



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 331

Magadino, 16 novembre 2020
Risoluzione municipale no. 1273
di competenza delle Commissioni della gestione

Concessione di un credito di CHF 31'000.00 per l'allestimento dell'incarto definitivo del Piano Particolareggiato del delta di Gerra Gambarogno (PP7)



Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

come a suo tempo concordato con la Commissione delle Opere pubbliche e della pianificazione, le varie fasi di progettazione e allestimento di piani particolareggiati, nell'ambito della revisione del Piano regolatore, saranno singolarmente sottoposte al Consiglio comunale affinché abbia sempre una visione delle varie fasi in atto, concedendo di volta in volta i necessari crediti.

Per definizione, un Piano particolareggiato stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di un determinato perimetro di territorio comunale. La procedura di approvazione è disciplinata dalla Legge sullo Sviluppo territoriale (LSt).

Il Piano Particolareggiato del delta di Gerra Gambarogno (PP7) ha avuto una lunga e complessa gestazione nel corso degli anni, avendo viepiù integrato varie componenti territoriali presenti in questo importante comparto. Anche grazie al coinvolgimento della Commissione municipale ad hoc, il Municipio è stato in grado di trasmettere al Dipartimento del territorio, nel corso dell'anno 2019, l'incarto per la formulazione dell'esame preliminare.

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch


Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

Il preavviso cantonale è stato trasmesso dal DT in data 20 febbraio 2020, confermando sostanzialmente le soluzioni pianificatorie. Si è evidenziata la necessità di approfondire nella variante definitiva i seguenti elementi:

- tracciato della passeggiata a lago, sulle sponde destra e sinistra del delta;
- ubicazione dell'Ecocentro, avvicinandolo alla strada cantonale;
- realizzazione di posteggi e fattore di ponderazione riferito alle residenze secondarie.

Ulteriori informazioni contenute nell'esame preliminare del DT sono comprese nel preventivo del Pianificatore, allegato e parte integrante del presente Messaggio municipale.

Per i dettagli tecnici si rimanda direttamente ai contenuti dell'esame preliminare, a disposizione e consultabile presso l'Ufficio tecnico comunale.

I COSTI

Per l'allestimento dell'incarto definitivo da sottoporre al Consiglio comunale e le necessarie pubblicazioni ai sensi della LSt, riprendendo ed elaborando i punti richiesti dal preavviso cantonale citati, il Pianificatore ha inoltrato una proposta d'onorario, così riassunta:

Fase	ore	tariffa	importo	
1 Preparazione dei lavori	8.00	130.00	CHF	1'040.00
Ripresa dell'esame preliminare e delle decisioni municipali				
Ripresa dei piani originari su mappa M95				
2 Preparazione grafica	80.00	130.00	CHF	10'400.00
Modifica dei piani in funzione delle decisioni municipali				
Aggiornamenti di dettaglio secondo indicazioni del Dipartimento				
Aggiornamento del regolamento edilizio				
Stima dei costi delle opere.				
Aggiornamento della relazione di pianificazione				
3 Allestimento	120.00	130.00	CHF	15'600.00
Modifica dei piani in funzione delle decisioni municipali				
Aggiornamenti di dettaglio secondo indicazioni del Dipartimento				
4 Riunioni diverse	8.00	130.00	CHF	1'040.00
Totale			CHF	28'080.00
Sconto 3%			CHF	-842.40
Spese di riproduzione atti (stima)			CHF	1'500.00
Totale IVA esclusa			CHF	28'737.60
IVA 7.7%			CHF	2'212.80
Totale IVA inclusa			CHF	30'950.40
Arrotondamento			CHF	49.60
Credito richiesto			CHF	31'000.00

ALLINEAMENTO AL NUOVO PIANO CONTABILE MCA2

Per l'incarto definitivo del Piano Particolareggiato del delta di Gerra (PP7) sarà aperto un apposito cespite.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429 "Altri investimenti immateriali".

Per l'investimento è prevista una durata di utilizzo di 10 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 10% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno successivo alla consegna del Piano Particolareggiato.

Visto quanto precede, richiamato il preventivo del pianificatore e il preavviso cantonale, allegati e parti integranti del presente Messaggio, siete invitati a voler così

deliberare:

1. E' concesso un credito di CHF 31'000.00, per l'allestimento dell'incarto definitivo del Piano Particolareggiato del delta di Gerra (PP7).
2. Il progetto definitivo del PP7 dovrà Iniziare entro il 31.12.2021, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Tiziano Ponti



Il Vice Segretario

Pietro Vitali

Lodevole
Municipio del Comune di Gambarogno
Via Cantonale 138

6573 **Magadino**

Locarno, 10 novembre 2020

Piano Particolareggiato del delta di Gerra PP7 Preventivo dei costi

Signor Sindaco
Signori Municipali

in data 20 febbraio 2020 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare relativo al progetto di Piano particolareggiato del Delta di Gerra Gambarogno PP7. L'esame è sostanzialmente positivo. Qui di seguito riassumiamo i temi che a mente del Dipartimento del Territorio andrebbero approfonditi e nel cui merito il Municipio, sentita la Commissione ad hoc ha preso alcune decisioni sulla cui base abbiamo allestito l'offerta per la stesura definitiva del Piano particolareggiato. Non si entra nei dettagli segnalati dal Dipartimento alcuni dei quali sicuramente discutibili ma che hanno più carattere formale che sostanziale. In particolare si rileva che alcune informazioni inserite nel PP7 sono state riprese dal Piano regolatore in vigore. Evidentemente alcuni dati e inventari devono essere stati aggiornati nel frattempo e andranno ripresi nella stesura definitiva.

1) VALORIZZAZIONE GENERALE DELLO SPAZIO DELTIZIO

• Passeggiata a lago, sponda destra

Il Dipartimento del Territorio chiede che la passeggiata a lago venga prolungata lungo la riva del lago in fronte alle proprietà tra i mappali no. 388 e 359 RFD. Inoltre non condivide la prevista interruzione del tracciato ad Est del comparto di studio.

Il Municipio ritiene che la proposta di utilizzare i viottoli interni per collegare l'attuale passeggiata a lago al comparto del lido sia giustificata e sostenibile sia dal punto di vista ambientale che finanziario. Il fronte in oggetto è delimitato verso il lago da strutture murarie tipiche degli insediamenti lungo la rive senza dimenticare la presenza di darsene. L'inserimento di una passeggiata a lago che necessariamente dovrà essere realizzata su passerella comporta un impoverimento paesaggistico della struttura insediativa. Va inoltre segnalato che questa scelta comporterebbe che la passeggiata sfoci direttamente al lido. In tal senso si ribadisce che la passeggiata a lago ha una valenza di tipo generale e deve quindi essere separata dal lido.

