

**COMUNE DI FAIDO****MESSAGGIO N. 13/2017**Oggetto:**Revisione del Piano regolatore della Sezione Faido e di una variante del Piano regolatore della sezione Chiggiogna**

Signor Presidente,
Signora e Signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Il piano regolatore attualmente in vigore venne approvato dal Consiglio di Stato nel lontano 1986. Durante tutto questo periodo il Comune di Faido ha visto diversi mutamenti e cambiamenti socioeconomici. L'apertura dell'autostrada che da una parte ha evidentemente migliorato la situazione ambientale ha comportato anche una certa dismissione di alcune attività economiche legate al traffico di attraversamento. A questo fenomeno è seguita pure una contrazione dello sviluppo demografico dovuto principalmente alla chiusura dei cantieri.

Faido ha poi vissuto il periodo dello smantellamento delle infrastrutture pubbliche e di servizio anche se in modo meno incisivo rispetto alle altre parti della Leventina. Senza dimenticare che le strategie operative delle grandi aziende hanno quasi sempre conseguenze negative per le zone periferiche. A suo tempo fu il caso della Bally la cui partenza da Faido ha rappresentato la chiusura di un'epoca durante la quale la presenza industriale era ancora importante e aveva garantito diversi posti di lavoro.

Dalla fine degli anni '90 Faido è stato interessato dalla presenza del cantiere Alptransit i cui benefici economici si sono essenzialmente limitati all'incasso della imposta alla fonte pervenuta essenzialmente a quei Comuni che poi successivamente si sono aggregati con Faido. Gli effetti della nuova struttura ferroviaria per la Media Leventina sono ancora tutti da verificare. Il fatto che non è prevista una fermata a Biasca preoccupa l'Autorità e genera evidentemente qualche timore di ulteriore marginalizzazione della Valle. Vi è da credere che almeno il flusso di veicoli pesanti diminuisca a tutto vantaggio dell'ambiente e che il mantenimento della ferrovia a scopo turistico rappresenti una occasione importante di sviluppo.

Faido non può evidentemente contare sull'industria o sul terziario avanzato per generare posti di lavoro e quindi incrementare la residenza permanente. Per contro, Faido ha sempre avuto una tradizione importante nel settore dei servizi di valenza regionale quale sede di Distretto (ospedale, casa per anziani, scuole, Pretura, sede di diversi servizi cantonali) e del terziario in particolar modo nell'albergheria e nella residenza secondaria. Anche questo settore ha subito importanti ridimensionamenti. Si pensi all'albergo Milano molto frequentato a suo tempo da turisti milanesi che passavano l'estate in un ambiente particolarmente attrattivo in particolare dal punto di vista climatico.

Proprio in relazione ad una tendenza negativa dello sviluppo socioeconomico delle Tre Valli il Cantone a suo tempo, in previsione del processo aggregativo, aveva fatto elaborare uno studio (Monitoreg Tre Valli) che aveva permesso di evidenziare positività e criticità del sistema socioeconomico della Valle.

Confrontati con una dismissione del settore pubblico e la perifericità della Leventina rispetto ai grandi agglomerati urbani del Cantone, lo studio Monitoreg si chiedeva quale fosse il futuro sviluppo di queste valli individuando quale possibile proposta la valorizzazione in termini socioeconomici delle risorse esistenti quale "volàno" per garantire una crescita strutturale. Lo studio individuava nella valorizzazione delle specificità locali l'occasione per ritagliarsi una posizione concorrenziale rispetto ad altre regioni del Cantone. La valorizzazione delle specificità doveva però comportare una integrazione e complementarietà delle diverse iniziative e questo nella misura in cui non si potrà contare su uno sviluppo economico ancorandosi unicamente ad un singolo progetto. Ne è stato un esempio lo studio di fattibilità per il golf alpino la cui insostenibilità

economica era dovuta alla mancanza di tutta una serie di altre iniziative che aiutassero a sostenere la fattibilità nell'ambito di un rilancio socioeconomico complessivo.

Altre modifiche legislative sono entrate nel frattempo in vigore, tutte volte a promuovere progetti che abbiano una ricaduta positiva a livello regionale. Si pensi alla nuova politica regionale che da un punto di vista istituzionale si esprime attraverso l'Ente regionale di sviluppo delle Tre Valli che, attraverso in fondi di promovimento regionale; sostiene finanziariamente iniziative volte alla valorizzazione del paesaggio. Valorizzazione del territorio che permetterà di ulteriormente rafforzare l'attrattività turistica a tutto vantaggio di quelle microeconomie che nel loro complesso generano posti di lavoro.

Altra e significativa iniziativa è il "Programma San Gottardo 2020" che coinvolge 4 regioni gottardiane tra le quali le Tre Valli e che ha tra gli obiettivi la promozione socioeconomica attraverso la promozione di tutte quei progetti coerenti con l'alto valore della zona favorendo quindi la formazione di quei posti di lavoro direttamente legati alle qualità e alle risorse del territorio.

Senza dimenticare il "Programma zone a basso potenziale": una iniziativa di politica economica regionale del Canton Ticino volta a promuovere l'avvio di progetti di sviluppo locale con ricadute economiche positive nel medio e lungo termine nelle regioni periferiche. In tal senso sono stati elaborati degli studi che hanno permesso di individuare alcune zone che già attualmente sono riconosciute a basso potenziale mentre una zona è definita di attenzione e corrisponde al Distretto di Leventina. Si tratta quindi di una ulteriore occasione per agganciarsi ad iniziative che vanno a favorire lo sviluppo delle risorse locali

Le diverse politiche di sviluppo appena citate rappresentano un'opportunità anche per il nostro Comune tanto più che a seguito del progetto aggregativo Faido ha una dimensione tale per cui si possono affrontare progetti unitari a grande scala.

