentenze emanate nel frattempo dal TRAM, ha negato tale destinazione.

Il Municipio, tenuto conto del chiarimento intervenuto sulla base delle sentenze citate, si adegua e accetta di proporre l'azzonamento in zona agricola.

Fanno eccezione:

- > Comparto di Ronco di Bosco, part. 2526 - 3427 - 3778 RFD

Il Consiglio di Stato per motivi paesaggistici e di contenibilità del PR non aveva approvato la nuova zona edificabile.

Ritenuto tuttavia che nella zona altri fondi sono stati invece inseriti in zona edificabile per decisione del TRAM, il Municipio ritiene ancora valide le motivazioni alla base dell'azzonamento proposto già in fase di revisione di PR e, adeguandosi parzialmente alle richieste scaturite dall'esame preliminare (contrario di principio a qualsiasi adeguamento della zona edificabile), decide di limitare le possibilità edificatorie alle sole aree già edificate, nell'intento di facilitare l'inserimento del comparto in zona edificabile.

Questo allo scopo di costituire un adeguato incentivo per la salvaguardia del rimanente spazio verde, considerato l'obbligo di utilizzo agricolo estensivo accompagnato da una serie di vincoli.



In conclusione il Municipio, per mantenere l'aspetto dell'area di grande valore paesaggistico, propone una zona speciale Ronco di Bosco (ZSRB).

> Comparto Costa (Brione), part. 39 - 41 - 43 - 46 - 3858 RFD

Anche in questo caso il Consiglio di Stato per motivi di contenibilità del PR non aveva approvato la nuova zona edificabile.

Trattasi di cinque fondi a valle di Via Contra in zona ai Fanghi.

Il Municipio ritiene ancora valide le motivazioni alla base dell'azzonamento proposto già in fase di revisione di PR e, adeguandosi parzialmente alle richieste scaturite dall'esame preliminare, propone nuovamente la medesima destinazione d'uso, riducendo però la superficie edificabile, ovvero comprendendo in zona edificabile solo le superfici già edificate.

Per la parte non azzonata a zona edificabile viene proposto l'inserimento in zona agricola.

> Altri comparti esclusi dalla zona edificabile

Per altri cinque comparti, anch'essi non approvati dal Consiglio di Stato, il Municipio non intende insistere e propone il loro azzonamento nella zona agricola.

Si tratta dei comparti Costa (sopra Baronata e Roccabella), Alla Pezza - Noledo (a valle di Via Panoramica), Pianacci - Ronchetti (a valle di Via Albaredo).

> Piccoli adattamenti

Sono per contro stati inclusi in zona edificabile due piccoli scorpori di terreno principalmente a seguito di adattamenti grafici (part. 2022 e 4146 RFD).

Per ogni spiegazione di dettaglio si rimanda al Rapporto di pianificazione.

### **5.1.2 Zone miste in Via San Gottardo e Mappo**

La zona mista di Via San Gottardo adottata dal Consiglio comunale prevedeva una destinazione commerciale obbligatoria al piano terra e la possibilità di destinare gli altri tre piani alla residenza.

Alla luce delle osservazioni e suggerimenti del Dipartimento del territorio, il Municipio ha deciso di sospendere ogni decisione in merito ed ha incaricato uno Studio specialistico di valutare l'esatta situazione quanto alle immissioni foniche del comparto e, in relazione agli intendimenti pianificatori, l'esatta destinazione e regolamentazione della zona mista.



Per quanto riguarda l'area di zona mista residenziale - artigianale (RAr) di Mappo invece, la stessa viene confermata e si specifica che nella stessa sono ammesse, oltre alle destinazioni residenziale e artigianale, anche quelle commerciali e di servizio, compatibili con l'abitazione.

### 5.1.3 Piani dei nuclei (Minusio, Rivapiana, Mondacce)

I piani dei tre nuclei storici di Minusio (Minusio centro paese, Rivapiana, Mondacce) sono stati accettati nella loro quasi totalità da parte del Consiglio di Stato.

La decisione di approvazione della revisione di PR da parte del Consiglio di Stato ha sostanzialmente condiviso le proposte pianificatorie riferite ai nuclei.

In particolare sono condivisi i nuovi perimetri, l'impostazione generale degli interventi ammessi, le misure di protezione e di salvaguardia delle componenti culturali e le normative di comportamento per gli interventi sulla sostanza edilizia esistente.

Il Consiglio di Stato ha per contro espresso alcune riserve riguardanti due aspetti particolari: i "nuovi ingombri ammessi" (art. 43 NAPR) e i "comparti con nuove edificazioni" (art. 46 NAPR).

Per questi due aspetti è stato chiesto al Comune un ulteriore approfondimento ed una verifica dettagliata dei singoli casi.

Pertanto unicamente questi due aspetti sono oggetto delle proposte di modifica della presente variante di PR riguardante il Piano della zona dei nuclei.

Occorre osservare che nell'ambito del tema nuclei è stato interposto un solo ricorso. La contestazione verteva proprio sull'edificazione di un caso di nuovi ingombri ammessi.

Il Consiglio di Stato ha in particolare sospeso l'approvazione di questi due generi di edificazione poiché ha ritenuto che nelle NAPR dovevano essere fornite indicazioni circa i parametri e le modalità d'intervento da attuare.

Il Municipio ritiene che il patrimonio edilizio delle zone dei nuclei sia correttamente tutelato.