D'altra parte la proposta che prevede un tracciato differenziato nel suo percorso è attrattivo. Nel nostro caso dall'attuale passeggiata a lago si accede alla piazza della Chiesa per poi proseguire lungo il viottolo del nucleo e raggiungere il fiume che viene poi oltrepassato con un nuovo ponte.

L'utente oltre al lago ha quindi l'occasione di percepire anche le qualità del nucleo, il percorso resta chiaramente separato dal lido e inoltre si fa capo a percorsi già esistenti evitando quindi costi realizzativi supplementari. In tal senso il Municipio ritiene di mantenere la proposta originaria.

Per riguarda la continuità del tracciato all'estremità Est del comparto si ricorda che la proposta prevede il raccordo tra la riva e la strada cantonale seguendo percorsi pedonali pubblici. La continuità lungo il lago così come richiesto dal Dipartimento non è possibile poiché vi è un corso d'acqua che deve essere superato.

Vi è per contro la possibilità di sfruttare un percorso pedonale pubblico lungo il piede del muro che sostiene la strada cantonale. Questa eventualità non può essere approfondita in questa sede poiché la continuità' della passeggiata a lago è fuori dal perimetro del Piano particolareggiato.

- **Passeggiata a lago, sponda sinistra**

La proposta sottoposta all'esame preliminare dipartimentale prevedeva la formazione di un sentiero a lago al piede del muro che sostiene la villa e il parco Zeli. Il Dipartimento segnala che la realizzazione di un sentiero che comporta la messa a dimora di materiale idoneo lungo la riva comporta un rapporto d'impatto ambientale preliminare e questo per verificare la compatibilità della deponia con le componenti naturali della riva e del lago.

Va ricordato che il parco della Villa Zeli è delimitato verso il lago da un percorso che di fatto corrisponde ad una passeggiata a lago anche se attualmente non è accessibile dall'area pubblica.

Il Municipio ritiene che questo percorso rappresenti un'opportunità che va riconsiderata nel Piano particolareggiato. In considerazione della quota del percorso verso Ovest andrà prevista una passerella per raggiungere la quota della riva.

- **Ecocentro**

In relazione a questo tema il Dipartimento chiede di individuare una ubicazione alternativa al centro di raccolta dei rifiuti privilegiando una ubicazione verso la strada cantonale escludendo adiacenze alla Villa Zeli

Questo aspetto è stato valutato in modo approfondito in più occasioni senza riuscire a individuare una soluzione ideale. Va soprattutto segnalato che un avvicinamento alla strada cantonale risulta praticamente impossibile. Ritenuto che il centro debba essere accessibile veicularmente compresi i mezzi di svuotamento dei cassonetti lo spazio riservato ai corsi d'acqua diminuisce in modo significativo lo spazio a disposizione per la realizzazione della struttura. Questa condizione ha comportato la proposta sottoposta all'esame preliminare non condivisa dal Dipartimento.

Il Municipio ritiene che la realizzazione di un Ecocentro sia necessaria poiché la situazione attuale non è soddisfacente. Senza aver ancora eseguito nessun approfondimento si ritiene potenzialmente possibile ricavare un Ecocentro nell'ambito della progettazione del posteggio coperto.

- **Posteggi**

Il Dipartimento, richiamata l'importante presenza di seconde case, ritiene che l'applicazione di un fattore di ponderazione del 50% per le residenze secondarie possa generare durante alcuni periodi estivi una importante mancanza di stalli.

Il Municipio ritiene che l'applicazione di un fattore di riduzione del 50% per le case secondarie è giustificato. Al di là della politica cantonale che stimola l'uso dei mezzi di trasporto collettivi proprio al fine di diminuire la mobilità privata, i momenti critici si riducono sostanzialmente ad un mese o poco più durante l'estate. Una ponderazione del fabbisogno al 100% comporterebbe un accresciuto numero di stalli da realizzare, stalli che rimarrebbero sostanzialmente liberi per la maggior parte dell'anno.

In relazione a questo tema il PP7, nella sua forma definitiva, non prevede di conseguenza aggiornamenti e approfondimenti rispetto al documento dell'esame preliminare.

2) PREVENTIVO

Qui di seguito presentiamo il preventivo dei costi per l'allestimento del Piano particolareggiato PP7 fino alla consegna della documentazione per la procedura di adozione da parte del Consiglio comunale.

Fase 1 - Preparazione dei lavori

- Ripresa dell'esame preliminare e delle decisioni municipali.
- Ripresa dei piani originari sulla mappa M95.

ore 8 a Fr. 130.00/h

Fr. 1'040.00

Fase 2 - Preparazione della documentazione grafica

- Modifica dei piani in funzione delle decisioni municipali.
- Aggiornamenti di dettaglio secondo indicazioni del Dipartimento.
- Aggiornamento del regolamento edilizio.
- Stima dei costi delle opere.
- Aggiornamento della relazione di pianificazione.

ore 80 a Fr. 130.00/h

Fr. 10'400.00

Fase 3 - Aggiustamenti e preparazione della documentazione per l'iter per il deposito atti e per l'adozione del Consiglio comunale

- Modifiche in base alle decisioni municipali a seguito del deposito atti,
- Preparazione della documentazione per l'adozione del Consiglio comunale:
 - Piano delle zone e dell'urbanizzazione, regolamento edilizio e relazione di pianificazione (tavole esplicative);
 - Elaborazione del geodato;
 - Estrazione dal geodato del piano delle zone e dell'urbanizzazione.

ore 120 a Fr. 130.00/h

Fr. 15'600.00

Riunioni

- UTC e Commissione ad hoc.
- Servizi cantonali.

ore 8 a Fr. 130.00/h

Fr. 1'040.00

Totale

Fr. 28'080.00

Sconto 3%

842.00

Totale

Fr. 27'238.00

arr. Fr. 27'000.00

IVA 7.7%

Fr. 2'079.00

Totale (IVA compresa)

Fr. 29'079.00

Osservazioni

Il preventivo è da considerare a titolo forfettario. I costi di riproduzione atti saranno fatturati separatamente.

In considerazione dei buoni rapporti che intratteniamo con il vostro Comune proponiamo uno sconto pari al 3%.