Faido mantiene una importante centralità, la sua funzione di capoluogo di Distretto ha permesso di conservare importanti infrastrutture e servizi, esso manterrà la sua centralità arricchita nel frattempo di tutte le qualità delle frazioni montane.

A Faido la residenza trova nel paesaggio e nei servizi presenti sul territorio una qualità di vita in buona parte andata persa negli agglomerati urbani dai quali, però Faido, grazie all'autostrada, resta particolarmente vicina. Vi sono quindi tutte le premesse affinché a Faido si sviluppi una residenza che cerchi una qualità di vita legata al paesaggio, alle tradizioni, a quel modo di vivere che permette ancora di ricordare la nostra storia. Questa particolare qualità del territorio rappresenta una risorsa che va protetta e salvaguardata non disdegnando evidentemente di adottare quelle necessarie iniziative per garantire i posti di lavoro nelle aziende che lavorano sul territorio.

La revisione del piano regolatore doveva quindi interpretare le peculiarità e le qualità del territorio proponendo quelle misure necessarie affinché questo patrimonio non venga disperso. Questi obiettivi sono quindi coerenti con le diverse politiche di sviluppo federali e cantonali.

LA PIANIFICAZIONE NELL'AMBITO DEL NUOVO COMUNE

Gli studi per la revisione del Piano regolatore della Sezione di Faido hanno preso avvio una decina di anni orsono. A seguito dei diversi progetti aggregativi il Comune di Faido risulta composto da 13 Sezioni. Lo sviluppo del Comune non poteva essere evidentemente accompagnato in ogni occasione da una revisione del Piano regolatore che comprendesse le diverse sezioni che si sono aggiunte al nuovo comprensorio comunale.

E' ora opportuno che prima di entrare nel dettaglio nel progetto del Piano regolatore della Sezione di Faido si ricordi brevemente la situazione pianificatoria del Comune di Faido.

A seguito dei diversi progetti aggregativi, il Comune di Faido risulta ora composto da 13 sezioni tutte dotate di un PR. Diverse sezioni quali Osco, Chiggiogna, Campello sono già state oggetto di revisioni del proprio strumento pianificatorio mentre per altre sezioni sono state elaborate delle varianti anche significative. Alcune sezioni dispongono di un piano regolatore adottato durante gli anni '90 che poi non hanno più fatto oggetto di modifiche particolari. L'ex Comune di Chironico aveva avviato un aggiornamento del piano regolatore che però al momento proseguirà limitatamente ad alcuni aspetti di carattere puntuale.

Confrontati con una situazione pianificatoria particolarmente complessa il Municipio, aveva contattato il Dipartimento del Territorio il quale aveva riconosciuto che l'elaborazione di un solo piano regolatore sarebbe risultato particolarmente complesso e lungo, per cui nel breve termine fosse più opportuno procedere con quelle varianti che permettono di regolare in modo unitario temi comuni alle varie sezioni oppure quelle che hanno già raggiunto un grado di maturazione sostanziale e di procedura.

In sostanza il Municipio vuole evitare che l'avvio di una revisione complessiva del piano regolatore resti in buona parte un lavoro accademico e che, vista la lunghezza degli iter pianificatori, i veri problemi che necessitano risposte immediate restino sospesi. In questo ordine di idee il Municipio ha già avviato delle varianti piuttosto che studi preliminari per temi che risultano prioritari e che necessitano di un coordinamento tra i piani regolatori delle diverse sezioni.

Ad esempio per quanto riguarda la gestione delle zone artigianali attraverso una variante di poco conto è stato possibile completare i lavori di urbanizzazione della zona artigianale di Chiggiogna che diventa quindi l'unica zona produttiva del Comune aprendo quindi la possibilità per la rivalorizzazione e la riqualifica di importanti settori attualmente destinati in parte a zona artigianale come ad esempio nella zona Saleggi-Ex Stand di tiro.

Altra iniziativa che il Municipio ha intrapreso concerne i nuclei storici dei nostri villaggi alcuni dei quali classificati di importanza nazionale. Per questo tema è stata allestito un piano di indirizzo che comporterà inevitabilmente il coinvolgimento delle singole frazioni.

E' inoltre allo studio il piano particolareggiato di Lavorgo che comprende quel comparto a monte della strada cantonale che a suo tempo era destinato ad attività artigianali e la cui riconversione è la normale conseguenza del fatto che la zona artigianale del Comune di Faido è definitivamente quella stabilita a Chiggiogna.

Attualmente è depositato presso il Dipartimento per esame preliminare il progetto per la discarica di materiali inerti del Piottino accompagnato dalla necessaria modifica pianificatoria. La possibilità di poter disporre di una discarica è di fondamentale importanza in particolare per le attività delle nostre imprese di costruzione alla luce anche del fatto che la disponibilità volumetrica nella piccola discarica di Osco è limitata e non potrà rispondere al fabbisogno ancora a lungo. La disponibilità di una discarica avrà due vantaggi importanti. Da una parte gli operatori del settore dell'edilizia potranno contenere i costi di trasporto in discariche particolarmente distanti. D'altra parte non si potranno più giustificare discariche abusive.

Analogamente alle varianti sui nuclei anche la discarica del Piottino sarà oggetto di uno specifico messaggio all'indirizzo del CC.

Recentemente il Municipio ha inoltre avuto un incontro con Alptransit. La chiusura dei cantieri comporta evidentemente il ripristino dei sedimi nel rispetto delle autorizzazioni ricevute. Ne deriva che il comparto, fatta eccezione la parte che resterà di proprietà delle Ferrovie, sarà riassegnato alla zona agricola che verrà adottata al momento in cui Alptransit avrà chiarito la questione delle proprietà.

