

**Rapporto della commissione Piano Regolatore in relazione alla mozione di Giotto Gobbi datata 7 ottobre 2014 sul tema dell'ubicazione e dei contenuti della nuova palestra comunale**

La Commissione Piano Regolatore, chiamata dal Municipio a prendere posizione sulla presente mozione, ha deciso di redigere un unico rapporto.

Dopo gli incontri con il Municipio del 3.11.2014 e del 2.2.2015, alla presenza degli architetti Moro, Bardelli e Maggini e del capo tecnico comunale; dopo aver osservato e discusso delle modifichiere provvisorie delle volumetrie ipotetiche disposte dall'UTC tra dicembre 2014 e gennaio 2015 ; dopo aver discusso con il mozionante Giotto Gobbi all'incontro del 26.2.2015, e dopo la riunione della commissione del 16.3.2015, la commissione Piano Regolatore prende posizione nel modo seguente :

**Riassunto del processo svolto dalla commissione**

La mozione proposta da Giotto Gobbi durante la seduta di Consiglio Comunale del 7 ottobre 2014, conteneva 3 richieste fondamentali :

- Valutare la possibilità di una permuta fra per part. 365 RDF, part. 364 RDF e la part. 337 RDF ;
- Ridefinire il limite del bosco in funzione dell'ubicazione della palestra ;
- Aggiungere nell'elenco degli incarichi del concorso di Architetto progettista lo studio di uno spazio polivalente per eventi e manifestazioni all'interno della palestra o in una zona attigua.

La commissione si è riunita più volte per valutare la sostenibilità di tali richieste, discutendo con tutti gli attori coinvolti nel processo decisionale.

Nel primo incontro, avvenuto il 3.11.2014, l'esecutivo ha esposto ai commissari quanto emerso dagli incontri preliminari con gli architetti Moro e Bardelli. Da questa discussione è stato messo in evidenza come, perseguendo quanto richiesto dalla mozione, si sarebbe andati incontro ad un inevitabile dilatazione di costi e tempi, così come al rischio di ricorsi. Il Municipio ha inoltre reso partecipe la commissione della difficoltà, visto lo spazio ridotto, di creare un « capannone eventi » all'esterno della palestra, mentre è stata sostenuta anche dagli architetti l'idea di creare un portico coperto. La commissione ha richiesto all'esecutivo di modinare le volumetrie delle due varianti per avere un'idea del reale impatto degli edifici nel territorio.

La commissione ha in seguito avuto l'occasione di incontrarsi per discutere dell'incontro con il Municipio e per osservare l'impatto delle picchettature nell'area interessata.

Durante l'incontro seguente, avvenuto alla presenza di architetti e Municipio, la commissione è stata informata dell'impossibilità, a livello legislativo, di aprire un concorso a due varianti, nel quale gli architetti avrebbero dovuto progettare una palestra nell'area già pianificata e una nell'area proposta dalla mozione. Gli architetti in seguito hanno

informato la commissione della difficoltà che un processo di modifica di PR avrebbero causato, comportando un aumento dei costi notevole e un allungamento dei tempi difficilmente quantificabile, così come difficoltà ingegneristiche notevoli legate al processo di interrimento dell'edificio e di isolamento. In seguito, da un punto di vista architettonico, è stato fatto notare come la palestra dovrebbe diventare il vero centro d'interesse del comparto sportivo della campagna di Verscio e per questo la sua posizione dovrebbe essere centrale e non discosta. È inoltre stato posto l'accento sul valore paesaggistico che ha la scarpata nell'ambiente circostante, che andrebbe vista come elemento di prestigio.

In data 16 febbraio il Municipio ha formalizzato il suo preavviso alla commissione PR. All'interno di questo documento l'esecutivo sosteneva che i vantaggi indicati dalla mozione non fossero tali da giustificare i rischi incorsi per i seguenti motivi :

- Lo spostamento costringerebbe ad una variante di piano regolatore che comporterebbe numerose incertezze, quali il rischio di ricorso e l'allungamento dei tempi dovuti all'approvazione della variante, stimati tra i 4 e i 5 anni.
- Un eventuale accorpamento futuro delle Terre di Pedemonte alla città di Locarno, come previsto dal piano cantonale delle aggregazioni, diminuirebbe notevolmente la possibilità di costruire un'infrastruttura come la palestra sul territorio dell'attuale comune ;
- L'inserimento dell'edificio nella scarpata comporterebbe maggiori costi, calcolati dall'UTC nell'ordine di ca. Fr. 280'000.--, dovuti ai quantitativi di maggior scavo ; alla realizzazione di un'opera muraria di sostegno ; all'isolamento e all'impermeabilizzazione dell'edificio. A questi costi andrebbero ad aggiungersi i costi supplementari per espropri, disboscamento e pianificazione.

Il Municipio informa all'interno della sua presa di posizione di voler inserire nel concorso l'obbligo di prevedere uno spazio esterno coperto e la proposta di soluzioni pratiche e attuabili per la copertura del pavimento fisso della palestra.