Nel merito del preventivo teniamo a sottolineare che l'elaborazione di atti pianificatori, contrariamente ad altri settori di attività come ad esempio l'ingegneria civile piuttosto che l'architettura, comporta degli imprevisti non facilmente prevedibili in sede di allestimento di un preventivo. In particolar modo questo è dovuto ai diversi attori che concorrono a formare in via definitiva il documento pianificatorio, la parte istituzionale locale e cantonale, i cittadini per cui non vanno esclusi a priori modifiche non preventivabili originariamente. La complessità dell'iter pianificatorio e in particolare delle procedure comporta inoltre allungamenti dei tempi che alle volte può comportare anche modifiche delle scelte sia perché le situazioni mutano o il diritto applicabile si è modificato nel frattempo.

Coerentemente con quanto sempre fatto l'offerta ha carattere forfettario, questi imprevisti sono comunque compresi nell'offerta.

→ Fase no. 1

Nella prima fase è previsto che gli elaborati grafici redatti fino all'esame preliminare vengano riportati sulla mappa catastale M95. Si ricorda che i dati della misurazione ufficiale si basano sul sistema di coordinate della misurazione nazionale svizzera. Migliaia di punti di misurazione fissi determinati sul terreno e misurati con precisione la cui posizione e altitudine sono note e definite sotto forma di coordinate, costituiscono il quadro di riferimento per tutti i lavori di misurazione effettuati in Svizzera. Al fine di poter poi successivamente digitalizzare il Piano particolareggiato secondo la direttiva cantonale e per poter di conseguenza accedere al portale cantonale tutta la documentazione deve essere basata sulla M95. Il passaggio non è automatico poiché il grado di precisione della M95 è tale per cui si rendono necessari diversi aggiustamenti del disegno.

→ Fase no. 2

In questa fase vengono consolidati i documenti cartacei che permetteranno poi di procedere al deposito atti per la consultazione pubblica.

Non sono previste prestazioni per l'elaborazione delle risposte alle osservazioni. In tal senso ci coordineremo con il vostro Ufficio tecnico che potrà elaborare le bozze delle risposte mentre da parte nostra sarà senz'altro possibile verificarne i contenuti, prestazione compresa nell'offerta.

→ Fase no. 3

Analogamente a quanto eseguito per il Piano particolareggiato di Vira la fase no. 3 è particolarmente impegnativa poiché concerne la strutturazione dei dati in formato digitale secondo il modello cantonale.

Ricordiamo come a partire dal 1 Gennaio 2017 gli elaborati pianificatori vanno consegnati in file interliss. In tal senso il Dipartimento del Territorio ha emesso una direttiva alla quale fare riferimento per la formulazione e l'elaborazione del geodato.

Il Piano particolareggiato di Gerra è stato elaborato sulla base della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) mentre il Piano regolatore generale di Gambarogno è stato approvato sulla base della LALPT diritto in vigore fino alla fine del 2012. Ne consegue che analogamente a quanto è stato elaborato per il Piano particolareggiato di Vira, dal punto di vista organizzativo il Piano particolareggiato di Gerra deve essere un documento autonomo rispetto al Piano regolatore generale. In tal senso le norme di carattere generale esistenti nelle norme di attuazioni vanno riprese anche nel regolamento edilizio del Piano particolareggiato. Il regolamento sarà adeguato di conseguenza andando a riprendere quegli articoli di carattere generale applicabili per tutto il comprensorio.

L'elaborazione del geodato deve considerare simbologie grafiche standard elaborate dal Cantone e alle quali è vincolante attenersi.

L'attenersi alla libreria cantonale dei simboli comporta inevitabilmente alcune modifiche rispetto all'impianto grafico dei Piani elaborati a tutt'oggi. Ad esempio la simbolistica cantonale non ammette in tutti i casi simboli con raster sovrapposti. Questo comporta che seppur diversificate nella loro specifica destinazione il Piano delle zone riporterà un unico colore per tutta la zona mentre la distinzione delle singole funzioni sarà individuabile nel regolamento edilizio attraverso il numero di mappale. Quando tutto l'iter sarà terminato sarà, poi possibile interrogare il documento sul portale cantonale e dal quale sarà poi possibile estrapolare le singole funzioni soggiacenti

D'altra parte il piano grafico deve essere simile alla simbologia imposta dal Cantone e utilizzata per l'allestimento del geodato il che genera evidentemente qualche difficoltà per l'utente. Per facilitare la comprensione del documento da parte nostra procederemo di conseguenza alla elaborazione di una tavola complementare che faciliterà la comprensione grafica delle destinazioni specifiche che non appaiono nel documento elaborato secondo la direttiva cantonale.

La tavola complementare esplicativa deve riprodurre con assoluta precisione il piano delle zone estratto dal geodato. Si ricorda inoltre che il prossimo aggiornamento della Legge sullo sviluppo territoriale stabilisce che il geodato è l'unico dato ufficiale e dovrà essere approvato dal Consiglio comunale. E' evidentemente fondamentale che la strutturazione dei dati secondo il modello cantonale venga eseguito dopo il consolidamento delle scelte pianificatorie da parte del Municipio quindi al momento in cui viene licenziato il messaggio all'intenzione del Consiglio comunale.

Al momento attuale non è possibile considerare eventuali modifiche come ad esempio richieste in sede commissionale il che comporterebbe evidentemente un cambiamento dei dati e quindi della documentazione grafica. Anche tale eventualità va considerata in quei lavori imprevedibili che rientrano nell'offerta forfettaria.

Ringraziandovi per la fiducia che ci accordate vogliate gradire i nostri migliori saluti.



Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 12 giugno 2018 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale del Piano Particolareggiato di Gerra PP7 del Comune di Gambarogno-Gerra**;

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli inse-

diamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DEL PP

È oggetto del presente esame il dossier "*Piano particolareggiato PP7*" in formato A4 del maggio 2018 costituito dai seguenti atti:

- a) rapporto di pianificazione;
- b) regolamento edilizio;
- c) piano delle zone (scala 1:1000);
- d) piano dell'urbanizzazione (1:1000);
- e) perimetro (1:1000).

Nell'incarto sono inoltre presenti i seguenti documenti di base e atti illustrativi:

- f) calcolo del fabbisogno posteggi ad uso pubblico (aggiornato al 12.03.2018);
- g) relazione di accompagnamento architettonico-urbanistico.