Si deve quindi concludere che nel corto-medio termine le attività pianificatorie saranno incentrate sulla verifica di quei temi di interesse generale che, confrontati con diversi piani regolatori, necessitano di soluzioni unitarie per tutto il comprensorio.

La revisione del Piano regolatore di Faido deve evidentemente essere portata a termine per diversi motivi. In particolar modo, al di là dell'impegno già profuso dai precedenti Municipi e dalle specifiche Commissioni la popolazione ha evidentemente delle aspettative. Senza dimenticare che l'attuale Piano regolatore è stato approvato nel lontano 1986 e che quindi è rende urgente dotarsi di uno strumento aggiornato.

Va in ogni caso ricordato che tutti i piani regolatori dovranno essere adeguati alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Sarà allora il momento opportuno per affrontare un discorso complessivo. Di grande importanza è la modifica del Piano direttore cantonale attualmente in pubblicazione, modifica derivante dalla nuova Legge federale sulla pianificazione del Territorio approvata dal popolo. Di particolare rilevanza sono le richieste relative alla necessità di adeguare il dimensionamento delle zone edificabili alle reali necessità di sviluppo demografico. Evidentemente l'applicazione di questo obiettivo andrà valutato al momento dell'entrata in vigore delle nuove schede di Piano direttore nell'ambito di una lettura di sviluppo per tutto il Comune. Va comunque segnalato che la revisione del Piano regolatore conferma sostanzialmente le zone edificabili in vigore peraltro già tutte urbanizzate.

L'ISTORIATO E IL METODO DI LAVORO

La revisione del Piano regolatore della sezione di Faido ha preso avvio nel 2004, poco prima della concretizzazione del primo progetto aggregativo con Chiggiogna, Rossura e Calonico. Il fatto che nella prima aggregazione fosse compreso anche il Comune di Chiggiogna, che nel frattempo aveva concluso la revisione del piano regolatore, ha stimolato il progetto di revisione nella misura in cui il fondovalle è interessato dalla presenza di molti servizi e funzioni che in prospettiva aggregativa andavano valorizzate senza ulteriori indugio.

Nel rispetto delle procedure di Legge, il progetto di piano regolatore è stato oggetto di un esame preliminare dipartimentale (del 26 gennaio 2007) e successivamente di ulteriori approfondimenti. Dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale si procederà alla pubblicazione e alla richiesta cantonale di approvazione definitiva.

Oltre gli obblighi giuridici la revisione del Piano regolatore è stata una opportunità per affrontare alcune riflessioni di fondo sui valori del nostro territorio, con particolare riferimento a quelli di ordine storico/culturale e paesaggistico.

Come anticipato in precedenza, la pianificazione del territorio, assorbita ormai da tutta una serie di regole e direttive, ha perso nel tempo la sua funzione di promozione di sviluppo socioeconomico limitandosi purtroppo a tradurre in strumenti tecnici tutte le leggi che direttamente o indirettamente toccano la materia. Questa tendenza ha dismesso l'attenzione verso i concetti e le letture paesaggistiche assegnando alla delimitazione delle zone edificabili l'unica responsabilità di giustificare una revisione del piano regolatore. Proprio poi nel caso di Faido una revisione del piano regolatore con lo scopo di estendere le zone edificabili non si sarebbe giustificato. Infatti le riserve edificatorie sono abbondanti e la pianificazione deve ora occuparsi di qualità, ritenuto che anche la crescita deve essere controllata.

A suo tempo la delimitazione delle zone edificabili non considerava aspetti che oggi giorno sono di fondamentale importanza come ad esempio la qualità di vita e il recupero di certi valori. Senza dimenticare la sostenibilità finanziaria degli obiettivi pianificatori. Certo che Faido ha praticamente realizzato tutte le infrastrutture di base che hanno comportato investimenti finanziari notevoli. Si tratta ora di ottimizzare tutti questi investimenti creando le condizioni perché Faido resti un luogo interessante per abitare, quindi paesaggio di pregio, offerta di servizi, ecc.

D'altra parte la recente revisione del diritto federale ha sostanzialmente sancito che le zone edificabili non possono più essere estese poiché già eccessivamente dimensionate.

La pianificazione tradizionale è ormai superata nella misura in cui essa si basa essenzialmente su analisi e considerazioni di ordine quantitativo.

Sulla scorta di queste considerazioni la revisione del piano regolatore di Faido ha voluto quindi rappresentare l'opportunità per avviare un processo di ripresa di coscienza sui valori del nostro territorio, quei valori nei quali la popolazione deve identificarsi poiché rappresentano la nostra storia.

E' solo attraverso la presa di coscienza di questi valori che sarà poi possibile reinterpretarli in chiave di sviluppo socioeconomico. In questo senso la revisione del piano regolatore rappresenta solo l'occasione per avviare un processo che dovrà implementare gli obiettivi attraverso il coinvolgimento diretto della popolazione e dell'imprenditoria.

Il piano regolatore crea però le premesse territoriali e urbanistiche affinché le future iniziative e i progetti trovino il contesto corretto e coerente con le potenzialità esistenti.

Altro aspetto sul quale il Municipio ha posto attenzione è il coinvolgimento della cittadinanza nel processo di elaborazione del piano regolatore.

La documentazione nella sua fase evolutiva è stata oggetto di presentazioni al Consiglio comunale, alla popolazione in due occasioni con la possibilità per il cittadino di esporre le proprie osservazioni. Si ricorda inoltre che durante l'esposizione informativa dei piani i cittadini hanno avuto l'occasione di incontrare il pianificatore e questo per facilitare la comprensione della documentazione che nel settore della pianificazione del territorio non è sempre di facile lettura. Senza dimenticare infine coinvolgimenti degli interessati per temi puntuali come ad esempio è stato il caso per alcuni proprietari della zona del previsto piano particolareggiato a valle del villaggio piuttosto che in caso di progetti puntuali che hanno già considerato gli obiettivi del Piano regolatore.