Nel caso specifico la tutela è limitata agli edifici da proteggere (art. 41 NAPR) e alle facciate qualificanti gli spazi pubblici (art. 42 cpv. 2 NAPR) che devono essere conservati rispettando le forme architettoniche e gli eventuali elementi decorativi.

Per il resto sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni o riattazioni che devono essere eseguite rispettando le caratteristiche tipologiche, costruttive e volumetriche degli edifici esistenti.

Il nuovo edificio dovrà armonizzarsi con le costruzioni limitrofe e contribuire a ricostruire il tessuto urbano (art. 39 cpv. 2 NAPR).

Va inoltre sottolineato che gli ingombri indicati nei piani non sono obbligatori ma solo dei massimi, e che costituiscono un'indicazione di dove è auspicabile costruire.



Tant'è che l'art. 43 NAPR specifica *"sono autorizzati ampliamenti, riedificazioni e nuove costruzioni nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano"* (cpv. 1) e *"l'ubicazione della nuova costruzione dovrà essere precisata nell'ambito dei progetti in esame"* (cpv. 2).

Il cpv. 3 fissa anche le altezze massime concesse, premettendo la riserva dei diritti dei terzi.

Le altezze massime, gli ingombri ammessi nonché la loro esatta ubicazione, gli elementi da tutelare nelle loro parti (facciate in particolare), le disposizioni LAC, ecc., sono tutti elementi che garantiscono un controllo sufficiente e adeguato sulla conservazione del tessuto spaziale e architettonico del nucleo.

Si tratta di interventi di tutela di principio conformi e rispettosi delle raccomandazioni dell'inventario ISOS.

Il Municipio ritiene sufficienti le disposizioni pianificatorie proposte, considerando oltre tutto che ogni singolo intervento nei nuclei è sistematicamente sottoposto all'esame della Commissione consultiva di esperti.

Procedura che garantisce un approccio assolutamente pragmatico e non solo formale a tutto vantaggio della salvaguardia dei nostri nuclei.

In fase di variante il Municipio ha tuttavia aggiunto nella disciplina dei nuovi comparti il concetto di "altezza da rispettare".

In alcuni casi, il Municipio ha riverificato le estensioni e le dimensioni dei nuovi volumi proposti.

Volutamente il Municipio ha però escluso ulteriori prescrizioni rimandando queste a delle direttive sull'attuazione e sulla costruzione dei vari tipi di manufatti.

Nell'ambito dell'esame delle varianti del PR il Dipartimento del territorio ha esaminato puntigliosamente le proposte concernenti i nuclei, formulando delle osservazioni non solo sulle varianti (nuovi ingombri ammessi e comparti con nuova edificazione), ma anche su aspetti già consolidati in quanto approvati nella decisione del 09.07.2008.

Il Municipio ha preso atto delle precisazioni e suggestioni del Dipartimento di cui potrà tener conto nel caso ritenesse in futuro di porre mano all'aggiornamento dei dispositivi pianificatori dei nuclei.

In questa fase dei lavori pianificatori si ritiene però necessario concludere in via prioritaria la procedura delle varianti di adeguamento del PR, nell'intento di chiarire la situazione giuridica dei fondi inclusi nella zona dei nuclei, in maniera da creare una situazione di sicurezza del diritto nei confronti dei privati.

Nel documento in esame sono dunque proposti per adozione al Consiglio comunale unicamente quegli ambiti oggetto delle varianti sottoposte ad esame preliminare.

Per ogni spiegazione di dettaglio si rimanda al Rapporto di pianificazione.



## 5.2 Piano del paesaggio

L'adeguamento del Piano del paesaggio comprende quattro capitoli specifici:

- > arretramenti dai corsi d'acqua
- > zone di pericolo
- > zona di protezione del paesaggio della riva lago
- > comparti Costa (Brione) e Liscee

### 5.2.1 Arretramenti dai corsi d'acqua

Sul Piano del paesaggio le linee di arretramento dai corsi d'acqua erano state determinate sulla base dell'allegato 4 (grafico) all'art. 34 RLE "Distanza dai corsi d'acqua", secondo la legislazione applicabile a quel momento e come richiesto dal Consiglio di Stato nella sua approvazione della revisione del PR.

Nel frattempo le direttive sono cambiate e sono state adeguate alle disposizioni della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc) e della relativa ordinanza (OPAc).

In particolare, lo spazio riservato ai corsi d'acqua per la tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque e alla biodiversità vanno fissate secondo l'art. 36a LPAc e l'art. 41a OPAc sulla base di linee guida emanate dal Dipartimento del territorio.

Il Municipio provvederà ad incaricare uno specialista per determinare gli arretramenti e successivamente a riprenderli nel PR tramite una variante specifica, una volta pubblicate le linee guida.

### 5.2.2 Zone di pericolo

L'accertamento delle zone soggette a pericoli naturali per il Comune di Minusio è stato nel frattempo eseguito.

Gli studi sono stati ultimati e presentati al Municipio e alla popolazione ad inizio 2014.

Il Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato quindi definitivamente adottato da parte del Consiglio di Stato in data 11.03.2014 (risoluzione N° 1220).

Il Piano del paesaggio e i relativi articoli delle NAPR sono stati di conseguenza aggiornati.

### 5.2.3 Zona di protezione del paesaggio della riva lago (ZPP1)

Il Municipio non condivide la richiesta del Consiglio di Stato di estendere la zona di protezione del paesaggio della riva lago fino alla linea ferroviaria.

Infatti una simile richiesta impedirebbe qualsiasi intervento sui sedimi posti a monte di Via alla Riva, che in buona parte sono inclusi nella zona edificabile approvata.



