

Spettabile  
Municipio di Minusio  
6648 Minusio

Minusio, 28 novembre 2014

Egregi signori,

Il quartiere di Rivapiana - caratterizzato da due nuclei e da una striscia di lungo lago denominata "area riva lago"- costituisce una zona paesaggistica di pregio d'importanza cantonale e nazionale. Purtroppo negli anni sono stati apportati "sfregi", senza che vi fosse la sufficiente determinazione per evitarli<sup>1</sup>.

Scrivo infatti il TRAM: *"Il pregio del comparto è convalidato tecnicamente dalla scheda dell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere di importanza nazionale (ISOS), che annovera Locarno, Muralto e Minusio, sotto un'unica voce (Locarno), tra gli insediamenti svizzeri da proteggere di importanza nazionale che raccomanda tra l'altro, "di proteggere assolutamente la riva del lago ed i suoi fronti da interventi scriteriati, come quelli, purtroppo irrimediabilmente svolti nella zona che da Rivapiana conduce alla Ca'di Ferro"*.

#### 1. fatti

- a) Sul fronte edificatorio, negli ultimi 36 mesi vi è stato un notevole aumento delle attività nel comune tutto; nel comparto a valle di via R Simen (che comprende la area riva lago, nucleo Rivapiana) assistiamo a:
- una intensa attività progettuale con la presentazione di domande per l'edificazione nuovi edifici e/o riattamenti di quelli esistenti, abbinate alla creazione di nuovi parcheggi privati per veicoli;
  - una forte opposizione verso molte domande di costruzione avversate sia da singoli privati, dagli scriventi, ma anche dagli uffici cantonali preposti perché in contraddizione sia con le norme di PR sia con il principio di "inserimento ordinato e armonioso" previsto dalla Lst (vedi allegato 1).
- b) Dal punto di vista degli indirizzi pianificatori la situazione è sostanzialmente cambiata, anche a seguito dell'allestimento del Piano d'agglomerato locarnese avvallato proprio quest'anno che prevede per il comparto:
- la realizzazione di un nuovo nodo intermodale treno – bus, con una nuova fermata TILO: ciò comporterà un cambiamento radicale del traffico all'interno del comune e in particolare attorno al nodo;
  - una Zona di densificazione abitativa attorno alla nuova fermata TILO<sup>2</sup>;
  - la creazione di una piazzetta all'incrocio via R. Simen e via Paoli.
- c) Sul fronte legislativo v'è una cesura rilevante tra nuovi indirizzi pianificatori previsti dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), il PALoc e gli strumenti pianificatori vigenti:
- le NAPR sono incomplete (vari articoli sono in attesa di riformulazione) ciò che non consente di gestire il territorio secondo i principi di salvaguardia e valorizzazione (a titolo di esempio valga la presa di posizione Ufficio della natura e paesaggio su domande di costruzione Lanini, e/o ex Campagna);
  - il PR e l'interpretazione dello stesso non è adeguato alla direttive della Lst entrata in vigore il 1° gennaio 2012.

---

<sup>1</sup> si veda la sentenza TRAM del 14.10.2009, pag. 20.

<sup>2</sup> Nel documento (PALoc 103) si legge che "Tramite l'individuazione di strumenti pianificatori adatti (*p.es. inserimento di* indice di sfruttamento minimi e realizzazione di un piano di quartiere), vengono inserite residenze di qualità con misure di densificazione a cui si affianca una strategia di promozione dell'alloggio primario a prezzi accessibili per i residenti".

## 2. Costatazione

Riassumendo i termini della questione:

- a) il nucleo di Rivapiana e l'area riva lago sono due zone uniche dal punto di vista paesaggistico suscettibili di degrado se non v'è chiarezza d'intenti;
- b) l'attività edificatoria nel nucleo e nella zona alla riva degli ultimi anni annovera interventi edificatori (nuovi e/o riattamenti dell'esistente, e demolizione di muri di cinta) che hanno modificato il paesaggio; a ciò si aggiungono le numerose domande in corso di esame e quelle future che sicuramente giungeranno. La zona di Rivapiana, come altre zone lago è particolarmente ambita; l'apertura della nuova trasversale alpina del Gottardo porterà un incremento della pressione su detta zona.
- c) la fermata TILO a ridosso delle due zone sopracitate con il nodo intermodale della nuova linea bus e la prevista densificazione abitativa introducono nuovi elementi che modificheranno radicalmente la situazione esistente sia edificatoria abitativa, sia di traffico;
- d) I cambiamenti in atto nel nucleo e nell'area riva lago, e quanto potrà avvenire in seguito alla realizzazione della fermata Tilo e della zona di densificazione richiedono particolare attenzione al fine di garantire sia la valorizzazione del paesaggio nei sensi della Lst (art 99), sia la gestione del traffico;
- e) occorre chiarezza d'impostazione e strumenti adeguati onde affrontare e gestire le nuove problematiche. Quelli attuali indicati dal PR e dalle NAPR non lo sono.