Infine di particolare rilievo è stato il coinvolgimento della Commissione opere pubbliche del Consiglio comunale. Va qui ricordato che il Municipio, nel gennaio 2015, aveva già emanato un messaggio all'indirizzo del Consiglio comunale per l'adozione della revisione del Piano regolatore. La Commissione responsabile di redigere il rapporto si è poi riunita in più occasioni per poi elaborare un rapporto preliminare. Per questione di tempi e nella misura in cui durante il mese di aprile del 2016 erano previste le elezioni comunali si è quindi deciso di rimandare la trattanda alla nuova legislatura. Il lavoro elaborato dall'allora Commissione non è andato evidentemente perso. Anzi esso è servito per affinare e precisare ulteriormente i documenti. Il Municipio ha recepito buona parte delle riserve puntuali rilevate dalla Commissione. Con l'avvio della nuova legislatura il Municipio ha ritenuto necessario coinvolgere nuovamente la Commissione anche perché alcuni membri erano cambiati e quindi era opportuno che ci fosse un coinvolgimento dei nuovi Commissari. La nuova Commissione ha quindi potuto analizzare la documentazione nella sua completezza rassegnando al Municipio un rapporto che ha permesso di chiudere definitivamente l'iter di allestimento degli atti pianificatori. E' giusto ricordare che al di là dei temi puntuali sollevati le Commissioni avevano espresso un giudizio positivo al progetto di Piano regolatore. In tal senso il Municipio ha deciso di riproporre un nuovo messaggio e questo per facilitare l'organizzazione della seduta del Consiglio comunale evitando in tal modo complesse discussioni in relazione agli emendamenti proposti dalla Commissione.

IL PROGETTO DI REVISIONE

Qui di seguito si sintetizzano i contenuti della revisione del piano regolatore richiamando comunque la relazione di pianificazione da considerare parte integrante del messaggio.

• Gli obiettivi della revisione

Gli obiettivi della revisione sono derivati da tutta una serie di raccolte di dati e di letture paesaggistiche e urbanistiche le cui sintesi hanno poi permesso di passare alla parte progettuale. Ad alcuni dei temi rilevati sono poi state date risposte del tutto formali anche perché va ricordato che il piano regolatore deve considerare tutta una serie di condizioni dettate dalla legislazione di ordine superiore, quali ad esempio i limiti della zona forestale, le zone di pericolo naturale, la protezione della natura, ecc. Per tutte queste componenti si rimanda alla relazione di pianificazione.

Richiamato quanto detto precedentemente, più significative sono state le riflessioni maturate attorno all'organizzazione spaziale e alla struttura territoriale di Faido poiché proprio in questa fase vi è stata l'opportunità per maturare la sensibilità verso quei valori che si sono formati nella storia ma di cui abbiamo perso la memoria. Nell'ambito di questo esercizio è quindi stato possibile capire l'importanza ad esempio dell'area della Stazione ferroviaria.

L'avvento della ferrovia aveva generato la costruzione di ville borghesi di vacanza e di alberghi nella cui espressione architettonica evidenziano ancora quel particolare clima che si viveva allora dove importante era la presenza di villeggianti del milanese che cercavano a Faido la tranquillità e la salubrità fuggendo dalle realtà metropolitane. L'ipotesi di insediare il Museo cantonale di storia naturale potrebbe rappresentare il "volano" per un nuovo interesse verso questo comparto.

Anche la funzione del fiume Ticino ha meritato alcune riflessioni. Tutta l'area a valle di Faido ha sempre rappresentato lo spazio dove si sono potute insediare tutte quelle attività produttive e di servizio che non trovavano spazio altrove, il che ha comportato nel tempo l'edificazione di strutture produttive, di servizio, depositi che hanno creato una situazione di disordine urbanistico generando nel contempo la perdita di relazione con il fiume.

Altra importante riflessione è stata posta sulla funzione della strada cantonale, lungo la quale si è andato formando il nucleo storico di Faido che si è sviluppato in modo disordinato. Questa evoluzione ci porta ora ad essere confrontati con un insieme edificatorio variegato, di diversa natura architettonica e per il quale si rende necessario predisporre quelle misure atte a valorizzare la funzione residenziale e commerciale in modo che il nucleo storico riprenda quelle funzioni aggregative che aveva un tempo.

Tutte queste riflessioni hanno permesso di definire alcuni obiettivi della revisione che il Municipio ritiene centrali per lo sviluppo futuro di Faido che però come vedremo oltre non sono ancora concretizzati nel dettaglio. E questo proprio perché il raggiungimento di questi obiettivi comporta una partecipazione diretta di tutti gli interessati che, nell'ambito di un coordinamento del Comune, partecipano essi stessi al processo di elaborazione del progetto.

- **Gli elementi principali e sostanziali della revisione**

La valorizzazione del nucleo storico

La delimitazione delle zone edificabili nel piano regolatore vigente evidenzia una pratica pianificatoria poco sensibile alle situazioni e alle qualità del territorio. Questo ha comportato ad esempio che a valle del nucleo verso il fiume al nucleo storico si sono aggiunte negli anni 70 palazzine plurifamigliari senza un legame urbanistico con gli insediamenti originari. In questo contesto si possono portare altri esempi; la debolezza della misura pianificatoria a protezione del Convento dove venne stabilito un arretramento del tutto teorico per rapporto invece ad una lettura urbanistica del territorio. La realizzazione di case lungo le fasce di contatto a monte del nucleo storico ha comportato una perdita di emergenza degli insediamenti originari, il cittadino perde in tal senso la possibilità di vedere la struttura del nucleo nella quale poi si identifica. Infine alcuni comparti manifestano segni di degrado, edifici anche di notevole dimensione e di valenza tipologica particolare che non vengono riqualificati e che, neanche a farlo apposta, sono ubicati in aree urbanisticamente strategiche, quelle che permettono di rafforzare il limite tra gli insediamenti originari e l'edificazione più recente.

