



Bellinzona, 24 maggio 2018

**RELAZIONE DELLA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7-2017 (EX CAMORINO)
CONCERNENTE L'ADOZIONE DELLA REVISIONE GENERALE
DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI CAMORINO**

Lodevole Consiglio comunale,
Presidente e consiglieri comunali,

il MM N. 7, licenziato il 14 marzo 2017 dal Municipio dell'allora ancora Comune di Camorino, è stato oggetto di discussione nella seduta di Commissione del Piano regolatore (in seguito: commissione) del 10 ottobre 2017, nel corso della quale vi è stata l'audizione dell'attuale capo Dicastero Territorio e Mobilità del nuovo Comune di Bellinzona, Simone Gianini, della direttrice del settore Pianificazione catasto e mobilità del nuovo Comune di Bellinzona, arch. Fabiola Nonella, e del pianificatore dell'ex Comune di Camorino, arch. Mauro Galfetti. Nel corso dell'audizione l'arch. Galfetti ha presentato l'iter pianificatorio che ha portato alla revisione del PR dell'ex Comune di Camorino, i principali temi della revisione in esame e ha chiarito alcuni aspetti tecnici. L'attuale capo Dicastero ha sottolineato che il messaggio era stato licenziato dal Municipio di Camorino prima dell'aggregazione e che l'attuale lo ha – come da legge – trasmesso alla competente commissione del Consiglio comunale del nuovo Comune di Bellinzona, dopo aver verificato che non vi fossero delle scelte pianificatorie d'impatto generale che travalichino l'ora quartiere di Camorino, tali da inficiare il prossimo lavoro di elaborazione di un Programma d'azione comunale (Masterplan) per la pianificazione del nuovo Comune, ciò che non è stato ritenuto il caso. La Commissione ci tiene a ringraziare il Municipale Gianini, l'arch. Nonella e l'arch. Galfetti per la chiarezza nell'esposizione. Nel corso della seduta del 10 ottobre 2017 la commissione ha inoltre formulato un elenco scritto di domande d'approfondimento all'indirizzo del Municipio, il quale ha risposto in modo esaustivo tramite lettera dell'11 gennaio 2018, fornendo tutta la documentazione richiesta a supporto di cui era in possesso.

In particolare la risposta del Municipio è stata oggetto di discussione e approfondimento nel corso della seduta di commissione del 20 febbraio 2018. Anche per questo si coglie l'occasione di ringraziare il Municipio e i suoi servizi per le indicazioni fornite, preziose per poter svolgere una precisa valutazione degli aspetti delicati legati al messaggio in esame.

1. Quadro generale

Il piano regolatore attualmente in vigore è stato approvato dal CdS nel 1988.

A 25 anni dall'ultima revisione generale del PR, l'ex Municipio di Camorino ha ritenuto necessario, nel febbraio del 2013, richiedere all'ex Consiglio comunale un credito destinato alla revisione del nuovo PR, al fine di adeguare lo stesso alle nuove normative in vigore e al Piano direttore cantonale del 2009.

Nell'elaborazione del nuovo PR sono state prese in considerazione le peculiarità del ex Comune di Camorino, attuando uno sviluppo coordinato con i Comuni limitrofi, con il Cantone e con gli enti preposti alla gestione di diverse tematiche (Parco del Piano di Magadino, AlpTransit, ferrovia e autostrada).

I principali aspetti affrontati sono stati: lo studio delle componenti naturali, la verifica delle zone di pericolo, la verifica del sistema dei posteggi pubblici, gli interventi di sistemazione e moderazione del traffico, la revisione dei parametri edificatori e la riqualifica degli spazi urbani pubblici con particolare attenzione al comparto La Capéleta.

La documentazione relativa alla revisione del PR è stata oggetto di esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, il quale ha emanato il proprio preavviso il 6 maggio 2015.

Nella fase di allestimento del PR la popolazione è stata coinvolta a due riprese. La prima volta nell'agosto del 2013, prima dell'esame preliminare del DT. La seconda volta nel febbraio del 2017, con una serata aperta alla cittadinanza e organizzata successivamente all'esame preliminare del DT. Le osservazioni emerse dall'ultima serata, unitamente alle risposte del pianificatore, sono state messe a disposizione della commissione al fine di consentire una riflessione coscienziosa e responsabile.

Il messaggio in oggetto è stato licenziato il 14 marzo 2017 dall'ex Municipio di Camorino. Così come per i messaggi dei precedenti Esecutivi, lo stesso è stato assegnato alla competente commissione del Consiglio comunale per la trattazione nel plenum ai sensi della Legge comunale (LOC) e di quella sullo sviluppo territoriale (LST).

2. Temi strategici per la revisione del piano regolatore

Il messaggio in esame è stato ampiamente approfondito e dibattuto. Di seguito vengono riportati i principali temi, oggetto di particolare analisi.