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio beni culturali..... 18-10-2019
- Sezione della mobilità..... 15-07-2019
- Ufficio della natura e del paesaggio..... 26-11-2018
- Sezione protezione aria, acqua e suolo..... 08-08-2018
- Ufficio corsi d'acqua..... 07-03-2019
- Gruppo di lavoro laghi e rive lacustri..... 27-11-2019
- Divisione delle costruzioni..... 19-09-2018
- Ufficio caccia e pesca..... 05-02-2020
- Sezione amministrativa immobiliare..... 04-02-2020
- Sezione logistica..... 08-08-2018

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

Il PP non solleva alcuna problematica di conformità con la pianificazione direttrice.

4. CONTENUTO DEL PP

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 21 luglio 2011 con risoluzione n. 4082.

Va ricordato innanzitutto che un progetto di Piano particolareggiato era già stato elaborato negli anni '90. A questo è seguito l'esame preliminare emesso dal Dipartimento del territorio in data 20 marzo 2001. Quest'ultimo, pur non avendo avuto alcuno sviluppo formale, ha permesso al Consiglio di Stato di approvare il perimetro di PP nell'ambito della revisione del Piano regolatore, rimettendo in vigore il PR 85 fintanto che il PP non sarà approvato.

Il PP si pone ora come obiettivo il riordino e la valorizzazione del comparto a lago in corrispondenza del delta della valle di Gerra. Particolarmente ricco di proprietà pubbliche e caratterizzato da ampi spazi verdi liberi, esso si distingue per il suo **aspetto** marcatamente più naturale rispetto agli altri delta della regione. Questa sua specificità lo rende un elemento urbanistico centrale per l'organizzazione spaziale del Gambarogno, con particolare attenzione al futuro sviluppo socioeconomico della regione.

Il Municipio ha accompagnato il PP con l'elaborazione di alcuni concetti architettonici per alcune aree ritenute strategiche al fine di fornire anche una rappresentazione della loro possibile realizzazione.

Nello specifico, le proposte pianificatorie contenute nel PP7 riguardano:

- la valorizzazione generale dello spazio deltizio tramite il riordino delle funzioni pubbliche presenti (lido, scuole, zone di svago);
- la valorizzazione della fascia lungo la riva del lago;
- la riorganizzazione dei posteggi esistenti in linea con gli obiettivi di riordino del comparto.
- l'adozione di misure di gestione architettonica e urbanistica degli insediamenti;
- la protezione dei beni culturali, degli elementi naturalistici o paesaggistici significativi;
- il consolidamento di alcune strutture di interesse pubblico.

5. ESAME DEI CONTENUTI DEL PP

5.1. VALORIZZAZIONE GENERALE DELLO SPAZIO DELTIZIO

Il piano particolareggiato si pone come obiettivo principale una valorizzazione generale dello spazio deltizio tramite il riordino delle funzioni pubbliche presenti (lido, scuola, zone di svago) e un nuovo assetto dei posteggi e dei percorsi a lago. La ridisposizione dei contenuti mira a recuperare spazi liberi e pubblici, con un affaccio a lago.

Il DT condivide l'indirizzo del PP che si allinea con iniziative analoghe, promosse sugli altri delta posti sul litorale del Gambarogno, volte a favorire l'uso pubblico di questi preziosi comparti e a collegare queste aree di svago tramite una rete di percorsi pedonali.

5.1.1. Zone di protezione della natura e del paesaggio

Per tutelare gli aspetti naturalistici, il corso d'acqua e la riva naturale del lago sono correttamente inseriti in una zona di protezione della natura (ZPN). Inoltre, tutto il comparto del delta interessato dalle misure di riordino delle funzioni è attribuito alla zona di protezione del paesaggio (ZPP7). Anche in questo caso il DT sostiene la variante chiedendo, tuttavia, di far corrispondere la legenda del piano delle zone e l'etichetta usata all'interno dello stesso (ZPP1 o ZPP7).

5.1.2. Il riordino dei posteggi

In corrispondenza della sponda sinistra, il PP propone un arretramento del posteggio esistente. Si segnala che sui piani grafici il P5 andrebbe messo in evidenza, come per altro fatto in sponda opposta con il P4, in modo tale da appianare qualsiasi incertezza circa l'ubicazione che questo andrà concretamente a occupare.

A mente dello scrivente Dipartimento, l'arretramento verso il lago permette di ampliare e liberare un cospicuo spazio pubblico, particolarmente rappresentativo quale luogo di incontro e di svago, specie durante la stagione estiva. Seppur di incontestabile pregio, l'imponente muro che verrebbe demolito a tale scopo non mantiene ormai più alcuna relazione funzionale con il perimetro di Villa Zeli, delimitato oggi da un muro di più recente edificazione. Ai sensi di quanto suesposto si preavvisa favorevolmente la variante.

È condivisa anche la scelta di eliminare il posteggio in sponda destra. L'attuale posteggio sarà smantellato e interrato più a valle e la corrispondente area sarà destinata ad area verde complementare alla Scuola. Nel merito, si ritiene che questa modifica partecipi a valorizzare questo comparto particolarmente denso per quanto riguarda la presenza di edifici e spazi pubblici.

Per contro, si chiede di proporre un'ubicazione alternativa per il sito di raccolta differenziata dei rifiuti, collocandolo **piuttosto** verso la strada cantonale, ma ad ogni modo non a ridosso del muro di cinta di Villa Zeli e immediatamente a monte del giardino pubblico e della zona di protezione del paesaggio.

In ragione dell'importante presenza di residenze secondarie nel Comune, si chiede che la ponderazione del calcolo del fabbisogno di posteggi sia giustificato con ulteriori dati. In particolar modo, l'applicazione di un fattore basso alle residenze secondarie deve poter contenere l'**ipotesi** delle conseguenze che ne deriverebbero in termini, per esempio, di traffico parassitario o di veicoli in sosta fuori dalle aree dedicate.

Richiamato quanto già indicato nell'esame dipartimentale per il comparto Zotte (4 settembre 2019), si ricorda inoltre che il calcolo tiene conto dell'assegnazione di stalli nell'ambito del PP al servizio del quartiere Zotte.

5.1.3. Il lido comunale

Per quanto attiene al nuovo edificio del lido, le misure intraprese al fine di contenere l'ingombro, a favore della visuale sul lago, sono condivise. Per contro, la definizione dell'ingombro dell'edificio tramite linee di arretramento, è eccessivamente rigida. Si ritiene debba essere il progetto a definire l'ubicazione esatta dell'edificio, in funzione anche della sistemazione e dell'arredo dell'area libera.

Per lo stesso principio, il DT coglie l'occasione per segnalare che anche l'impianto che definisce linee di arretramento a **monte** della cantonale, sui fondi 430/1/2, è ri-

tenuto eccessivamente rigido, in difetto di un'esplicitazione nel rapporto di pianificazione che ne giustifichi l'adozione.