Tutte queste problematiche non potevano essere evidentemente risolte attraverso una regolamentazione unitaria che si limitasse, come attualmente in vigore, a gestire in modo unitario una situazione urbanistica e architettonica molto differenziata. Questo ha soprattutto comportato un cambiamento di denominazione introducendo il concetto di agglomerato urbano che contiene gli insediamenti che si sono poi aggiunti nel tempo al nucleo storico originario. La volontà è di creare l'opportunità per una riqualifica e una valorizzazione dell'impianto urbanistico che non si esaurirà a livello pianificatorio, ma che potrà essere attuata con l'impegno di tutti, popolazione, proprietari e progettisti.

Le regole attuative sono quindi basate su un piano di dettaglio nel quale sono predisposte tutte le misure atte a valorizzare le componenti anche puntuali dell'insediamento. In tal senso le ville storiche d'inizio novecento lungo la strada cantonale vengono reinserite nel nucleo storico, vengono protetti gli spazi liberi che concorrono a delimitare gli insediamenti originari. Sono segnalati gli edifici storici che hanno strutturato il nucleo originariamente, sono protetti gli elementi urbanistici particolarmente qualificanti, strutture murarie, alberature ecc. Sono pure previste puntualmente anche completazioni dell'impianto urbanistico mediante nuove costruzioni. Particolare attenzione è stata posta ad esempio all'area adiacente al Convento dove i proprietari hanno proposto una tipologia insediativa che ha generato non pochi dibattiti nella Commissione dove ha prevalso una particolare sensibilità verso la protezione del Convento evitando quindi interventi eccessivamente importanti verso il bene culturale.

Al di là di ogni regolamentazione pianificatoria deve però essere ricordata la centralità del progetto architettonico e urbanistico. Proprio per coerenza con gli obiettivi di riqualifica, le norme di attuazione prescrivono l'istituzione della Commissione nucleo che avrà il compito di coordinare i progetti con gli obiettivi di valorizzazione del nucleo storico.

La Commissione non dovrà però assumere il ruolo di "giudice" sui progetti. Essa dovrà avere un ruolo pro attivo verso il progetto che dovrà essere canalizzato verso gli obiettivi del Piano regolatore.

I piani particolareggiati

In relazione alle letture territoriali e alle valenze del nostro territorio sono stati individuati alcuni piani particolareggiati. A scanso di equivoci va subito premesso che la delimitazione di un'area per il piano particolareggiato non è una rinuncia dell'autorità verso delle scelte definitive ma è segnale di quella necessaria umiltà per cui, confrontati con problemi particolarmente importanti, il Municipio

ritiene che gli affinamenti vadano elaborati con la partecipazione progettuale diretta dei proprietari. Il piano regolatore si limita a questo stadio a precisare gli obiettivi; successivamente andrà organizzato un processo unitario con le parti interessate.

Il piano particolareggiato del comparto Stazione FFS e ville storiche

Il piano particolareggiato del comparto della Stazione ha quale obiettivo la rivalorizzazione delle strutture architettoniche e urbanistiche esistenti anche in chiave turistica recuperando quindi la storia socioeconomica di Faido. Certo che per concretizzare questo obiettivo si rende necessario il coinvolgimento degli operatori del settore turistico/alberghiero. In tal senso anche l'animatore turistico comunale assumerà un'importante funzione di coordinamento. In relazione al comparto sarà necessario anche attendere l'esito dell'iter relativo all'ubicazione del Museo cantonale di storia naturale. Il nostro Comune si è candidato proponendo gli edifici ex albergo Milano e ex albergo Suisse quale possibile ubicazione. Innegabilmente il Museo di storia naturale ubicato in un luogo strategico (fermata trasporto pubblico) e nell'ambito di un quadro urbanistico notevole potrebbe rappresentare l'occasione per un impulso positivo allo sviluppo di altre iniziative. Questa iniziativa evidenzia, semmai fosse necessario, come la pianificazione necessiterebbe di una maggiore flessibilità. Nel nostro caso sarebbe stato quanto meno inopportuno definire un assetto pianificatorio per un comparto prezioso, ma il cui futuro non è ancora politicamente stato definito. In relazione al Museo di storia naturale si attendono segnali da parte del Cantone verosimilmente entro la fine del 2017.

Un'importante riflessione andrà posta anche per quanto riguarda quella parte dell'area ferroviaria che resterà libera dopo la riorganizzazione della stazione, un'ampia zona che congiunge Faido con Polmengo non trascurando quindi anche la possibilità di pensare ad un nuovo accesso stradale verso monte, evitando quindi di attraversare comparti sensibili quali la scuola dell'infanzia, la zona delle ville storiche, ecc. Questo asse stradale potrebbe anche assumere un'importante funzione urbanistica e quindi di sviluppo ridando nuovo slancio ad un quartiere di grande valore.

Piano particolareggiato comparto Saleggi-Vecchio Stand di tiro

Analoghe riflessioni vanno fatte per il piano particolareggiato dell'area dei Saleggi-Vecchio Stand di tiro, dove vi è una promiscuità di funzioni e caratteristiche architettoniche tali da necessitare un riordino funzionalmente legato all'obiettivo di valorizzazione della funzione ricreativa e di svago lungo il fiume. Al di là di alcune attività puntuali, l'area è ricca di strutture pubbliche (sede scolastica, spazi sportivi, ecc..) che si trovano confrontati con edifici a carattere produttivo che in linea di principio vanno protetti ma che nel tempo potrebbero anche poi trovare posto in altri luoghi. Infatti l'integrazione di Chiggiogna nel Comune permette di coordinare la ricollocazione di ditte. Il comparto rappresenta infatti uno snodo urbanistico. Verso monte dovrà considerare il consolidamento del limite della "città", mentre verso il fiume bisognerà valorizzare la funzione ricreativa e di svago attorno al fiume.