2.1. Piazza di Camorino (comparto Capéleta):

Il comparto di proprietà dell'ex Comune di Camorino è costituito da due particelle, il fmn 862 RFD di mq 1'368 e il fmn 407 RFD di mq 1'369, per complessivi mq 2'737.

Esso è posto in un luogo strategico. Funge infatti da raccordo tra il nucleo storico e la piazza del paese a conclusione dell'asse di accesso principale al nucleo di Camorino, rappresentato dalla Strada In Busciorina.

Nel corso dell'ultima legislatura il comparto in questione è stato frutto di approfondite riflessioni a livello pianificatorio sulla base di un mandato di studio in parallelo, il quale si è svolto invitando tre studi esterni di architettura e con l'obiettivo di elaborare un progetto urbanistico che permettesse di essere inserito nella revisione del PR.

Il progetto vincitore del concorso prevede quali opere predominanti una piazza d'interesse pubblico, l'interscambio dei bus e un posteggio pubblico coperto.

La variante prescelta è stata inoltrata al DT per una prima analisi preliminare (a messaggio già licenziato da parte del Municipio). Il DT, tramite risposta del 12 ottobre 2017, ha formulato alcune osservazioni, complimentandosi innanzitutto con il Municipio dell'ex Comune di Camorino per aver affrontato lo studio relativo al comparto Piazza con uno sguardo attento alla qualità dell'insediamento, in conformità con la pianificazione direttrice e in risposta alle esigenze comunali. Dalle osservazioni formulate dal DT emerge un'unica criticità relativa all'altezza dell'edificio che si affaccia sulla strada in Busciorina, ritenuta dal DT troppo elevata (ml 19.50).

La commissione prende atto dell'osservazione del DT e propone, tramite emendamento, la riduzione dell'altezza per gli edifici a ml 16.50 (che corrisponde alla riduzione di un piano). Si ritiene che tale riduzione non vada ad intaccare il concetto urbanistico e le relazioni che lo stesso genera verso gli importanti spazi pubblici.

2.2. Zona di pianificazione Comparto AlpTransit:

L'insediamento del cantiere AlpTransit ha comportato rispetto al PR del 1988 la perdita di una zona artigianale di ca. 55'000 mq, la quale, considerando l'importanza strategica del comparto, dopo attente valutazioni da parte dell'ex Municipio di Camorino, si è rinunciato a individuare immediatamente in altre zone nel Comune, istituendo invece una zona di pianificazione per un'analisi più a lungo termine.

Comparto che è stato inserito nella proposta di revisione del PR integralmente come zona agricola con un promemoria (indicato sui piani con un asterisco e spiegato nel rapporto di pianificazione) rispetto ai 55'000 mq di zona artigianale rimasta in sospenso, nel senso che si sarebbe poi dovuta trovare una collocazione per poterla recuperare.

La Commissione ritiene tuttavia che nel caso in cui il comparto venisse approvato come previsto dal messaggio in esame, ovvero integralmente come zona agricola in attesa della successiva collocazione di una superficie pari alla zona artigianale originaria, vi è il concreto rischio che quella collocazione successiva non sia più possibile se non dietro compenso agricolo, rispettivamente in contrasto con le nuove direttive della Legge federale sulla pianificazione del territorio che limitano quella che potrebbe a qual punto essere considerata un'estensione della zona edificabile.

La commissione propone pertanto un secondo emendamento, nel senso di lasciare quel comparto sospeso, così com'è attualmente salvaguardato dalla corrispondente zona di pianificazione attualmente in vigore, rinviando in particolare ai lavori di elaborazione del Masterplan per la pianificazione del nuovo Comune di Bellinzona e alle trattative con AlpTransit per il ripristino della zona alla fine del cantiere, anche sulla base dell'accordo stipulato nel gennaio 2016 tra il Comune di Camorino e Alptransit SA, la collocazione della zona artigianale originaria e la definizione pianificatoria di un comparto così strategico (si pensi anche soltanto alla scheda del Programma d'agglomerato del Bellinzonese che ne prevede la preservazione in vista di un possibile insediamento, sul lungo termine, di una stazione di rilevanza cantonale).

2.3. Non assegnazione della zona edificabile R3 e R4 dei Fmn. 194 e 201 part.

Le particelle in questione sono state oggetto di analisi e dibattito da parte del ex Municipio di Camorino, che hanno infine portato alla decisione pianificatoria di riconoscere per questa zona la destinazione agricola, non confermando l'assegnazione alla zona edificabile vigente (R3 e R4), mentre che per quanto riguarda i fondi già edificati è previsto il loro inserimento in una zona speciale dove è permesso il mantenimento di quanto edificato, senza la possibilità di un ulteriore sviluppo edilizio.