L'art. 19 cpv. 2 NAPR prescrive:

*"In questi comparti sono tutelate tutte le componenti naturali e paesaggistiche. Sono inoltre vietate le modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi, in particolare qualsiasi tipo di installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio."*

Disposizioni che sono corrette per i comparti situati fuori dalle zone edificabili, ma che non sono applicabili nella zona edificabile perché impedirebbero la costruzione di nuovi edifici.

Il Municipio è cosciente dell'importanza del comparto a lago e della sua tutela con la ponderazione dei vari interessi ma ritiene che le disposizioni in vigore (vedi Area speciale riva lago, art. 33 NAPR) garantiscano sufficientemente la tutela del comparto; in particolare anche l'agire della Commissione municipale speciale che veglia attentamente sugli interventi in zona.

Di conseguenza, vengono riproposti i limiti della zona di protezione ZPP1 così come adottati dal Consiglio comunale nel giugno 2006.

#### **5.2.4 Comparti Costa e Liscee**

Per i comparti Costa e Liscee la variante prevede per il Piano del paesaggio l'inclusione in zona agricola delle rispettive superfici.

Ciò in risposta al diniego del Dipartimento nei confronti di una proposta transitoria come la zona di riserva, vedi punto 5.1.1 del presente Messaggio municipale.

Se per il comparto Costa la modifica riguarda unicamente le parti dei fondi non edificati (part. 39 - 41 - 43 - 3858 RFD) in quanto per la parte già edificata lungo il fronte stradale è proposto l'azzonamento in zona edificabile, per il comparto Liscee, tale azzonamento viene proposto per i fondi part. 2229 - 2232 parz. RFD posti a valle della nuova strada di Albaredo - Ronco delle Monache, nonché degli scorpori non definiti bosco dei fondi contigui part. 2230 - 2233 - 2855 RFD.

#### **5.3 Piano del traffico**

L'adeguamento del Piano del traffico comprende cinque capitoli specifici:

- > concetto dei marciapiedi principali
- > sentiero del Fontile
- > percorsi ciclabili
- > immissioni foniche su Via R. Simen
- > porti (Mappo, Portigon)



### 5.3.1 Concetto dei marciapiedi principali

Il concetto dei marciapiedi principali è stato elaborato per il comprensorio di centro paese delimitato:

- > a nord da Via delle Vigne / Via Arch. Frizzi / Via Brione
- > a ovest dal confine giurisdizionale con Muralto
- > a sud da Via R. Simen
- > a est da Via Cà di Ferro / Via Esplanade

ai quali va aggiunta Via San Gottardo fino alla Verbanella

In questo caso non si tratta di una richiesta del Consiglio di Stato bensì di una nuova proposta dello scrivente Esecutivo.

Il Municipio, ogni qualvolta si presenta l'occasione - ad esempio di fronte ad una nuova edificazione - intavola una trattativa con i rispettivi proprietari per concordare la realizzazione di una tratta di marciapiede sul fondo privato.

Recentemente sono stati diversi i crediti d'opera concessi dal Consiglio comunale e l'invito del Legislativo stesso a completare le tratte mancanti in prossimità delle aree più sensibili.

Con la proposta di variante del PR non si vuole estendere la realizzazione di marciapiedi su tutto il territorio, perché questo risulterebbe un'opera sproporzionata da un punto di vista finanziario.

Il concetto prevede di principio il completamento della rete dei marciapiedi nel centro paese in corrispondenza delle strade principali (strada di collegamento e strade di raccolta) e nei luoghi particolarmente sensibili quali le aree scolastiche.

In particolare:

- > completamento sui due lati per Via San Gottardo, Via R. Simen, Via G. Motta, Via Verbanò, Via Cà di Ferro, Via Esplanade;
- > completamento sui due lati di Via Brione fino all'incrocio con Via delle Vigne;
- > marciapiede sul lato a valle di Via Mondacce (zona Esplanade / Casa Rea);
- > marciapiedi nei dintorni del Centro scolastico "Cadogno" (Via Crocefisso / Via delle Scuole).

In prospettiva di un possibile prossimo studio sul concetto della mobilità del nostro Comune, con questa prima misura il Municipio intende completare il proprio Piano del traffico con l'indicazione della rete dei marciapiedi principali e favorire così la loro realizzazione in occasione di interventi edilizi privati.

Questo Piano costituisce la prima base legale per concordare poi in seguito con i rispettivi proprietari le condizioni e le modalità di realizzazione.



### 5.3.2 Sentiero del Fontile

Il tracciato del sentiero del Fontile è stato completato a monte di Via R. Simen (collegamento tra Via R. Simen e sentiero a lato del riale in corrispondenza del part. 2885 RFD) e corretto a valle del cimitero (aggiramento del fabbricato sub. E sul part. 1856 RFD).

### 5.3.3 Percorsi ciclabili

Il tracciato dei percorsi ciclabili esistenti è riportato, come richiesto dal Dipartimento nel suo esame preliminare, sulla tavola complementare in formato A3.

I tracciati sono di due categorie:

- > il percorso ciclabile cantonale lungo la riva del lago;
- > il percorso ciclabile regionale che alla Verbanella si stacca da quello cantonale, sale verso Via R. Simen, la percorre, scende in corrispondenza di Via Borenco, prosegue su Via Rivapiana e continua su Muralto fino a congiungersi con il tracciato cantonale in Viale Verbano.