Si segnala che l'area pubblica in prossimità del delta è considerata quale area di svago a lago d'interesse cantonale ai sensi del PD. Il Dipartimento, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità e la percorribilità delle rive dei laghi, promuove la pubblica accessibilità dei lidi comunali durante i periodi di chiusura. Si chiede di organizzare l'area del lido comunale affinché la stessa possa essere liberamente aperta, con particolare riferimento al periodo invernale.

5.1.4. La scuola dell'infanzia e l'Oratorio giovanile

Il PP prevede la ristrutturazione del palazzo comunale che sarà adibito nella sua volumetria totale a Scuola dell'infanzia. Inoltre, nel rispetto delle Direttive cantonali in materia, si propone di creare un portico coperto contiguo all'edificio.

L'oratorio giovanile sarebbe eliminato, recuperando in tal senso una prospettiva verso il lago.

Si condivide la volontà di perseguire una maggiore apertura dall'alto verso il lago, motivo per il quale il riordino del comparto del palazzo comunale è condiviso.

5.2. NUCLEO STORICO E ZONA DI COMPLETAZIONE

Gerra Gambarogno è valutato nell'ISOS quale insediamento di interesse regionale. Il tradizionale tessuto edilizio dei nuclei di Riva e Scimiana, si è conservato nel tempo relativamente bene. Infatti, la struttura originaria di entrambi i nuclei rimane individuabile per densità dell'impianto e qualità architettonica.

Per gestire la disciplina del nucleo di Gerra, il Municipio adotta il sistema già impiegato per le varianti di PR scaturite a seguito della revisione PR del Consorzio dei comuni del Gambarogno in cui sono previsti tre gradi di protezione: una protezione di carattere storico (I), ambientale (II) e paesaggistico (III).

Il DT condivide questa metodologia di classificazione dei nuclei anche per il caso sottoposto al presente esame.

In base al PR85, lungo il lato Ovest di Villa Zeli è definita una zona edificabile classificata come Zona di ampliamento del nucleo AN1 (i.s. pari a 0.5). Essa ammette nuove costruzioni nel rispetto di parametri edificatori paragonabili a quelli di una zona residenziale di nuova formazione. Con l'obiettivo di preservare la valenza paesaggistica del comparto, il Municipio propone di arretrare il limite della zona edificabile verso il lago, compensando con un aumento dell'indice di sfruttamento (i.s. pari a 1.0) la diminuzione dell'area edificabile.

L'obiettivo del Municipio di arretrare la zona di completazione del nucleo è condiviso. Si segnala che la norma, così come espressa nel regolamento edilizio sottoposto al presente esame, si configurerebbe alla stregua di un piano di quartiere. Il cpv. 2 richiede infatti un progetto unitario globale per un'ampia superficie. Si chiede pertanto che la norma sia sviluppata in maniera tale da conformarsi alle disposizioni della Lst relative ai PQ, onde evitare che si creino problemi di applicazione del vincolo.

5.3. LE ALTRE ZONE RESIDENZIALI

La proposta prevede di delimitare le altre zone residenziali riprendendo gli azzonamenti adiacenti, fuori dal perimetro del PP. In corrispondenza dei mappali 430 e 432 RFD viene chiuso il comparto residenziale intensivo esistente lungo tutta la

fascia tra strada cantonale e ferrovia. A Ovest vengono delimitate la Zona residenziale estensiva speciale lungo la riva del lago e la Zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche tra la strada e la ferrovia. Esaminata la conformità delle nuove prescrizioni, che in realtà non fanno altro che riprendere quelle precedentemente in vigore e rinominarle, il DT condivide quanto presentato in quest'ambito.

5.4. VALORIZZAZIONE DELLA FASCIA LUNGO LA RIVA DEL LAGO

5.4.1. Passeggiata e sentiero a lago

Fra gli obiettivi che si propongono di valorizzare lo spazio deltizio vi è senz'altro il completamento dei percorsi pedonali a lago, ciò che permetterebbe un migliore collegamento tra i nuclei abitati e gli spazi liberi e d'incontro per la popolazione residente e turistica.

Il percorso pedonale che si propone ora di codificare, nella parte che si snoda a Est rispetto al riale che divide il delta, non corrisponde in maniera esatta al tracciato degli studi specifici che ne hanno anteceduto la stesura. Al riguardo si invita a riconsiderare la tratta di passeggiata a lago compresa tra i fondi 388 e 359 RFD, sulla base dei risultati dello Studio di fattibilità della passeggiata a lago e percorso ciclopedonale del 2015 (v. tracciato verde dell'Allegato 1). Questo, oltre che a svilupparsi su proprietà pubbliche, risulterebbe così allineato rispetto alla nuova passerella di attraversamento del torrente, conferendo un senso anche all'ubicazione di quest'ultima. Inoltre, non risulterebbe incompatibile o difficilmente integrabile con il progetto di sistemazione del lido di Gerra attualmente in fase di realizzazione.

Sempre restando sulla sponda destra del delta, non si condivide di principio l'interruzione della passeggiata a lago in corrispondenza del mappale 442 nella misura in cui ciò determina un vicolo cieco.

Per quanto attiene alla sponda sinistra, il Rapporto di pianificazione descrive la realizzazione di un sentiero a lago mediante la messa a dimora di materiale sul demanio cantonale.

Tuttavia, vista la volontà di apportare del materiale sul demanio cantonale per la realizzazione del sentiero a lago, alcuni aspetti richiedono di essere approfonditi e meglio valutati. L'apporto di materiale a lago non viene specificato nelle quantità. Al fine di poter formulare un giudizio è necessario conoscere anche i quantitativi previsti. Il deposito di materiale nel lago deve ottemperare diverse condizioni relative allo scopo (rinaturazione) oltre che di garanzia della stabilità, della qualità del materiale e sostenibilità della fase esecutiva, ciò che richiede anche l'identificazione di aree per il punto di trasbordo e per il deposito intermedio/triage. A tal proposito, richiamata l'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto sull'ambiente (OEIA), sarà da verificare l'esigenza di allestire uno specifico rapporto (RIA), a dipendenza dei quantitativi di riempimento previsti in termini di mc (l'EIA va eseguito per il riporto a lago di più di 10'000mc di materiale; cfr. 30.3 dell'allegato OEIA). In questo senso, ritenuto che l'introduzione di materiale (anche pulito) nei laghi è di principio vietata (art. 39 LPAC), se non per progetti a ubicazione vincolata d'interesse pubblico preponderante, di risanamento/rinaturazione e che necessitano di autorizzazione cantonale, gli atti del PP dovranno chiarire se e dove la riva del lago verrebbe puntualmente rimodellata o ampliata rispetto all'andamento attuale, il volume di materiale necessario, quali eventuali strutture (in particolare passeggiata a lago e percorso ciclo-pedonale) dipendono dalla realizzazione di un tale rimodellamento, come è inteso e a che

stadio si trova il necessario coordinamento con le altre pianificazioni e progettazioni in corso. Negli approfondimenti che si susseguiranno l'esame geotecnico della tratta di riva interessata assumerà una priorità assoluta.