Da un lato la commissione riconosce le motivazioni che hanno portato l'ex Municipio, alla fine, a voler ridisegnare i limiti insediativi e a ridurre le zone edificabili residenziali, in prospettiva di una maggiore sostenibilità territoriale in un comparto che oggettivamente è a contatto con il paesaggio ancora libero. Effettivamente i sedimi in questione si trovano in gran parte a ridosso della zona agricola e, prendendo atto del sovradimensionamento della zona edificabile, come per giunta già segnalato dal Cantone, la commissione comprende la decisione finale dell'ex Municipio.

D'altro canto vi è però da tenere in considerazione il possibile costo d'indennizzo che tale decisione potrebbe gravare sulle finanze del nuovo Comune.

Possibilità d'indennizzo, che non dovrebbe essere data a seguito di espropriazione materiale, ma con un certo rischio legato alla buona fede del proprietario, a cui il Municipio dell'ex Comune di Camorino, prima di infine decidere per il non azzonamento, aveva confermato che a livello comunale sarebbero rimasti i parametri edificatori allora in vigore.

La commissione, alla luce di quanto esposto e a seguito di una coscienziosa e approfondita analisi, non ritiene quindi responsabile esporre il nuovo Comune di Bellinzona ad un rischio d'indennizzo che potrebbe verificarsi con delle conseguenze finanziarie significative. Inoltre si ritiene il principio della certezza del diritto un valore fondamentale da garantire. La commissione, con tale proposta, non vuole sicuramente decrescere l'importanza verso le zone agricole e le aree verdi in generale, che sono ritenute molto importanti nel contesto pianificatorio del nuovo Comune e che saranno da trattare nel futuro Programma d'azione comunale con una forte sensibilità.

La commissione propone pertanto con un terzo emendamento la modifica dei piani presentati con il messaggio, confermando la zona edificabile (R3 e R4) in località "in Soabbia" (fondi ni. 194, 1811, 1812, 111 (parz.) zona residenziale intensiva R4, e il fondo no. 201 RFD zona semi intensiva R3) e mantenendo nelle NAPR l'ex art. 38 Zona residenziale intensiva R4, aggiornandolo con l'introduzione di un'altezza minima di 9.00 ml, un'area verde del 30% e lo stralcio dei supplementi di altezze analogamente alla nuova zona R3, per garantire un'uniformità formale pianificatoria nel quartiere di Camorino. Inoltre al fine di garantire un insediamento di qualità e innovativo dal punto di vista sociale, urbanistico ed ecologico, si propone l'introduzione di piani di quartiere obbligatori per i comparti delimitati come PQ1, PQ2 e PQ3.

3. Conclusione

Con l'approvazione del Messaggio concernente l'adozione del nuovo piano regolatore dell'ex Comune di Camorino si dà seguito ad un'importante iter pianificatorio, frutto di un notevole lavoro che ha coinvolto gli ex Esecutivi del Comune di Camorino, adeguando alle attuali normative pianificatorie uno dei più vetusti PR dei 13 quartieri del nuovo Comune e fornendo a sua volta spunti e strumenti di lavoro per il futuro Masterplan.

Alla luce di quanto sopra espresso, la Commissione del Piano regolatore a maggioranza invita il lodevole Consiglio comunale a voler

Risolvere:

È approvato il messaggio concernente la revisione generale del piano regolatore del Quartiere di Camorino con i seguenti emendamenti:

- Emendamento no. 1: art. 24 modifica dell'altezza massima ammessa al punto A 16.50 ml

- Emendamento no. 2: stralcio della variante relativa al comparto AlpTransit in corrispondenza della zona di pianificazione in vigore
- Emendamento no. 3:
Sono modificati i piani e precisamente con l'attribuzione dei fondi ni. 194, 1811, 1812 e 111 (parz.) RFD alla zona residenziale intensiva R4 e il fondo no. 201 RFD alla zona semi-intensiva R3. Inoltre viene esteso il perimetro del PQ1 sull'intero fondo no. 201 e inserito un nuovo PQ3 sul fondo no. 191.

Sono completate le norme di attuazione NAPR come segue:

- è mantenuto nelle NAPR l'ex art. 38 Zona residenziale intensiva R4, aggiornato con l'introduzione di un'altezza di 9.00 ml, un'area verde del 30% e lo stralcio dei supplementi di altezza analogamente alla nuova R3;
- È completato l'art. 29 con il PQ3

Art. 29 Piani di quartiere in zone per l'abitazione

1 Nei comparti delimitati nel piano delle zone come PQ1, PQ2 e PQ3, l'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli art. 54 ss. Lst, (...)

Con ogni ossequio.

Per la commissione piano regolatore

Con ogni ossequio.

Per la commissione piano regolatore

F.to:

Malandrini Tiziano, relatore

Rossini Federico, con riserva

Cattori Claudio

Deraita Giulio

Ferracini Fabrizio

Malacrida Filippo

Pedrioli Davide

Morisoli Michele

David Ronnie, con riserva