### 5.3.4 Immissioni foniche su Via R. Simen

Nella sua decisione del 2008 il Consiglio di Stato aveva dato delle indicazioni sulla profondità delle fasce con possibile superamento dei valori delle immissioni foniche a lato di Via San Gottardo (circa 90 metri) e di Via Brione (circa 40 metri).

Aveva inoltre chiesto di determinare la profondità delle fasce con superamento dei valori limite attorno a Via R. Simen.

Il Municipio ha dunque incaricato lo Studio Brugnoli e Gottardi Ingegneri consulenti SA di Massagno di effettuare lo studio per la determinazione delle fasce con superamento dei valori; perizia che ha in effetti confermato il possibile superamento di certi valori limite.

Le fasce all'interno delle quali risultano possibili superamenti dei valori limite d'immissione sono quindi state riportate nel Piano delle zone.

Le domande di costruzione all'interno delle fasce i cui valori d'immissione risultano essere superati secondo il nuovo Piano devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia (nuovo art. 38<sup>bis</sup> NAPR).

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio Brugnoli e Gottardi SA allegato all'incarto delle varianti di adeguamento del PR.



### 5.3.5 Porti (Mappo, Portigon)

Il Consiglio di Stato ha chiesto pure di specificare l'estensione e la capacità dei porti. Nell'ambito delle varianti di adeguamento il Municipio decideva di completare il PR e di prevedere la codifica dei due porti esistenti:

- > il porto d'interesse regionale "Mappo"
- > il porto d'interesse locale "Portigon"

con l'indicazione delle rispettive estensioni e il numero dei posti barca.

Il Municipio risolveva inoltre di segnalare la propria intenzione di potenziare l'offerta di posti barca, inserendo nella variante del PR anche l'estensione dell'ampliamento del porto di Mappo.

Il potenziamento intende risolvere la carenza di posti barca a fronte di una richiesta da parte di possibili utenti e alla progressiva eliminazione dei campi boa e ormeggi a riva esistenti.

Per questo il Municipio ha incaricato lo Studio d'ing. Germano Branca di elaborare un progetto di massima al fine di identificare il tipo, l'ubicazione e l'organizzazione di un futuro ampliamento della struttura portuale a Mappo.

Nel 2012, non essendo ancora definiti i lavori di progettazione e dunque non avendo ancora potuto valutare le soluzioni proposte dal progettista ing. Branca, il Municipio decideva di riportare nelle varianti di adeguamento l'estensione massima derivante dagli schemi progettuali (massimo 200 posti barca in base a lista di attesa ed eliminazione dei campi boa e degli ormeggi a riva), al fine di suscitare una presa di posizione in merito da parte del Dipartimento e su tale base valutare la variante più opportuna.

Alla luce delle osservazioni del Dipartimento nel suo esame preliminare, il Municipio ha dovuto rivedere le sue aspettative iniziali quanto a ubicazione e a numero di nuovi ormeggi e ha chiesto allo specialista maggiori approfondimenti, illustrati nel rapporto di pianificazione e si è espresso in via definitiva sulla base delle diverse varianti.

Delle possibili soluzioni progettuali analizzate per il potenziamento del porto l'unica soluzione progettuale sufficientemente matura per poter essere ripresa nella variante del PR, tenuto conto comunque di ulteriori approfondimenti tecnici, risulta l'ampliamento di posti barca verso ovest della struttura esistente.

L'entità dell'ampliamento massimo condiviso dal Dipartimento del territorio di 150 posti nel suo esame preliminare è per lo meno sufficiente per coprire il fabbisogno dei trasferimenti dalle rive e campi boa (conformemente alle indicazioni del Piano direttore cantonale).

Per il porto d'importanza locale "Portigon" la variante di adeguamento del PR non prevede per contro per il momento un suo ampliamento.



## 5.4 Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico

L'adeguamento del Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico comprende due capitoli specifici:

- > le destinazioni delle zone AP - EP
- > i parametri edificatori dei vincoli AP - EP.

### 5.4.1 Destinazione delle zone AP - EP

Nell'ambito delle varianti di adeguamento del PR, il Municipio ha deciso di verificare le destinazioni dei vincoli di attrezzature ed edifici d'interesse pubblico, anche alla luce di decisioni e di mozioni presentate da Consiglieri comunali.

In particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

- > AP - EP 07: introduzione di un'area ricreativa oltre alla possibilità di realizzare un edificio multifunzionale destinato alle società attive nel Comune;
- > AP - EP 18: modifica da attrezzatura ricreativa (campo di calcio) ad appartamenti protetti per anziani e area ricreativa Casa Rea;
- > AP - EP 30: ampliamento dell'area di svago a lago sul part. 699 (Casa delle Dogane) con possibilità di utilizzare gli edifici esistenti per scopi pubblici.

Per maggiori spiegazioni sulle ragioni e la specifica dei contenuti si rimanda al punto 8.1 del Rapporto di pianificazione.

### 5.4.2 Parametri edificatori delle zone AP - EP

Come esplicitamente richiesto dal Consiglio di Stato in questo capitolo vengono determinati i parametri edificatori per i vincoli AP - EP laddove necessario (edifici e impianti edificati).

Dove possibile sono stati ripresi i parametri edificatori delle zone adiacenti.

Per i casi speciali (Casa Rea e l'esercizio pubblico / strutture di servizio per il porto comunale) i parametri edificatori sono stati stabiliti per rapporto al volume esistente.