Nel merito, il DT condivide l'ubicazione del tracciato, pur rammentando che, nell'ambito del già citato studio di fattibilità, aveva chiesto che **questo** venisse trasformato in una passeggiata a lago. Si invita il Municipio ad approfondire la suggestione e, se del caso, a voler argomentare meglio le proprie scelte.

Per quel che concerne la percorribilità del tracciato, si propone di includere nei piani grafici la percorrenza lungo la scalinata esistente situata sul fmn. 44 che permette di raggiungere direttamente la strada cantonale dalla riva.

5.4.2. Il porto e l'attracco temporaneo

Per quel che concerne il porto esistente, le Direttive cantonali predispongono un suo mantenimento, ciò che trova, in effetti, riscontro nei piani. Al riguardo, si richiama unicamente la necessità di indicare il numero dei posti barca contenuti nella struttura esistente.

L'inserimento di un attracco temporaneo in corrispondenza della darsena esistente nelle vicinanze del bagno spiaggia, deriva dall'ubicazione individuata nell'ambito dello studio Dionea sulla "Pianificazione degli ormeggi e attracchi turistici/temporanei per il Lago Maggiore" del 2013 come pure dello "Studio di fattibilità per attracchi temporanei" del maggio 2019. Le motivazioni a sostegno di tale soluzione sono condivise.

5.4.3. Muri protetti

Nel Piano delle zone sono indicati i muri da **proteggere** (linee di colore rosso). Per quanto riguarda la riva del lago, in virtù del fatto che vi sono altre linee rosse riportate nel Piano, non è chiaro se ci sono dei muri che s'intendono proteggere o meno. Di conseguenza si chiede di evidenziare maggiormente nel Piano le eventuali linee che sottintendono la protezione dei muri a lago. Inoltre, si segnala che il regolamento edilizio riporta prescrizioni di tipo architettonico per le strutture murarie nella zona del nucleo (art. 7 cpv. 4e) di cui non si ravvisa alcuna traccia nei piani grafici. Non è pertanto chiaro il motivo per il quale a livello grafico alcuni muri siano vincolati e altri no.

5.5. I BENI CULTURALI

5.5.1. Beni culturali d'interesse locale

In linea di principio, si preavvisa favorevolmente la tutela dei beni culturali elencati all'art. 19 del regolamento edilizio per il Piano particolareggiato PP7 di Gerra. Si riscontrano, tuttavia, una serie di errori grafici e/o di contenuto sia nel regolamento stesso, che nel Piano delle zone. Si chiede vengano esperite le necessarie verifiche al fine di capire quali siano esattamente i beni culturali proposti per una tutela locale ai sensi della LBC:

- Portali: il portale collocato al mappale 386 sul piano delle zone non risulta nel regolamento, rispettivamente il portale segnalato nelle norme al mapp. 306 non appare nel piano delle zone;
- Sculture: il DT non rileva sculture al mapp. 383, al contrario il monumento a Serafino Balestra non viene in alcun modo citato – si trova al mapp. 378; nel regolamento edilizio il simbolo va corretto in "Sc";

- Affreschi: nel regolamento è indicato un affresco al mapp. 285 che il DT non rileva, al contrario non viene indicato l'affresco al mapp. 284; non si riscontrano affreschi al mapp. 383 (mappale strada nucleo); l'affresco indicato nelle norme al mapp. 337 non è indicato nel piano; al mapp. 419 il DT rileva due affreschi. Sono entrambi proposti per tutela?
- Ponte: il ponte non è da segnalare al mapp. 426, ma ai mapp. 11 e 352 (spalle);
- Fontane: è necessario inserire i manufatti in maniera più sistematica. Quali sono i criteri che giustificano l'inserimento di due fontane a scapito di altre? Nel nucleo di Gerra il DT ha verificato la presenza di almeno cinque fontane: due al mappale 375, una al 383, una al 303 e una al 313;
- Darsena: nel regolamento occorre inserire anche i mappali 719 e 723.

5.5.2. Perimetro d'interesse archeologico e beni archeologici

Nel Piano delle zone il perimetro non è tracciato in maniera corretta. Inoltre, la legenda riporta il termine "area d'interesse archeologico" e non, come dovrebbe essere, "perimetro"; si allega nuovamente il piano in modo da poter colmare le suddette lacune, con indicazione del nome completo del perimetro (a Scimiana) e del numero di scheda SIBC.

5.5.3. Regolamento edilizio

Gli articoli del regolamento edilizio relativi ai beni culturali e all'archeologia dovranno essere elaborati sulla base delle linee guida "*Regolamento edilizio. Supporto per l'allestimento*" (DT, 2014); i piani dovranno anch'essi essere convenientemente adeguati.

5.6. SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA

5.6.1. Torrente della Valle di Gerra (riale ri-4639-0)

Il Piano regolatore 2011 ha già delimitato gli spazi di pertinenza dei corsi d'acqua (OSCA).

Per quanto riguarda il torrente che scende dalla Valle di Gerra si rileva che, tenuto conto dell'alto grado di urbanizzazione e degli sviluppi previsti in seno alla variante qui all'esame, il Dipartimento preavvisa favorevolmente il mantenimento dello spazio così come definito dal PR 2011. Si rende, tuttavia, attento il Municipio che la vegetazione che si propone in alveo all'altezza del posteggio al mappale 288 dovrà essere valutata attentamente per non creare restringimenti della sezione di deflusso e, di conseguenza, problemi di deficit per la sicurezza idraulica. In quest'ottica, si consiglia di approfondire la possibilità di una piantumazione al di fuori dell'alveo.

