



Gruppo Cugnasco-Gerra domani

Al Consiglio comunale di Cugnasco-Gerra

Cugnasco, 17 giugno 2024

MOZIONE

Per una completa pianificazione del comparto centrale a Gerra Piano

Alla cortese attenzione del Consiglio Comunale di Cugnasco-Gerra,
e del suo Ufficio presidenziale

Avvalendomi dell'art. 67 della Legge organica comunale e del Regolamento comunale, presento la seguente mozione, da considerare di tipo generico.

1. Introduzione

Al nostro paese manca un fulcro nel quale ci si possa ritrovare piacevolmente in qualsiasi momento e a qualsiasi età.

Con non pochi sforzi vengono di tanto in tanto organizzati eventi dai vari gruppi e la partecipazione è sempre sentita ed è l'occasione per incontrarsi e socializzare.

Al di fuori di questi eventi resta solamente lo spazio che non offre altro che un parco giochi frequentato da una fascia di età limitata.

2. Breve cronistoria

Nel 2016 si dava avvio allo sviluppo di una modifica di piano regolatore per la zona della piazza ed al piano regolatore stesso che oggi è ancora in fase di sviluppo dopo 8 anni.

Sul Corriere del Ticino del 2016, in merito alla progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano si manifestava la volontà di ridare "un punto di incontro e di aggregazione sociale"

...na del comparto centrale di Gerra
Piano. «Si tratta - spiega il sindaco
Gianni Nicoli al Corriere del Ticino -
di un'operazione fondamentale per
il Comune, che ci permetterà di defi-
nire i contenuti di una zona altamen-
te pregiata e che vorremmo trasfor-
mare, fra l'altro, in un punto di in-
contro e di aggregazione sociale».

Al pianificatore fu trasmesso uno strumento che contiene anche i desideri per i quali il piano regolatore va sviluppato tenendone conto. Lo strumento che raccoglie gli intenti del Municipio è il piano di indirizzo territoriale (PIT). Anche i vari gruppi politici e cittadini del nostro comune ebbero modo di fornire spunti e idee ponendo varie osservazioni e riflessioni sul PIT. Il Municipio li fece propri e trasmise le desiderate al pianificatore e al Dipartimento del territorio.

Uno degli aspetti più evidenziati fu proprio quello di avere come obiettivo un centro all'interno del comune dove potersi incontrare e vivere attività di paese assieme agli altri.

Di seguito uno stralcio de PIT alla pagina 15

INDIRIZZI

A conferma delle vocazioni più interessanti:

- a. prevenire e combattere il rischio del fenomeno “Comune dormitorio”;
- b. per fare in modo che resti una “vita di paese” sarà altresì importante mettere a disposizione degli abitanti degli spazi aggregativi come lo possono essere ad esempio le piazze (piccole e grandi), le strade se piacevoli e sufficientemente sicure, le aree di svago, le strutture pubbliche (palestra, campo sportivo, locali per le attività delle società ...) e i servizi (commerciali, sanitari e culturali);
- c. la convivenza di più vocazioni è una buona premessa per un insediamento a “km 0”, ossia in cui tante sono le offerte sul posto, a pochi passi dalla propria abitazione.

Anche il dipartimento del territorio nel suo esame al PIT indicò:

Di particolare interesse il tema della riqualifica e dell'arredo degli spazi pubblici, quali piazze, strade, aree di svago, per conferire loro una concreta e chiara identità a seconda della vocazione specifica del comparto.

Tra questi vi è quindi il ruolo e il ridisegno del comparto centrale di Gerra che oggi si configura come uno spazio senza un chiaro ordine e coerenza (vedi cap. 5.7), ma che dovrebbe diventare una centralità per il Comune. La determinazione della vocazione e dei contenuti che si intendono insediare in questo comparto diventano quindi la base per la definizione di questo spazio pubblico. Si ricorda che una proposta dettagliata per il comparto è stata esaminata dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST), con esame preconsultivo del 20 ottobre 2015 (vedi cap. 5.7).