Il piano particolareggiato di questo comparto necessita del coinvolgimento dei proprietari poiché l'obiettivo del Municipio non è evidentemente quello di smantellare tutti gli insediamenti esistenti per realizzare un'area di svago ma semplicemente di procedere con un riordino e una "pulizia" della situazione nell'ambito di un processo che sarà lungo. Il Municipio è convinto degli obiettivi pianificatori ma è pure consapevole che la valorizzazione di questo comparto non deve comportare effetti negativi sulle attività esistenti. Il Municipio è supportato nei suoi obiettivi dalle valutazioni elaborate dalla speciale commissione che ha individuato possibili scenari per la realizzazione di spazi di uso comune nell'ambito della valorizzazione della ex Galvanica ipotizzata in combinazione con gli spazi liberi della costruzione Denner.

E' quindi più che evidente che la pianificazione di questo comparto necessita il più ampio coinvolgimento degli interessati e il progetto corrisponderà ad un processo anche di lunga durata ma partecipativo.

Il piano particolareggiato del golf alpino in località Quadra

Nel 2004/2005 il Municipio di Faido aveva fatto elaborare uno studio di fattibilità per un golf alpino a 9 buche. Lo studio aveva lo scopo di verificare, sulla base di un progetto di massima, tutti gli aspetti e i problemi generati dal golf dal punto di vista pianificatorio, ambientale, finanziario e socioeconomico. Lo studio aveva evidenziato alcuni problemi di sostenibilità finanziaria che derivavano e derivano tutt'ora da una quadro socioeconomico sfavorevole. Lo studio aveva confermato che il progetto golf non poteva per sé stante implementare altre iniziative, non poteva in sostanza rappresentare il motore di sviluppo dell'economia. Una certa probabilità di successo potrebbe avere se il golf fosse integrato nell'ambito di un'offerta turistica ricreativa ampia e strutturata.

Con la sentenza del Tribunale Federale a proposito del golf a 18 buche di Sessa, la situazione è ulteriormente peggiorata nella misura in cui la compensazione derivante dalla diminuzione del territorio agricolo dovrà essere pagata subito e non potrà più essere garantita da una fideiussione bancaria. Un aggiornamento del Piano direttore ha escluso Faido dall'elenco dei potenziali golf. Questa decisione non rappresenta una esclusione a priori della possibilità di poter realizzare un golf a Faido. Il Cantone ha modificato la specifica scheda segnalando tra le motivazioni che per poter essere inserito a Piano direttore il progetto golf dovrebbe già essere sufficientemente maturo sia dal punto di vista tecnico che finanziario il che non è evidentemente ancora il nostro caso.

Ciò malgrado il Municipio vuole mantenere nel piano regolatore l'obiettivo assegnando la Quadra quale zona per la realizzazione di un golf alpino. Resta evidente che da un punto di vista formale la zona resta agricola. A tale riguardo, su segnalazione della Commissione, dal comprensorio del PP è stata esclusa una fascia verso la strada cantonale e che comprende lo stabile di un'azienda agricola. In ogni caso il progetto elaborato a suo tempo è realizzabile all'interno del limite proposto nel Piano regolatore. Al fine di non precludere le possibilità future di realizzare il golf, le norme di attuazione vietano la costruzione di nuove stalle in località Quadra in corrispondenza del comprensorio del PP.

Il piano particolareggiato rappresenta quindi un segnale politico importante e lascia aperta la possibilità di sviluppare il progetto quando le condizioni quadro saranno favorevoli.

Il limite del piano particolareggiato si estende anche sul comprensorio della sezione di Chiggiogna per cui parallelamente all'approvazione della revisione del PR di Faido vi viene sottoposto per adozione una variante al piano regolatore della citata sezione.

• **Gli elementi puntali**

Il piano regolatore si è chinato anche su altri temi che seppur di carattere puntuale restano coerenti con l'impostazione generale del piano.

Per tutto quanto riguarda temi di ordine formale rimandiamo alla documentazione pianificatoria che è parte integrante del presente messaggio. In questa sede ci limitiamo a segnalare i temi più significativi.

Le strutture di particolare valore storico/culturale e il perimetro di rispetto dei beni culturali e le zone archeologiche

Coerentemente con gli obiettivi principali della revisione del piano regolatore particolare attenzione è stata posta alla protezione dei beni di valore storico/culturale.

I beni storici sono divisi in quelli di valenza cantonale e in quelli di valenza comunale. Per il dettaglio rimandiamo alla relazione di pianificazione rispettivamente alla norma di attuazione. Si segnala in particolare la Casa Selvini, riconosciuta quale bene di valenza cantonale, e la cui protezione è attuata attraverso una zona di rispetto al cui interno ogni intervento edilizio deve considerare gli obiettivi della protezione. In relazione ai beni storici di valenza comunale, si segnalano, oltre alle strutture di valenza religiosa, diverse strutture legate ad antiche attività industriali come il Maglio piuttosto che l'antica centrale idroelettrica. Fatta eccezione per gli edifici religiosi, il Municipio e il Convento gli edifici privati di particolare valore tipologico non sono stati assegnati alla categoria dei beni culturali. E' parso più opportuno stabilire delle regole di conservazione nell'ambito del Piano dell'agglomerato storico.

Tra i beni di valenza locale, segnaliamo infine i giardini storici ripresi dal rispettivo inventario federale e particolarmente importanti ad esempio in coincidenza delle ville d'inizio '900. A tale proposito va ricordato che in base alla giurisprudenza gli inventari federali hanno carattere vincolante per l'Autorità locale. Il valore di queste strutture sono però tali che una loro protezione è necessaria indipendentemente dall'obbligo di legge.