Si precisa, infine, che lo spazio riservato alle acque va ora definito secondo quanto previsto dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPac) e relativa Ordinanza (OPac). Il Comune è invitato nell'ambito di una futura variante ad aggiornare quanto proposto e approvato nel 2011 cogliendo l'occasione per razionalizzare i vincoli dati dallo spazio da riservare alle acque sul proprio territorio. Si rimanda a quanto proposto dalle linee guida cantonali per il supporto alla definizione

ne dello spazio riservato alle acque, pubblicate nel settembre 2015 e consultabili all'indirizzo web (<https://www4.ti.ch/dt/cosa-facciamo/direttive/>).

5.6.2. Spazio riservato alle acque stagnanti

Lo spazio riservato alle acque legato alla riva del lago Maggiore viene definito con una profondità di 15 metri a partire dalla quota di piena ordinaria 194.50 m s.l.m. Richiamate le prescrizioni dell'art. 41b cpv. 3 dell'OPAc, il PP ammette delle deroghe ai limiti dei 15.00 metri, poiché il sistema lacustre si distingue per la presenza di importanti strutture murarie e in alcuni casi per la presenza di zone densamente edificate.

In sponda destra del delta si segnala che la particella 723 si trova chiaramente al di sotto della quota demaniale e, pertanto, la linea di sponda dalla quale far partire la delimitazione dello SRAS, va posizionata sul filo dei muri e delle abitazioni esistenti in riva. Conseguentemente, la zona degli spazi liberi (spiaggia naturale) non è assoggettata allo spazio da riservare alle acque stagnanti.

Analogamente, anche la spiaggia ai mapp. 287, 879, 258 e 44 non va attribuita allo SRAS.

Dal profilo normativo si rileva che gli spazi riservati alle acque sono da indicare nei piani e nel regolamento edilizio di Piano particolareggiato come "Zone di protezione delle acque di superficie" ai sensi della Linea guida sul Regolamento edilizio del Dicembre 2014 (v. art. 46e). Si chiede di aggiornare le definizioni di conseguenza.

5.7. PERICOLI NATURALI

I pericoli naturali di natura idrologica all'interno del perimetro del PP sono di due tipi:

- fenomeno di esondazione del lago Maggiore il cui Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato allestito nel 2011 e pubblicato il 04.11.2015;
- fenomeno di alluvionamento e flusso detritico dei riali di versante, in particolare del riale della Valle di Gerra, il cui PZP è in fase di elaborazione.

Si chiede che i PZP segnalati e aggiornati siano ripresi anche in fase di approvazione, sia nei piani che nella documentazione della variante. In questo modo sarà possibile effettuare una valutazione più dettagliata e risolvere nel contempo eventuali conflitti in particolare a ridosso delle rive del lago Maggiore dove sono presenti zone con pericolo medio e alto di esondazione.

Si invita, in fase di approvazione, a completare il regolamento edilizio con eventuali articoli relativi ai pericoli alluvionali per i riali di versante (cfr. art. 34 delle linee guida cantonali 2014).

Il pianificatore è chiamato a prendere contatto con l'Ufficio dei corsi d'acqua, per organizzare, al momento della redazione dei documenti per la fase di approvazione, una fornitura completa e aggiornata dei dati relativi ai pericoli alluvionali.

Nella relazione tecnica andrebbe aggiunto almeno un paragrafo che riprenda la problematica relativa a eventuali conflitti con le zone di pericolo da esondazione del lago e alluvionamento dei riali di versante.

5.8. PREVENZIONE DEI RUMORI

Si segnala che il PP non assegna il grado di sensibilità al rumore (GdS), ai sensi dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF), alla zona degli spazi liberi, a

quella per il tempo libero e a quella per scopi pubblici. Il PR di Gambarogno assegna alle zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico elencate nelle norme il GdS II. Si chiede di completare il regolamento edilizio di PP7 in conformità all'OIF.

5.9. PROTEZIONE DELLE ACQUE

5.9.1. Misure pianificatorie di protezione delle acque sotterranee

L'intero comparto del delta interessa il settore Ao di protezione delle acque superficiali, potenzialmente sfruttabili a scopo potabile. Le disposizioni legali in materia di protezione delle acque prevedono, all'interno di questo settore, il divieto di costruzione di impianti che costituiscono un pericolo particolare per le acque (All. 4, cifra 211, cpv. 1 OPAC). Il PP prevede la costruzione di un posteggio interrato (36 stalli). Si segnala che le costruzioni sotterranee, nonché la variazione del livello piezometrico (scoprimiento della falda freatica) nei settori particolarmente minacciati (secondo art. 29 OPAC), sono soggette ad autorizzazione. L'autorità competente rilascia tale autorizzazione nell'ambito della procedura edilizia sulla base della necessaria documentazione (munita all'occorrenza di indagini idrogeologiche), volta a dimostrare che le esigenze relative alla protezione delle acque sono soddisfatte (art. 31 cpv. 2-3 OPAC).

5.9.2. Smaltimento delle acque

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque, il DT rileva che il Piano dell'urbanizzazione presenta delle imprecisioni, rispetto al PGS approvato, nel tracciato delle canalizzazioni e nella relativa legenda. Si chiede, quindi, che il PU sia verificato e corretto sulla base del PGS.

5.10. PREVENZIONE DEGLI INCIDENTI RILEVANTI

Conformemente all'art. 11a dell'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR) i Cantoni devono tenere conto della prevenzione degli incidenti rilevanti nei loro piani direttori e di utilizzazione (art. 47 OPT). I punti da considerare sono l'ubicazione nell'area di coordinamento, la valutazione della rilevanza dei rischi legati al potenziale di utilizzazione, il risultato della ponderazione degli interessi e la definizione di misure appropriate. In particolare, le strutture che ospitano persone difficilmente evacuabili quali asili nido, scuole, case per anziani, ospedali, penitenziari, ecc., sono particolarmente sensibili nell'ottica degli incidenti rilevanti.

In base alla guida preparata da ARE/UFAM/UFT/UFE/USTRA "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti" (ottobre 2013), se la zona interessata dal previsto adeguamento del piano di utilizzazione si trova del tutto o in parte nell'area di coordinamento (settore compreso entro una determinata distanza dall'impianto a rischio di incidente rilevante), occorre procedere con una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico può avere sul rischio.

L'impianto a rischio di incidente rilevante che interessa l'aggiornamento del PR Gambarogno-Gerra PP7, è rappresentato dalla linea ferroviaria.