Nel 2018 si allestì quindi un bando di concorso per lo sviluppo della piazza del centro e rispettivamente per un nuovo edificio che accogliesse tre sezioni di asilo.

Vi furono già a suo tempo osservazioni sul bando di concorso in quanto si riteneva che la volontà della popolazione di poter avere spazi di incontro ed attività sarebbero venuti meno, ma il Municipio si auspicava che il concorso di progettazione avrebbe risposto bene agli intenti già manifestati nel PIT.

Fu quindi scelto il progetto vincitore nel 2018 ma poi tutto si fermò a causa di un ricorso.

Il progetto che dovremmo accingerci a sviluppare prevede una piazza ed un asilo che, sebbene di qualità architettonica non potranno da soli diventare un punto di aggregazione sociale poiché mancano una serie di altri spazi ed attività che garantiscano a tutte le età e in tutti i periodi dell'anno occasioni di incontro, di attività e relazioni sociali.

3. Nuovi scenari

Nel 2022 il comune ha acquistato una grossa parcella adiacente all'area della piazza del centro, ed oggi si ritrova con un'occasione unica di poter sviluppare un progetto che possa nel tempo portare in un unico luogo molte attività che possano far vivere tutto l'anno e per tutte le generazioni una sana vita di paese.

Oltre all'asilo e al parco giochi è necessario poter offrire alle persone di ogni fascia di età, attività e servizi come ad esempio: una sala multiuso, spazi gioco e di lettura, bar, parrucchiere, panetteria, studi medici, piccoli negozi, asilo nido e servizi extra scolastici.

L'obiettivo dovrebbe essere di sviluppare un quartiere intergenerazionale, aggregativo, con un pubblico di utenti ampio.

Vi sono molti esempi come case con appartamenti per persone anziane autosufficienti o appartamenti a pigione moderata che abbinate alle attività indicate creano nuove dinamiche interessanti e apprezzate.

Esempi virtuosi ve ne sono anche in Ticino come a Coldrerio.

Alla luce del tempo passato e della situazione mutata, l'auspicio di questa mozione è di avviare un progetto ambizioso che può essere sviluppato in più tappe, con obiettivi chiari e perseguibili; questi progetti si sviluppano con buone collaborazioni tra comune cantone e privati come per esempio casse pensioni, fondazioni e immobiliari.

Con questo atto ai fini di promuovere quanto sopra indicato, si richiede di:

- a) sviluppare un concetto completo coerente armonioso e lungimirante, al passo coi tempi.
- b) valutare l'opportunità di integrare nel progetto della piazza del centro altre attività.
- c) elaborare un progetto urbanistico ed architettonico

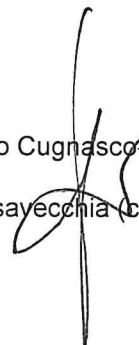
Per questo motivo, fatte queste considerazioni, invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. La mozione è accolta.
2. Il Municipio è incaricato di licenziare un credito per l'attuazione della presente mozione, rispettando i criteri sopra citati.

Ringraziando per l'attenzione porgiamo cordiali saluti

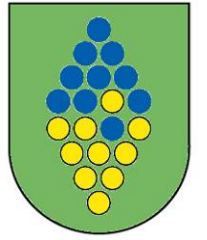
per il Gruppo Cugnasco-Gerra domani

Roberto Casavecchia (Capogruppo)



Allegati:

- Piano di indirizzo Territoriale (PIT) del giugno 2015
- OSSERVAZIONI SUL PIT
(Piano di indirizzo territoriale - proposte giugno 2015 e Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 12.01.2017)
E PRESA DI POSIZIONE DELL'AUTORITA' COMUNALE
- Planimetria superficie interessate alla zona di piazza del centro
- Raccolta scritti in merito a quartieri intergenerazionali



**PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE
(PIT)**

**CONCETTI E INDIRIZZI PER LA REVISIONE DEL PR
DEL NUOVO COMUNE AGGREGATO**

Rapporto del PIT



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

**ATTI PER L'ESAME PRELIMINARE DEL
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

giugno 2015



CONTENUTI DEL DOCUMENTO

I - INTRODUZIONE	p.1
2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p.2
3 - INDAGINI CONOSCITIVE E PROBLEMI	p.3
4 - OBIETTIVI GENERALI DI REVISIONE DEL PR	p.7
5 - INDIRIZZI E MISURE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE	p.8
6 - LETTURA E NUOVA IDENTITA' TERRITORIALE	p.11
7 - GLI ELEMENTI DI SUPPORTO	p.13
8 - ANNOTAZIONI CONCLUSIVE	p.14

RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE

PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE : IDENTITA' URBANISTICA E PAESAGGISTICA DEL NUOVO COMUNE AGGREGATO p. 11-12

PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE : PIANO COMUNALE DEGLI ELEMENTI STRATEGICI p. 12-13

PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE : AZZONAMENTI p. 12-13

ALLEGATI IN FORMA SEPARATA

Documenti dell'analisi territoriale / Studio Habitat.ch SA, Bellinzona-Airolo / maggio 2015

Piano del traffico : incarto preliminare / Brugnoli&Gottardi SA, Lugano / maggio 2015

Studio delle componenti naturali : piani e rapporto / Ecocontrol SA, Locarno / maggio 2015



I - INTRODUZIONE

Nel presente **Rapporto sul piano d'indirizzo territoriale** in vista dell'allestimento del **nuovo PR** sono contenute le indicazioni riguardo ai problemi, agli obiettivi ed ai possibili indirizzi per la futura pianificazione del Comune, oltre ad alcune indicazioni sulla procedura d'allestimento del nuovo PR.

Il Comune di Cugnasco-Gerra è nato nel mese 2008 dall'aggregazione dei Comuni di Cugnasco e Gerra Verzasca. Dal profilo pianificatorio il nuovo Comune dispone attualmente di due piani regolatori, più precisamente:

- quello del territorio di Cugnasco, in vigore dal 1972;
- quello dei territori di Gerra Piano e della frazione di Gerra Verzasca, approvato nel 1988.

Il Comune di Cugnasco-Gerra, in funzione degli auspici formulati dal Municipio nel bando di concorso e conformemente alla legge sullo sviluppo territoriale (Lst), intende procedere entro il 1.1.2017 con una Revisione generale del PR comunale e nel contempo presenterà il proprio PR in forma di geodati. Nel bando di concorso di inizio 2014 sono elencati i compiti da assolvere in termini generali e con riferimento agli obiettivi e temi importanti identificati dal Municipio.

Si tenga presente che il Comune di Cugnasco-Gerra dispone attualmente di due PR distinti: quello dei vecchi Comuni di Cugnasco e di Gerra Verzasca. La presente proposta pianificatoria costituisce il nuovo PR del nuovo Comune aggregato e non considera pertanto il territorio comunale in Val Verzasca, che è parte dell'omonimo progetto aggregativo in divenire, che concerne tutte le parti situate in valle dei vecchi comuni.

A conclusione dei lavori pianificatori il Comune disporrà dei seguenti nuovi atti di PR in ossequio alla Lst:

- il Piano delle zone
- il Piano dell'urbanizzazione con programma di realizzazione
- il Regolamento edilizio
- il relativo Rapporto di pianificazione (avente carattere indicativo)

L'elaborazione del PR avverrà in base alla legislazione federale e cantonale in materia ed alle direttive pianificatorie emanate dalla SST (Sezione sviluppo territoriale).

Le presente proposta pianificatoria è il primo passo necessario affinché l'Autorità comunale possa disporre entro i tempi indicati di un Piano regolatore conforme alle recenti modifiche di legge e che possa guidare ed orientare lo sviluppo futuro del Comune, profilandolo anche nel contesto regionale.