I beni culturali vengono confermati, mentre che per gli impianti tecnici non vengono stabilite regole in quanto dipendono da fattori specifici (funzionalità dell'impianto).



## 5.5 Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR)

Le norme di attuazione del PR sono state aggiornate con:

- a) il completamento degli articoli richiesti dal Consiglio di Stato nella sua decisione;
- b) il completamento di articoli suggeriti o richiesti dal Dipartimento nel suo esame preliminare del 2013;
- c) la modifica / aggiunta / stralcio di articoli o parti di articolo su suggerimento dell'Ufficio tecnico comunale a seguito di difficoltà di applicazione nella gestione ordinaria;
- d) la modifica / aggiunta / stralcio di articoli o parti di articolo su indicazioni del Municipio.

Appartengono alle categorie a) + b) gli articoli:

- art. 3 - Distanza tra edifici
- art. 13 - Muri di sostegno, scarpate e terrapieni
- art. 21 - Zona esposta a pericoli di alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito, erosione), caduta sassi / crollo di roccia
- art. 22 - Area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano
- art. 38<sup>bis</sup> - Fascia con possibili superamenti dei valori limite d'immissione
- art. 40 - Piano delle costruzioni
- art. 43 - Nuovi ingombri ammessi
- art. 46 - Comparto con nuove edificazioni
- art. 56 - Porto d'interesse regionale "Mappo"
- art. 56<sup>bis</sup> - Porto d'interesse locale "Portigon"
- art. 58 - Zona per attrezzature e edifici d'interesse pubblico

Rientrano nelle categorie c) + d) gli articoli:

- art. 5 - Accordi tra i proprietari
- art. 9 - Linea di arretramento e di allineamento
- art. 10 - Costruzioni accessorie
- art. 12 - Altezza dei tetti, attici, tetti a botte, corpi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici, antenne paraboliche
- art. 14 - Terreni in pendenza
- art. 15 - Incentivi per il risparmio energetico
- art. 16<sup>bis</sup> - Attività moleste, poco moleste e non moleste
- art. 19 - Zona di protezione del paesaggio
- art. 30 - Zona residenziale intensiva (R5)
- art. 31 - Zona residenziale semi-intensiva (R4)
- art. 32 - Zona residenziale semi-estensiva (R3)



- art. 33 - Zona residenziale estensiva (R2)
- art. 34<sup>bis</sup> - Zona speciale Ronco di Bosco (ZSRB)
- art. 37<sup>bis</sup> - Zona di riserva
- art. 39 - Zona dei nuclei
- art. 52 - Posteggi privati residenziali e non residenziali
- art. 54 - Accessi e ostacoli alla visuale
- art. 59 - Gradi di sensibilità al rumore
- art. 60 - Disciplinamento delle residenze secondarie
- art. 62 - Commissione consultiva di esperti
- art. 63 - Costruzioni esistenti in contrasto con il diritto vigente

Per il contenuto di dettaglio delle modifiche degli articoli, si rimanda al fascicolo "Norme di attuazione del Piano regolatore" con la relativa tabella di confronto tra la versione delle NAPR in vigore e la nuova versione di adeguamento.

## 6. Conclusioni

Il concetto generale del nostro PR si fonda sul principio d'integrazione delle aree libere con quelle insediate, al fine di valorizzare la vocazione e la qualità abitativa nel Comune, nonché della sua attrattività turistica.

Alcuni degli obiettivi che la revisione del PR già si prefiggeva - e che sono ancora alla base delle presenti varianti - possono essere così riassunti:

- > un concetto di gestione complessivo delle aree naturalistiche, di svago e di attività collettive presenti nel Comune con adeguate misure per la loro valorizzazione e il consolidamento della rete dei percorsi pedonali che consenta la fruizione dei luoghi;
- > la rivalutazione dal profilo urbanistico della struttura insediata, mediante le opportunità di ridisegno urbanistico di parti qualificanti del territorio, come i nuclei, il centro paese e i fronti su Via San Gottardo.

Con l'approvazione di questo importante pacchetto di varianti il PR di Minusio si presenta in una versione definitiva e pone fine ad una lunga procedura che ha visto impegnati Legislativo ed Esecutivo sull'arco di più anni in ragione di procedure ricorsuali e successive decisioni da parte dei Tribunali aditi, nonché di approfondimenti scaturiti dall'applicazione delle normative in vigore.

Il Municipio è consapevole di alcuni aspetti pianificatori non completamente assodati, ma ritiene che possano essere ulteriormente analizzati e risolti in procedure di varianti puntuali, ma che al momento attuale sia necessario disporre di un documento pianificatorio comunale concluso.



Resta ad esempio sospesa - e sarà oggetto a breve di una variante a sé stante - la definizione della Zona mista a monte di Via San Gottardo, per la quale il Municipio si riserva di approfondire la questione.

Integrata nel presente Messaggio municipale il Municipio formula una richiesta di credito per spese relative a consulenze o studi complementari resisi necessari a partire già dalla decisione del Consiglio di Stato (vedi consulenze pianificatore e giurista esterno) e nell'ambito dell'intera fase legata alle varianti del PR.

## **B. RICHIESTA DI CREDITO SUPPLETORIO DI SPESA**

### **1. Premessa**

Sulla base di un concorso pubblico il Municipio assegnava a Studi Associati SA di Lugano dapprima i lavori per la revisione del Piano regolatore (Piano generale degli indirizzi - PGI) e successivamente una seconda fase (revisione del Piano regolatore).

In data 17.11.1997 il Consiglio comunale votava un primo credito di studio di fr. 100'000.00 per l'allestimento del PGI.

