

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 28 luglio 2019 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Gambarogno – San Nazzaro**

**concernente il Parco botanico del Gambarogno**

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 insediamenti, 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 DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE**

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori, datati luglio 2019:

- a) Relazione di pianificazione e norme di attuazione;
- b) Piano di variante (1:2000).

### **2.2. STUDI DI BASE E ATTI ILLUSTRATIVI**

- c) Piano di indirizzo "Parco Quadrifoglio".

### **2.3. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE**

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

- Sezione della mobilità ..... 20-04-2020
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 05-09-2019
- Ufficio corsi d'acqua ..... 17-02-2020
- Sezione agricoltura..... 28-10-2019
- Sezione forestale ..... 30-09-2019
- Sezione logistica ..... 04-10-2019

## **3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE**

In relazione al territorio comunale entrano in considerazione i seguenti strumenti pianificatori di ordine superiore.

### **3.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)**

Il Piano direttore dedica una scheda specifica allo svago di prossimità "Scheda R9". Il Comparto "Quadrifoglio" non rientra tra le principali aree di svago riconosciute. Ciononostante, *gli indirizzi di questa scheda possono essere sostenuti e promossi anche in altre aree del territorio cantonale con una vocazione di svago. Ciò vale in particolare per:*

- a. *le fasce pedemontane di transizione dagli abitati verso le aree rurali e boschive soprastanti;*

- b. i principali corsi d'acqua e le loro aree di pertinenza;*
- c. per queste aree di svago è necessario approntare una strategia di informazione e sensibilizzazione volta ad attivare gli attori locali affinché perseguano auto normalmente gli indirizzi di questa scheda.*

Il comparto in oggetto adempie i requisiti di cui sopra e, in tal senso, la variante è conforme alla pianificazione di ordine superiore.

### **3.2. PROGRAMMA D'AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC3)**

L'area di svago: parco botanico del Gambarogno e Stagno Paron rientra fra le misure dedicate al paesaggio (P3), contemplate dal Programma di agglomerato del Locarnese di terza generazione. La misura è conforme agli indirizzi della scheda R9 di PD e mira a ricollocare l'area in questione all'interno della rete superiore di spazi verdi, acqua e spazi pubblici che struttura l'intero agglomerato tramite il miglioramento dell'accessibilità e dell'organizzazione.

## **4. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

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

La variante intende consolidare una componente paesaggistica importante quale il Parco botanico del Gambarogno. Utilizzato come laboratorio di ricerca per lo sviluppo di nuove specie di camelie e magnolie, il Parco ha assunto nel tempo una valenza scientifica significativa, il cui merito gli viene oggi riconosciuto anche al di là dei confini cantonali. Peculiarità che ne attesta l'indubbio interesse pubblico quale luogo didattico e di svago.

Il Parco botanico si situa all'interno di un ampio comprensorio pressoché naturale che collega la montagna al lago, formato essenzialmente da aree forestali e aree agricole aperte e attraversato dal riale "Derbor". Questo spazio, che per la forma richiama un "Quadrifoglio", contribuisce a diversificare il paesaggio staccando gli insediamenti di Piazzogna e Vairano. In questo contesto è possibile generare delle sinergie tra la funzione ricreativa-turistica e i servizi già presenti sul territorio. Diventa di conseguenza importante consolidare le componenti che organizzano questo grande Parco urbano e massimizzarne la messa in rete.

Da un punto di vista pratico il Comune intende definire le misure pianificatorie affinché le valenze del Parco botanico e la relativa gestione siano garantite nel tempo. Parallelamente, si rende necessario completare la rete dei collegamenti pedestri interni al comparto "Quadrifoglio".

Da un punto di vista formale la variante al Piano regolatore precisa il tracciato dei sentieri che rafforzano l'unitarietà del Comparto. Buona parte dei percorsi si sviluppa lungo i confini delle proprietà comunali. È anche prevista la realizzazione di una passerella pedonale sul riale "Derbor" che permetta di collegare l'area del Parco botanico con la zona dello stagno del "Paron".

Il Parco botanico viene assegnato alla Zona per il tempo libero, che si sovrappone alle destinazioni d'uso già stabilite dal Piano regolatore. All'interno della stessa viene definita un'area per la realizzazione di una struttura di accoglienza (info point) con servizi per una superficie massima di 50 mq. Un diritto di passo pedonale a favore del Comune viene definito lungo la strada privata che porta alla struttura di accoglienza prevista.

Infine, una nuova norma di attuazione definisce la destinazione d'uso della Zona per il tempo libero come pure i parametri edificatori applicabili alla struttura di accoglienza.

## **5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE**

In generale l'esito dell'esame è favorevole, il Dipartimento del Territorio condivide la volontà del Municipio di consolidare e garantire nel tempo la presenza del Parco urbano quale elemento strutturante e qualificante il paesaggio del comprensorio comunale.

Nondimeno, si coglie l'occasione per segnalare che nell'ambito di una futura variante di adeguamento del PR ai sensi della Lst, il Comune sarà tenuto ad attecchire alle categorie riportate nelle linee guida per la definizione dei vincoli concernenti la mobilità lenta. Nel caso che ci concerne i vincoli, al di fuori delle strade, sono costituiti dai "percorsi pedonali" (di competenza comunale) e dai sentieri escursionistici cantonali.

Per quanto concerne la conformità con gli interventi consentiti all'interno dello spazio riservato alle acque (art. 41c dell'Ordinanza sulla protezione delle acque OPAC, RS 814.201) è ritenuta l'ubicazione vincolata degli impianti previsti come pure l'interesse pubblico che soggiace alla loro realizzazione.

Il territorio del Comune di Gambarogno – per le sezioni San Nazzaro e Piazzogna – è interessato dai seguenti pericoli di natura idrologica:

- 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, il cui PZP è in fase di elaborazione.

Si chiede che, in fase di approvazione, i PZP segnalati e aggiornati siano indicati nella documentazione della variante, così da poter permettere una valutazione dettagliata. Per questo motivo, il pianificatore è invitato a prendere contatto con il competente Ufficio dei corsi d'acqua al fine di organizzare una fornitura completa e aggiornata dei dati relativi ai pericoli naturali.

L'area del Parco botanico a San Nazzaro è priva di superfici prative. Il comparto risulta non idoneo all'agricoltura e anche le attività svolte al suo interno non hanno carattere agricolo. Pertanto, non vi sono interessi agricoli contrari all'assegnazione di una Zona per il tempo libero e alla definizione di un'area per la realizzazione di una struttura di accoglienza.

Anche per quanto concerne la realizzazione degli obiettivi di tutela del bosco non si rilevano conflitti tra la proposta di modifica del PR e le funzioni forestali nel comparto.

## 6. CONCLUSIONI

L'esame è favorevole.

Il DT ha apprezzato lo sforzo profuso dal Municipio nel consolidare le disposizioni pianificatorie a favore di un importante comparto di indubbia valenza paesaggistica, la cui rilevanza va ben oltre i confini del territorio comunale.

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

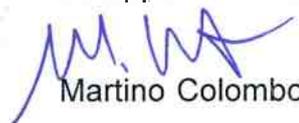
### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

## 7. COMUNICAZIONE

### Invio normale:

Municipio di Gambarogno, 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);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch)

Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch)