La commissione si è in seguito incontrata con il mozionante, in data 26 febbraio 2015. Durante l'incontro, il mozionante ha informato i commissari che la stima fatta dall'UTC fosse eccessivamente ottimista e che i costi supplementari della mozione avrebbero potuto raggiungere l'ordine dei Fr. 600'000.-. Durante l'incontro si decide di mettere a confronto aspetti positivi e aspetti critici della mozione :

#### **Aspetti favorevoli:**

- Creare una sala polivalente per manifestazioni popolari;
- Sfruttare il bosco dietro la palestra, che diventerebbe altrimenti un terreno all'ombra e poco sfruttabile (zona banalizzata);
- Riordinare i catasti e le parcelle ai margini della palestra;
- Salvaguardare il bosco a sud (inserendolo all'interno del perimetro del bosco);
- Ridurre l'impatto visivo della palestra sull'ambiente circostante;
- Aumentare lo spazio sfruttabile a sud della palestra (il cui valore ipotetico potrebbe essere notevole);
- Spostare la costruzione in futuro potrebbe avere un impatto minore sulle finanze comunali;
- Migliorare l'accessibilità alla palestra dall'alto.

### **Aspetti critici:**

- Notevole allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera;
- Procedura di modifica del PR (maggiori costi e rischi);
- Procedura di dissodamento (maggiori costi e rischi);
- Eventuali ricorsi da parte di privati cittadini;
- Procedure di esproprio;
- Aumento dei costi per i lavori di interrimento (ca. Fr. 600'000.--);
- Aumento dei costi per le procedure di modifica PR e dissodamento (ca. Fr. 50'000.--).

Durante l'ultimo incontro si è infine potuto appurare che la modifica di PR richiesta dalla mozione potrebbe rientrare all'interno di quelle che sono definite "Modifiche di poco conto". In questo caso dunque, in assenza di ricorsi, i tempi per ottenere l'ampliamento della zona edificabile potrebbero ridursi a 4-5 mesi (ricorsi permettendo).

### **Riflessioni generali**

Il lavoro svolto in questi mesi ha permesso di riflettere in maniera approfondita su quello che sarà necessario inserire nel bando di concorso di quella che diventerà la futura palestra comunale delle Terre di Pedemonte. La commissione è convinta della necessità di tale opera e crede fermamente che questa mozione abbia permesso di sollevare questioni che altrimenti sarebbero probabilmente passate in secondo piano.

In particolare, la commissione è soddisfatta della scelta del Municipio di inserire, all'interno del bando di concorso, la richiesta per la progettazione di uno spazio esterno coperto per eventi e per la copertura della pavimentazione della palestra.

Oltre a questo, le discussioni tra commissari, gruppi, Municipio, mozionante e architetti hanno permesso di sollevare altre riflessioni che il Municipio dovrebbe approfondire prima di aprire il concorso, quali per esempio le modalità di collegamento della sede scolastica alla palestra (con particolare attenzione alle esigenze delle persone con difficoltà motorie).

### **Conclusioni**

Durante l'ultimo incontro la Commissione Piano Regolatore ha deciso di condividere la posizione del Municipio, secondo la quale i benefici che scaturirebbero dall'accettazione della Mozione di Giotto Gobbi non sono sufficienti da permettere di affrontare i rischi che ne deriverebbero. Nello specifico, visto il particolare momento che il nostro comune sta vivendo dal punto di vista delle finanze, si ritiene che un aumento dei costi dell'ordine dei 600'000.— sia impensabile e controproducente.

Riteniamo comunque che alcune proposte fatte dal mozionante siano degne di attenzione; in particolare la Commissione è convinta che ci siano dei punti della mozione sui quali il Municipio e gli architetti debbano chinarsi:

1. La proposta di procedere ad una permuta della superficie di proprietà del Signor Krenn (sedime "vecchia rongia" part. 364 RDF) avrebbe il vantaggio di ampliare lo spazio attorno alla palestra e nel contempo permetterebbe al proprietario del tennis

di avere a disposizione il terreno necessario per realizzare i suoi parcheggi senza dover usufruire di quelli pubblici. Visto che il tennis è un'attività sportiva la permuta sarebbe giustificabile ed in sintonia con gli obiettivi del PR.

2. Il secondo vantaggio di una permuta con il signor Krenn è quello che il Comune ha la possibilità di chiedere il dissodamento della fascia dietro la palestra in modo da poterla utilizzare come zona cuscinetto, la fascia è larga poco più di sei metri ed è perfettamente piana.
3. Se si otterrà il dissodamento, si avrà la possibilità di costruire la palestra sei metri più a nord di quanto si potrebbe fare ora con l'attuale limite del bosco (maggior agio per la costruzione e guadagno di terreno pregiato a sud).

Per attuare la proposta non è necessaria la modifica del PR e la procedura di dissodamento non implica grosse perdite di tempo, se poi non va in porto e viene respinta, non potremo pentirci di non aver provato!

In ragione di quanto esposto e dei risultati che tale mozione ha già permesso di ottenere, la Commissione Piano Regolatore invita il Consiglio Comunale a voler respingere la mozione di Giotto Gobbi, datata 7 ottobre 2014, sul tema dell'ubicazione e dei contenuti della nuova palestra comunale, invitando però il Municipio ad attuare le proposte elencate ai punti uno, due e tre delle conclusioni del rapporto.

**Commissione Piano regolatore:**

Renato Gobbi (Presidente)

Carlo Mina

Giovanni Kappenberger

Paolo Monotti

Giordano Maestretti



.....  
.....  
.....  
.....  
.....