In base al *tool* messo a disposizione dall'Ufficio federale dei trasporti, l'Ufficio della gestione dei rischi ambientali e del suolo ha valutato che il rischio attuale per la popolazione, rappresentato dal trasporto di merci pericolose nel tratto ferroviario che attraversa Gambarogno-Gerra, risulta sopportabile. Dalle valutazioni effettuate risulta che anche considerando sia un aumento importante della densità della

popolazione nei dintorni della linea ferroviaria che un aumento del traffico ferroviario, il rischio per la popolazione rimarrà sopportabile.

Sulla base di queste considerazioni, non occorrono ulteriori approfondimenti relativi alla prevenzione degli incidenti rilevanti.

In base alla guida del 2013, all'interno dell'area di coordinamento (settore compreso a una distanza di 100 m dalla linea ferroviaria) non andrebbero pianificate strutture che ospitano persone difficilmente evacuabili, quali asili nido, scuole, case per anziani, ospedali, ecc., in quanto particolarmente sensibili nell'ottica della prevenzione degli incidenti rilevanti. A tutela della popolazione del Comune, il DT invita pertanto il Municipio a inserire una fascia larga 100 m attorno alla linea FFS, all'interno della zona edificabile, entro la quale le disposizioni del PR permettano l'inserimento di nuove strutture sensibili solamente sulla scorta di una valutazione del rischio.

6. CONCLUSIONI

Il DT ha apprezzato lo sforzo profuso dal Municipio nel rinnovare le disposizioni pianificatorie per questo importante comparto a lago ricco di funzioni pubbliche, la cui rilevanza va ben oltre i confini del territorio comunale.

L'esame dipartimentale ha rilevato alcuni aspetti delle proposte formulate, che meritano di essere approfonditi e meglio sviluppati in modo tale che gli obiettivi perseguiti possano realizzarsi nell'ottica di un miglioramento della qualità dei luoghi e della loro fruibilità, così per il cittadino come per il visitatore.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

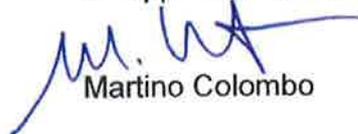
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

7. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio del Gambarogno, Via Cantonale 138, 6573 Magadino;

Invio esterno:

bcm pianificazione e urbanistica (remo.clerici@bluewin.ch);

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):

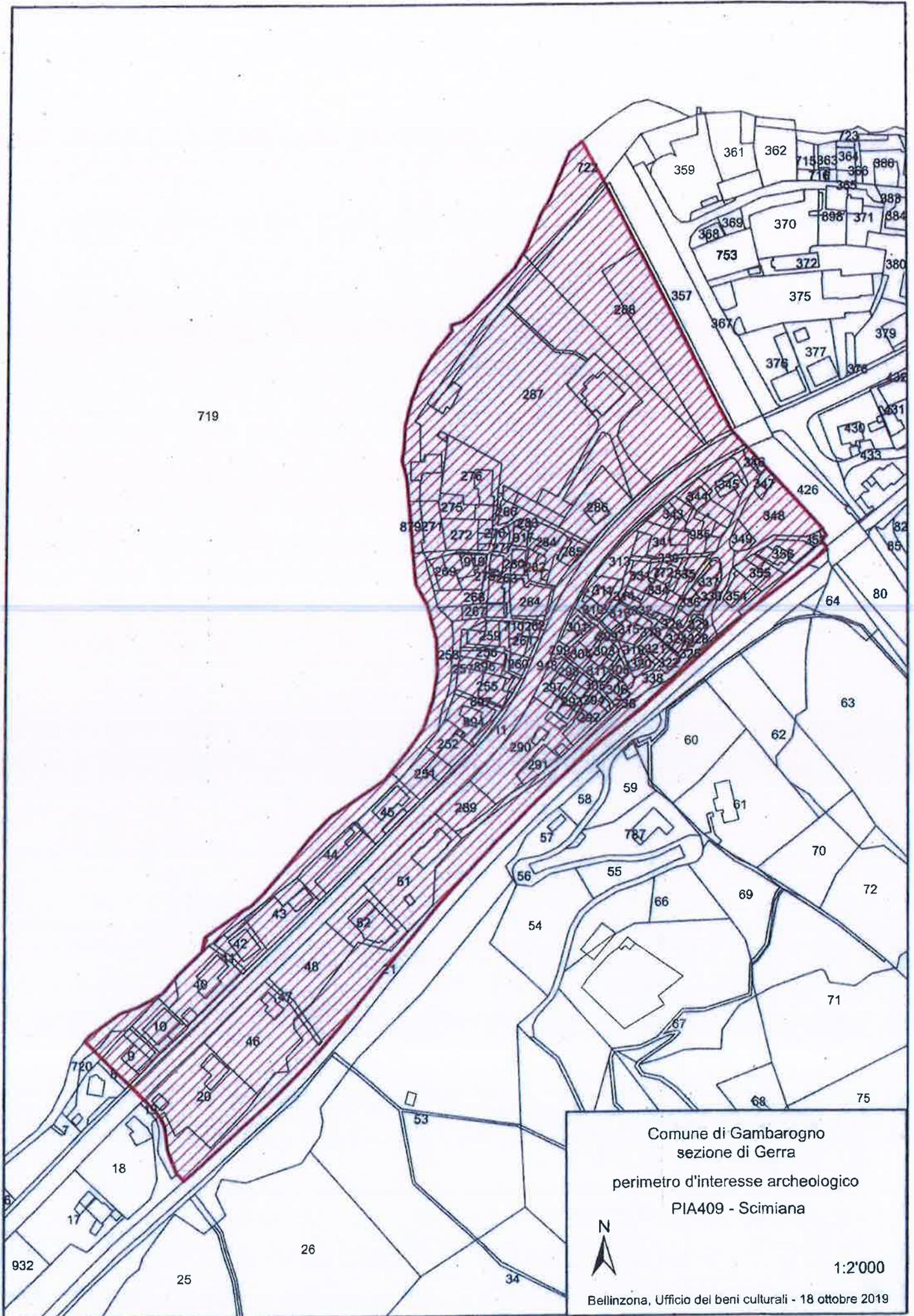
Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);
Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);
Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);
Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);
Sezione amministrativa immobiliare (dt-sai@ti.ch);
Ufficio del demanio (dt-sg.ud@ti.ch);
Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch);
Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);

ALLEGATI

Allegato 1 – Studio di fattibilità della passeggiata a lago e percorso ciclopedonale del 2015



Allegato 2 – Perimetro di interesse archeologico PIA409 Scimiana



719

Comune di Gamberogno
sezione di Gerra
perimetro d'interesse archeologico
PIA409 - Scimiana

N

1:2'000

Bellinzona, Ufficio del beni culturali - 18 ottobre 2019