Infine, in relazione alla presenza della Torre dei Varesi, è stata delimitata una zona archeologica nell'ipotesi che in caso di interventi edilizi vengano ritrovati reperti storici.

Le zone di protezione della natura e del paesaggio e gli elementi naturali protetti

Coerentemente con gli obiettivi della revisione, il piano regolatore regola tutti gli aspetti legati alla protezione della natura, del paesaggio e dei singoli elementi naturalistici e paesaggistici. Tra le zone di particolare interesse paesaggistico segnaliamo l'area della cascata della Piumogna all'interno della quale ritroviamo alcune strutture di valore storico culturale come la vecchia centrale e il Maglio, testimonianze dell'operosità dei nostri cittadini di un tempo che hanno poi permesso a Faido di essere uno dei primi comuni del cantone a poter disporre della corrente elettrica.

Le zone di pericolo

Faido è particolarmente interessato da pericoli naturali e peraltro diversi lavori sono stati eseguiti anche in corrispondenza di eventi alluvionali particolarmente importanti. Il piano regolatore riporta le zone di pericolo geologico e dei corsi d'acqua, zone di pericolo che in pochi casi interessano direttamente le zone edificabili. Il conflitto più importante è segnalato con il pericolo di caduta sassi (provenienti dal lato ovest del Mött Cott) nella zona residenziale del Formigario.

La zona edificabile non è stata modificata ma in caso di intervento edilizio la costruzione dovrà quanto meno essere posta in corrispondenza della zona meno esposta ai pericoli.

Le zone edificabili

Le zone edificabili nella loro estensione non cambiano rispetto al vigente piano regolatore se non per alcune correzioni di limiti funzionalmente alla situazione catastale attuale. Unica modifica di una certa importanza corrisponde all'assegnazione alla zona edificabile del comparto a valle dell'Ospedale, a suo tempo assegnato ad una zona di mantenimento la cui base giuridica è venuta meno a seguito di una sentenza del Tribunale cantonale amministrativo. Si deve concludere che quanto previsto dal piano regolatore non è da considerare una vera estensione della zona edificabile ma unicamente di una precisazione giuridica, ritenuto che il quartiere interessato è già ampiamente edificato e urbanizzato.

Per contro vi sono delle modifiche in relazione alla tipologia delle zone edificabili. Come già segnalato in precedenza, è stata definita la zona dell'agglomerato urbano nella quale oltre al nucleo storico sono confluite alcune zone edificabili a valle del villaggio precedentemente assegnate alle zone a tre rispettivamente quattro piani.

In relazione al previsto piano particolareggiato la zona artigianale nel comparto Gerre-Vecchio Stand di tiro viene eliminata. Si segnala infine la delimitazione di una zona mista lungo la strada cantonale verso Polmengo che va a comprendere le aree tra la ferrovia e la strada e la zona a valle della strada. Nella zona mista sono ammesse le attività commerciali e produttive non o poco moleste, mentre la quantità di residenza non deve oltrepassare il 50% della superficie utile lorda massima realizzabile. Questa scelta è coerente con l'attuale situazione urbanistica del comparto dove troviamo attività di diversa natura peraltro distribuite in modo disordinato. Questo comparto è inoltre poco attrattivo per la residenza.

Per quanto riguarda le densità edificatorie, si segnala che l'unica modifica rispetto al PR vigente consiste nell'aumento dell'indice di sfruttamento per la zona residenziale estensiva R2 (da 0.4 a 0.5). Va infine segnalato che il comparto in località Birreria lungo e a monte della strada cantonale (Paradis) viene riconvertito da una zona residenziale intensiva R3 e ad una zona residenziale

estensiva R2 e questo coerentemente con la tipologia delle abitazioni sorte nel frattempo che si limitano a edifici di due piani.

In ogni caso con l'incremento dell'indice di sfruttamento della zona R2 e le altezze massime stabilite per questa zona, si può concludere che per i proprietari non vi sia una sostanziale modifica delle potenzialità edificatorie.

Da un punto di vista qualitativo, si segnala infine l'obbligo di elaborare tre piani di quartiere. Uno, peraltro progettualmente già concretizzato, è previsto presso il Cimitero di Faido, l'altro in località "Prato Maggiore", a valle della Centrale CEF, dove vi sono delle proprietà di grandi dimensioni per cui l'edificazione dovrà considerare un progetto unitario di qualità, evitando di riflesso un intervento poco razionale.

Il terzo piano di quartiere tocca direttamente il Comune in corrispondenza del mappale no. 1105 "Al Rütten". In base al Piano regolatore vigente lo stesso è destinato alla realizzazione di alloggi a carattere sociale. Recentemente il Municipio si è chinato sul tema della residenza primaria. Come già detto in precedenza, a Faido vi sono ancora molti fondi liberi da costruzione che diversi motivi non vengono messi sul mercato. D'altra parte vi è un certo interessamento da parte di famiglie di poter risiedere a Faido. E questo per tutta una serie di motivi quali la presenza di servizi (scuole di diverso grado, commerci ecc.) e non da ultimo le qualità ambientali che non si ritrovano negli agglomerati urbani.

In questo contesto il Municipio intende fare la sua parte attraverso l'elaborazione di un Piano di quartiere che permetterà di poter disporre di un disegno edificatorio unitario per il mappale al Rütten. Questo permetterà di poter mettere sul mercato, con modalità e condizioni ancora da stabilire, delle possibilità insediative per coloro che intendono insediarsi a Faido.