Superato l'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, in data 10.05.1999 veniva approvato un nuovo credito di fr. 200'000.00 per la 2<sup>a</sup> fase di revisione del PR.

La proposta di nuovo PR è stata definitivamente adottata dal Consiglio comunale in data 13.03.2006; parallelamente il Municipio aveva sottoposto con Messaggio municipale separato al Legislativo una richiesta di credito suppletorio di fr. 96'000.00, credito concesso in data 08.11.2004.

La richiesta di credito suppletorio del 2004 era scaturita da una serie di prestazioni supplementari d'approfondimento o semplici aggiornamenti richiesti in fase di allestimento del documento finale (2<sup>a</sup> fase).

Dopo l'adozione del nuovo PR da parte del Consiglio comunale, il Municipio - con lettera del 06.04.2006 - informava la Commissione della gestione che, tenuto conto dell'indispensabile lavoro d'aggiornamento del PR in base alle decisioni del Consiglio comunale e le probabili consulenze supplementari del pianificatore, per l'analisi di eventuali casi particolari nella fase di pubblicazione il Municipio si riservava di presentare a lavori ultimati (che si presumeva in tempi relativamente brevi) un Messaggio municipale concernente l'aggiornamento definitivo e dettagliato dei costi di tutte le prestazioni supplementari necessarie all'approvazione finale del nuovo strumento pianificatorio da parte del Consiglio di Stato.

I tempi si sono invece inevitabilmente prolunga oltre ogni previsione, certamente non per volere o per negligenza dell'Esecutivo.



Dopo l'adozione del nuovo documento da parte del Consiglio comunale, l'iter ricorsuale complesso e lungo (54 ricorsi al Consiglio di Stato, 18 al TRAM con l'ultima sentenza che risale al 2013, ben 5 anni dopo l'approvazione del Consiglio di Stato), la richiesta parallela da parte del Consiglio di Stato di approfondimenti su specifici temi come la nuova strada Ronco delle Monache con mandati supplementari specialistici (vedi pianificatore e ingegnere forestale), l'aggiornamento del Compendio sullo stato dell'urbanizzazione imposto dal Consiglio di Stato, ecc., hanno generato in effetti una serie di prestazioni supplementari sull'arco di più anni e superiori alla cifra di riserva di fr. 5'000.00 votata dal Consiglio comunale.

Oltre alle prestazioni supplementari a seguito della decisione del Consiglio comunale e a tutti quei lavori aggiuntivi scaturiti in fase di contenzioso con i rispettivi Tribunali (vedi consulenze speciali del pianificatore e/o del giurista esterno) si è reso necessario procedere con gli studi delle varianti del PR decise dal Consiglio di Stato. Studi questi che hanno richiesto lunghi tempi di approfondimento prima e di esame dopo: il solo esame dipartimentale delle varianti del PR è durato ben 12 mesi.

Il Municipio ha preferito riassumere tutte queste prestazioni, al termine dei lavori, in un'unica richiesta di credito.

## 2. Situazione contabile

L'ammontare complessivo dei crediti votati dal Consiglio comunale per l'allestimento del nuovo PR a partire dalla 2<sup>a</sup> fase di revisione è di fr. 296'000.00.

La situazione contabile presenta per contro un consuntivo al 01.12.2015 di fr. 426'159.85.

La maggior spesa rispetto al credito a disposizione è quindi di **fr. 130'159.85**.

Il dettaglio di consuntivo delle singole fasi di revisione é qui riassunto:

	<u>Fase 2 revisione del PR</u>			<u>Fase varianti del PR</u>		<u>Totale credito supplementario richiesto</u>	
	Prestazioni a contratto	Studi complementari	Totale	Supplemento fase di approvazione del nuovo PR	Studio varianti del PR	Studi supplementari futuri	(dedotta la minor spesa della fase 2)
Credito votato dal Consiglio comunale	200'000.00	96'000.00	296'000.00				
Consuntivo	214'817.95	76'849.80	291'667.75	54'203.60	80'288.50	77'500.00	207'659.85



Il Municipio intende parimenti approfittare di quest'occasione per includere pure le spese per specifici studi e consulenze che, sempre legate ai lavori finali di adeguamento del PR, si prospettano all'orizzonte.

### **3. Dettaglio delle prestazioni**

Come già anticipato nelle premesse, il protrarsi della procedura di approvazione in conseguenza degli studi e approfondimenti supplementari richiesti in fase di contenzioso, gli adeguamenti dei piani in pubblicazione, le consulenze nell'ambito delle distinte procedure ricorsuali hanno richiesto da un lato un numero maggiore di riunioni tra pianificatore e committente e, dall'altro, una serie di incarichi supplementari a specialisti.

In sostanza le prestazioni aggiuntive derivano:

- > dai diversi incontri in fase d'esame con la Commissione speciale del Consiglio comunale e dagli adattamenti della documentazione dopo l'adozione del nuovo PR da parte del Consiglio comunale;
- > dal prolungamento dei tempi di approvazione del PR oltre le previsioni contrattuali;
- > dalle modifiche dei documenti a seguito delle decisioni del Consiglio di Stato prima e del TRAM dopo;
- > dall'aumento delle riunioni ufficiali (Municipio, dicastero, Commissione speciale) rispetto a quanto inizialmente concordato;
- > da prestazioni complementari emerse durante l'approvazione del PR e non comprese nel mandato;
- > colloqui con cittadini e Associazioni durante la fase di consultazione.