## 3. Proposta

Vi è un'indubbia e pressante necessità e urgenza di poter disporre di:

- a) una visione globale su tutto il comparto a valle di via R. Simen che sappia integrare e risolvere le problematiche sopraccennate,
- b) strumenti aggiornati alle nuove direttive legislative
- c) criteri chiari per gestire con trasparenza e determinazione.

Sappiamo di un mandato assegnato all'architetto Arnaboldi riguardante il comparto fermata TILO, di cui però non conosciamo i risultati. Sosteniamo ed auspichiamo un intervento deciso dell'autorità comunale al fine di precisare in tempi brevi una visione per il comparto a valle via R. Simen.

A nostro avviso la modalità adeguata per affrontare le varie questioni menzionate è la realizzazione di una **Zona di pianificazione** (ai sensi Lst art 57). Tale strumento permette di intervenire rapidamente in un comparto e consente flessibilità - senza blocco edificatorio ad oltranza - infatti, come recita l'art 61 dell'omonima legge:

<sup>1</sup>*La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.*

<sup>2</sup>*All'interno della zona di pianificazione è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.*

<sup>3</sup>*Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano sono decise negativamente oppure sono sospese, al massimo fino alla scadenza della zona di pianificazione*

La Zona di pianificazione proposta interesserebbe l'intero comparto a valle di v. R Simen (vedi allegato 2).

Al fine di sottoporre ed illustrare la problematica e la nostra proposta chiediamo un incontro con codesto Municipio da svolgersi al più presto.

In tale attesa porgiamo distinti saluti.

ASSOCIAZIONE QUARTIERE  
RIVAPIANA

COMITATO SALVAGUARDIA  
NUCLEI DI MINUSIO

Allegati :

1. **Salvaguardia della pianificazione, estratto della Lst Legge sullo sviluppo territoriale**
2. **Area del comparto della Zona di pianificazione a Rivapiana**

Salvaguardia della pianificazione estratto della Lst Legge sullo sviluppo territoriale

Capitolo secondo  
Salvaguardia della pianificazione

Misure	<p><b>Art. 56</b> Sono misure di salvaguardia della pianificazione:</p> <p>a) la zona di pianificazione, b) la decisione sospensiva, c) il blocco edilizio.</p>
Zona di pianificazione a) definizione e scopo	<p><b>Art. 57</b> <sup>1</sup>La zona di pianificazione è stabilita per comprensori esattamente delimitati, se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori.</p> <p><sup>2</sup>Il Consiglio di Stato, in particolare, stabilisce zone di pianificazione a salvaguardia di obiettivi di sviluppo territoriale e per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali.</p>
b) componenti	<p><b>Art. 58</b> La zona di pianificazione si compone di un piano che ne delimita il comprensorio e di una scheda descrittiva che ne stabilisce i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata.</p>
c) adozione	<p><b>Art. 59</b> <sup>1</sup>La zona di pianificazione è adottata dal Municipio, sentito il Dipartimento, oppure dal Consiglio di Stato, sentiti i Municipi interessati.</p> <p><sup>2</sup>Essa è pubblicata, previo avviso, per un periodo di trenta giorni presso i Comuni interessati.</p>
d) entrata in vigore e proroga	<p><b>Art. 60</b> <sup>1</sup>La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.</p> <p><sup>2</sup>Essa resta in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo; comunque non oltre cinque anni, riservata una possibilità di proroga.</p> <p><sup>3</sup>Il Consiglio di Stato può concedere una proroga della zona di pianificazione di due anni al massimo, per fondati motivi; la proroga soggiace alla procedura d'adozione.</p>
e) effetti	<p><b>Art. 61</b> <sup>1</sup>La zona di pianificazione è vincolante per ognuno.</p> <p><sup>2</sup>Al suo interno nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione.</p> <p><sup>3</sup>Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente.</p>
Decisione sospensiva	<p><b>Art. 62</b> <sup>1</sup>Il Municipio o il Dipartimento sospendono per due anni al massimo le proprie decisioni se, in assenza di una zona di pianificazione, la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.</p> <p><sup>2</sup>Il Municipio o il Dipartimento decidono immediatamente sull'oggetto sospeso oppure danno avvio alla procedura d'espropriazione, se alla scadenza dei due anni il piano regolatore o il piano particolareggiato non sono stati pubblicati, o il piano d'utilizzazione cantonale non è stato adottato.</p>
Blocco edilizio	<p><b>Art. 63</b> <sup>1</sup>Dalla data di pubblicazione del piano regolatore o del piano particolareggiato di cui all'articolo 27 e sino all'approvazione del Consiglio di Stato, come pure dalla data di adozione del piano di utilizzazione cantonale di cui all'articolo 45 e sino all'approvazione del Gran Consiglio, non si possono attuare modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano.</p> <p><sup>2</sup>Il blocco edilizio decade se il Consiglio di Stato, rispettivamente il Gran Consiglio, non approvano il piano entro due anni dalla scadenza del termine di pubblicazione, rispettivamente di adozione.</p>

## Allegato 2

### Area del comparto della Zona di pianificazione di Rivapiana

A valle di via R. Simen, dal confine con Muralto fino al Porto