Le strutture pubbliche

Faido è particolarmente ricco di infrastrutture pubbliche sia di valenza comunale che cantonale. Proprio questa ricchezza di strutture permettono di poter avere una buona offerta di servizi. Innegabilmente la sede di Distretto ha portato dei vantaggi che vanno evidentemente protetti dalla tendenza del Cantone alla centralizzazione di alcune strutture dell'Amministrazione.

In relazione alle strutture pubbliche, vanno comunque ricordati gli scenari elaborati dalla speciale commissione incaricata di valutare possibili ubicazione di spazi polivalenti in corrispondenza del previsto PP nel comparto Gerre.

Alcuni vincoli sono stati aggiornati allo stato di fatto. Ci si riferisce in particolare all'area presso il Convento che il Comune ha acquistato dal Patriziato e che è stata sistemata quale area di verde pubblico.

L'edificio dell'ex asilo è stato assegnato alla zona edificabile coerentemente con una variante appena approvata e coerentemente con quanto già deciso a suo tempo dal Consiglio comunale il quale aveva deciso l'alienazione della proprietà.

Il traffico

Il piano regolatore non prevede la costruzione di nuove strade, in quanto tutte le zone residenziali sono accessibili veicularmente. Questo ha permesso al Municipio di avviare progetti di valorizzazione urbanistica di alcune vie con particolare attenzione per la sicurezza del pedone.

I progetti sono stati a suo tempo presentati alla popolazione e faranno poi oggetto di messaggi separati.

Il piano regolatore, tra la diversa documentazione, comprende anche un piano del traffico lento che - pur non avendo carattere vincolante - ha lo scopo di organizzare una rete del medesimo che mette in relazione i diversi centri d'interesse del comune e in particolare le strutture pubbliche.

Questo piano serve essenzialmente per procedere con investimenti mirati e funzionali alla rete.

L'organizzazione distributiva dei posteggi viene sostanzialmente confermata. Si segnala che nel frattempo è stato ampliato il posteggio di servizio della Casa per anziani che resta disponibile anche per il pubblico.

Nell'ambito dell'elaborazione del piano regolatore non è stato eseguito un calcolo del

fabbisogno di posteggi che potrebbe essere ripreso in concomitanza con l'elaborazione del piano particolareggiato del comparto Gerre-ex stand di tiro nel cui merito andrà considerato anche il tema dello stazionamento delle vetture.

LA COMPOSIZIONE FORMALE DEL PIANO REGOLATORE

Il piano regolatore è composto dalla seguente documentazione a carattere vincolante:

- ⇒ Il piano del paesaggio che stabilisce la protezione e la salvaguardia delle strutture e degli elementi di carattere naturalistico e paesaggistico.
- ⇒ Il piano delle zone edificabili che delimita le zone edificabili e le relative densità e tipologie insediative. Il piano delle zone edificabili è completato dal piano di dettaglio dell'agglomerato urbano.
- ⇒ Il piano delle attrezzature e edifici di interesse pubblico e del traffico che delimita le strutture pubbliche e la rete viaria.
- ⇒ Le norme di attuazione che definiscono le regole di applicazione dei diversi documenti grafici.

Vi è poi tutta una serie di documentazione a carattere non vincolante e più precisamente:

- ⇒ Il piano dei servizi tecnologici che riporta la rete delle canalizzazioni acque luride e acqua potabile.
- ⇒ Il piano del compendio dello stato dell'urbanizzazione che descrive il grado di saturazione delle zone edificabili ed il relativo livello di urbanizzazione.
- ⇒ La tavola complementare del traffico lento.
- ⇒ La relazione di pianificazione.

LA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE SEZIONE DI CHIGGIOGNA

Come già citato in precedenza, la zona del piano particolareggiato del Golf in località Quadra si estende anche sulla sezione di Chiggiogna. Da un punto di vista formale si rende quindi necessario adottare una variante parallela del piano regolatore di Chiggiogna, piano e norme di attuazione. La variante prevede la delimitazione del piano particolareggiato della zona del golf, relativamente a quella parte ubicata sul comprensorio della sezione di Chiggiogna. Analogamente a quanto proposto per la Sezione di Faido, si precisa che in corrispondenza del comprensorio del Piano particolareggiato è vietata la costruzione di nuove stalle. Per i dettagli si rimanda in ogni caso all'incarto specifico.

CONCLUSIONE

La revisione del piano regolatore ha rappresentato certamente un impegno ma anche un'opportunità per riprendere coscienza dei grandi valori del nostro territorio e della nostra storia, che devono ridiventare elementi portanti sui quali costruire progetti di sviluppo, restando quindi fedeli alle potenzialità e specificità del nostro territorio.

La revisione del piano regolatore, al di là del suo aspetto formale, deve quindi diventare un documento guida per l'implementazione di progetti di sviluppo coerenti con i nostri valori.

Richiamato quanto esposto precedentemente, il Municipio vi invita a voler decidere:

1. E' approvata la revisione del piano regolatore di Faido, sezione Faido e più precisamente:

- **il piano del paesaggio 1:2000/1:3'000;**
- **il piano delle zone edificabili 1:2000;**
- **la tavola complementare dell'agglomerato storico del villaggio 1:1000;**
- **il piano delle attrezzature e degli edifici pubblici e del traffico 1:2000;**
- **le norme di attuazione;**
- **la relazione di pianificazione.**

2. E' approvata la variante al Piano regolatore di Faido, sezione Chiggiogna, delimitazione zona piano particolareggiato PP3, comparto paesaggistico di svago e agricolo, golf alpino, composta dalla seguente documentazione
- piano variante piano del paesaggio; zone e AP-EP traffico 1:2000;
 - norma di attuazione, art. 31bis. art. 14 cpv 4;
 - relazione di pianificazione.

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco Il Segretario

 

Ing. R. David C. D'Alessandri

Approvato con ris. mun.
dell'11 settembre 2017

N.B. Il presente messaggio viene attribuito alla Commissione opere pubbliche