Le prestazioni supplementari emerse dopo la richiesta di credito suppletorio del 08.11.2004, non comprese nel contratto iniziale stabilito col pianificatore, sono qui descritte in ordine cronologico:

### **PRESTAZIONI SUPPLEMENTARI APPROVAZIONE DELLA REVISIONE DEL PR**

a) Consulenza durante gli esami commissionali del Legislativo

Durante la fase d'esame del nuovo PR da parte del Legislativo, è stata nominata una speciale commissione di lavoro.

Vista la complessità dell'oggetto i lavori commissionali si sono prolungati sull'arco di quasi due anni, oltre a quanto previsto.

Questa fase d'esame e condivisione del nuovo documento ha richiesto una serie di incontri e approfondimenti da parte del pianificatore superiori a quanto oggettivamente previsto in fase di domanda di credito suppletorio.

Costo supplementare per questa fase di lavoro:

**fr. 16'969.00**

b) Adattamento nuovo documento PR dopo l'adozione del Consiglio comunale

In considerazione delle modifiche apportate dal Consiglio comunale in fase d'adozione del nuovo PR, in vista della sua pubblicazione il pianificatore ha dovuto dar seguito all'aggiornamento dell'intero documento.

Costo per l'aggiornamento:

**fr. 7'800.00**

c) Accompagnamento alla procedura di evasione dei ricorsi

Contro il nuovo PR sono stati interposti 54 ricorsi al Consiglio di Stato, alcuni di questi - per la precisione 18 (tra i quali quello del Comune) - sono seguiti fino al TRAM.

L'ultima decisione del TRAM è del 2013, ben 5 anni dopo l'approvazione del Consiglio di Stato.

Sia per rispondere ai ricorsi dei singoli privati quanto per accompagnare il Municipio nella sua procedura ricorsuale, è stata chiesta la consulenza del pianificatore e di un giurista.

Rapporti e sopralluoghi hanno generato un numero importante di ore.

Costo per la consulenza del pianificatore:

**fr. 11'581.85**



d) Aggiornamento del Compendio sullo stato dell'urbanizzazione

Sempre in corso d'esame del nostro PR, su richiesta del Dipartimento del territorio si è reso necessario un aggiornamento del Compendio sullo stato dell'urbanizzazione.

Costo dell'aggiornamento: **fr. 6'000.00**

e) Nuova strada comunale Ronco delle Monache

Per la prevista nuova strada in zona Ronco delle Monache il Municipio ha dovuto dar seguito, con procedura separata, alla domanda di dissodamento e ad una verifica sull'effettiva proposta di tracciato.

Lo studio ha richiesto una serie d'incontri e trattative con proprietari della zona, a cui hanno partecipato gli specialisti.

In particolare si è reso necessario l'incarico all'ingegnere forestale Giovanni Monotti per l'allestimento dell'incarto di dissodamento.

Costo della sola consulenza specialistica: **fr. 2'130.00**

f) Aggiornamento del PR (adattamento grafico e NAPR) a seguito della decisione del Consiglio di Stato

A seguito della decisione del Consiglio di Stato del 09.07.2008 il PR è stato adattato una prima volta in base alle decisioni d'ufficio per poter disporre di un documento aggiornato.

Costo per gli adeguamenti: **fr. 9'016.90**  
(NAPR, Piano delle zone, Piano dei nuclei, ecc.)

g) Spese diverse

Spese diverse per stampa documenti: **fr. 705.85**



## PRESTAZIONI PER LE VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PR

- a) Allestimento incarto varianti di adeguamento del PR con aggiornamento parallelo delle basi del PR (adattamento grafico e NAPR) dopo decisione del Consiglio di Stato (evasione dei ricorsi)

Il Municipio ha dato avvio alla stesura delle varianti del PR.

Questa procedura ha richiesto nuove verifiche e approfondimenti scaturiti poi in via definitiva con la presentazione al Dipartimento del territorio delle varianti di adeguamento del PR nel gennaio 2013 e la conseguente richiesta di esame preliminare.

Costo per l'allestimento dell'incarto delle varianti di adeguamento del PR, compreso l'aggiornamento:

**fr. 41'638.50**

- b) Procedura dopo il preavviso del Dipartimento del territorio sulle varianti del PR

Dopo l'esame preliminare del Dipartimento del territorio sulle varianti di adeguamento del PR il Municipio, in collaborazione con il pianificatore, ha esaminato e discusso i differenti aspetti scaturiti dall'esame dipartimentale e allestito il documento per la consultazione pubblica (vedi serata pubblica del 19.11.2014 ed esposizione pubblica degli atti) e successivamente per l'allestimento del documento finale per l'esame del Legislativo.

Costo per allestimento documento finale varianti del PR:

**fr. 38'650.00**

Riassumendo i costi supplementari già eseguiti sono:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| ▪ Totale parziale prestazioni supplementari per approvazione nuovo PR | <b>fr. 54'203.60</b>        |
| ▪ Totale parziale per varianti di adeguamento PR                      | <b><u>fr. 80'288.50</u></b> |
| Totale complessivo prestazioni già eseguite (IVA incl.)               | <b>fr. 134'492.10</b>       |



Oltre a queste prestazioni sono da attendersi sempre in ambito di varianti di PR:

- > saldo analisi dell'esame preliminare e incontri con funzionari cantonali  
**fr. 5'396.00**
- > saldo stesura documento finale varianti del PR per adozione Consiglio comunale  
**fr. 5'508.00**
- > allestimento nuovo Compendio sullo stato dell'urbanizzazione secondo nuove disposizioni del Consiglio di Stato in base alla nuova LPT  
**fr. 9'721.00**
- > allestimento perizia fonica Zona mista Via San Gottardo  
**fr. 1'620.00**
- > allestimento variante Zona mista Via San Gottardo  
**fr. 25'000.00**
- > consultazione pianificatore durante esame documento varianti del PR da parte del Consiglio comunale  
**fr. 5'000.00** (costo indicativo)
- > adattamento e allestimento incarto varianti del PR per pubblicazione dopo decisione del Consiglio comunale  
**fr. 5'000.00** (costo indicativo)
- > accompagnamento Municipio nell'evasione di ricorsi  
**fr. 10'000.00** (costo indicativo)
- > imprevisti: quali imprevisti si considerano tutte quelle prestazioni che al momento il Municipio non è in grado di valutare nell'ambito del prossimo iter procedurale di approvazione delle varianti del PR e che potrebbero superare gli importi preventivati; trattasi ad esempio di prestazioni supplementari relative a richieste della Commissione speciale di Consiglio comunale, analisi e osservazioni di ricorsi, eventuali modifiche all'incarto per l'approvazione finale come pure riunioni supplementari con il Municipio e/o con i Servizi cantonali che non sono quantificabili in quanto indipendenti dalla volontà dell'Esecutivo comunale;  
preventivamente possiamo inserire una spesa approssimativa di  
**fr. 10'000.00**

Totale delle prestazioni ancora da eseguirsi (IVA incl.) **fr. 77'500.00**



In conclusione ne deriva un costo totale arrotondato per l'allestimento di tutte le prestazioni pianificatorie supplementari di:

▪ <i>Totale complessivo prestazioni già eseguite</i>	<i>fr. 134'492.10</i>
▪ <i>Totale prestazioni ancora da eseguirsi</i>	<i>fr. 77'500.00</i>
▪ <i>Minor spesa fase 2</i>	<i>fr. -4'332.25</i>
<b>TOTALE arrotondato, IVA incl.</b>	<b>fr. 208'000.00</b>

#### 4. Incidenza finanziaria

Come il Municipio ha avuto modo d'indicare in precedenti Messaggi municipali il nuovo art. 164b LOC, entrato in vigore il 01.01.2009, precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa, al suo art. 15, che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente Messaggio municipale.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire comunque alcune indicazioni sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

##### a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- > a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono a giugno 2014 con un tasso d'interesse fisso dello 0.67 % (durata 4 anni).

##### b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente Messaggio municipale sono contemplate nel PF 2012-2016 come pure nel Piano delle opere (PO) aggiornato.

**c) Sopportabilità dell'investimento**

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

**d) Impatto economico**

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0.61 - 0.80 %
- tasso d'interesse considerato 2.50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - studi pianificatori\* 25 % / 100 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 25 %

*(\*ammortamento sul relativo valore residuo, art. 12Rgfc)*

Anno	Valore a bilancio	Ammortamento di esercizio 25 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.5 %	Ammortamenti complessivi passivi	Manutenzione complessiva fr. 960/anno	Onere complessivo
1°	208'000.00	52'000.00	52'000.00	156'000.00	5'200.00	5'200.00	960.00	58'160.00
5°	65'812.50	16'453.13	158'640.63	49'359.38	1'645.31	15'864.06	4'800.00	165'085.94
10°	15'617.61	3'904.40	196'286.79	11'713.21	390.44	19'628.68	9'600.00	206'277.23
15°	3'706.13	926.53	205'220.40	2'779.60	92.65	20'522.04	14'400.00	219'713.05
20°	879.48	219.87	207'340.39	659.61	21.99	20'734.04	19'200.00	226'562.37
25°	208.71	52.18	207'843.47	156.53	5.22	20'784.35	24'000.00	231'848.69



Sulla base delle considerazioni sovraesposte s'invita l'onorando Consiglio comunale a voler

## RISOLVERE :

### A. VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE DI MINUSIO

1. Sono adottate le varianti del Piano regolatore del Comune di Minusio comprensivo dei seguenti documenti e rappresentazioni grafiche:
  - Rapporto di pianificazione con estratti planimetrici, scheda grafica N° 3, tabelle delle destinazioni e dei parametri edificatori della zona AP - EP
  - Piano delle zone
    - > Fasce con possibili superamenti dei valori limite d'immissione Via R. Simen
    - > Piano del nucleo di Minusio, scala 1:500
    - > Piano del nucleo di Rivapiana, scala 1:500
    - > Piano del nucleo di Mondacce, scala 1:500
  - Piano del paesaggio
    - > Zona agricola / Zona di protezione del paesaggio ZPP1 / Zone edificabili
    - > Zone di pericolo
  - Piano del traffico
    - > Concetto dei marciapiedi principali
    - > Percorsi ciclabili
  - Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico
  - Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) - Tabella degli articoli di confronto

### B. RICHIESTA DI CREDITO SUPPLETORIO DI SPESA

1. Al Municipio è concesso un credito suppletorio complessivo di fr. 208'000.00 per le prestazioni pianificatorie supplementari relative alla revisione del Piano Regolatore.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2015 al conto investimenti; il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla presente decisione.



Con la massima stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO  
Il Sindaco: Il Segretario:

   
avv. F. Dafond avv. U. Donati

**Va per esame e preavviso ad una Commissione speciale Piano regolatore e alla Commissione della gestione**