Le fasi di lavoro considerate dal bando e qui proposte sono:

- Fase 1 *Piano d'indirizzo per esame preliminare del DT*
 Fase 2 *Aggiornamenti dopo l'esame preliminare del DT*
 Fase 3 *Allestimento incarto definitivo per adozione del CC*

In relazione alla **Fase I** "Piano d'indirizzo per esame preliminare del DT" oggetto del presente documento, si precisa che qui si tratta di definire una linea strategica e d'indirizzo che funga da guida politica dello sviluppo territoriale, socio-economico e ambientale del nuovo Comune nel contesto regionale, una nuova realtà fatta di 3'000 abitanti e 600 posti lavoro.

IL METODO DI LAVORO DELLA FASE I

La strategia territoriale del nuovo Piano d'indirizzo è volta a definire l'**immagine urbanistica e paesaggistica del territorio** di Cugnasco-Gerra nel suo complesso, in base alla quale sono da valutare gli interventi e le specifiche misure pianificatorie più adatte per orientare lo sviluppo del Comune, non solo in termini quantitativi, ma soprattutto qualitativi.

Per sviluppare il concetto in questa prima fase della revisione del PR si è proceduto come segue:

1. Inquadramento della nuova Strategia territoriale che propone una visione delle tematiche prioritarie da affrontare (temi elencati al cap. 5), identificando come elemento generatore l'importanza di

conferire una nuova identità al Comune attraverso la cura e lo sviluppo di spazi pubblici, del paesaggio naturale di prossimità e della rete dei sentieri che funge da legante di queste componenti.

2. Discernimento di opportunità da cogliere fra potenziali e progetti in divenire e prime decisioni sugli orientamenti del nuovo PR : sulla base delle prime risultanze d'analisi, si è tenuto un momento di brain storming e sopralluogo con il Municipio, in modo da stabilire gli orientamenti principali ed adottare le prime decisioni su obiettivi, indirizzi (cap. 4 e 5) e metodo di lavoro (fra cui il coinvolgimento degli altri specialisti e le modalità di informazione e partecipazione della popolazione).
3. Svolgimento dell'analisi territoriale : completazioni puntuali del quadro conoscitivo in funzione delle risultanze al pto. 1-2 (cap. 3).
4. Affinamento della strategia territoriale e formulazione degli obiettivi in base all'analisi eseguita e alle successive valutazioni svolte con il Municipio.
5. Inquadramento della nuova identità territoriale e degli indirizzi pianificatori affiancati da un primo pacchetto di misure (cap. 5).
6. Elaborazione del Piano dell'Identità urbanistica e paesaggistica (cap. 6) in stretta relazione alle aree strategiche raffigurate nel Piano degli Elementi strategici e in coordinazione con altri progetti in divenire (Parco del PdM, dopo AlpTransit, A2-A13 ecc.), che sono rilevanti a livello regionale o locale, e con i diversi studi settoriali legati alla Revisione.
7. Completamento degli atti del Piano d'indirizzo (cap. 4-7), in base alla Lst, con la stesura del Piano degli Azzonamenti, del Piano del traffico e del Piano naturalistico.

Il Municipio, a conoscenza delle risultanze dell'Esame preliminare dipartimentale, intende far riferimento ad un approccio di tipo partecipativo per consolidare gli indirizzi di sviluppo territoriale da perseguire.

In relazione alla Fase 2 - Aggiornamenti dopo l'esame preliminare del DT ed alla Fase 3 - Allestimento incarto definitivo per adozione del CC i compiti da svolgere sono indicati dalla Lst e dalle Direttive vigenti e quelle che saranno emanate prossimamente dal DT. Le stesse faranno da linea guida soprattutto per le valutazioni e le scelte del Municipio in coda all'EP-DT e al processo di partecipazione ai sensi dell'art. 5 Lst e art. 7 RLst.



La figura qui sopra mostra schematicamente l'organizzazione della prima parte dei lavori pianificatori, che mette un particolare accento sugli studi di base e di supporto per una visione urbanistica e paesaggistica da consolidare, e sulle componenti della dinamica pianificatoria, posta fra le opportunità, i problemi e le decisioni d'indirizzo di competenza dell'Autorità comunale.

Si tratta di aspetti ai quali occorre riservare la massima attenzione in una pianificazione territoriale che si voglia moderna e dinamica.



2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

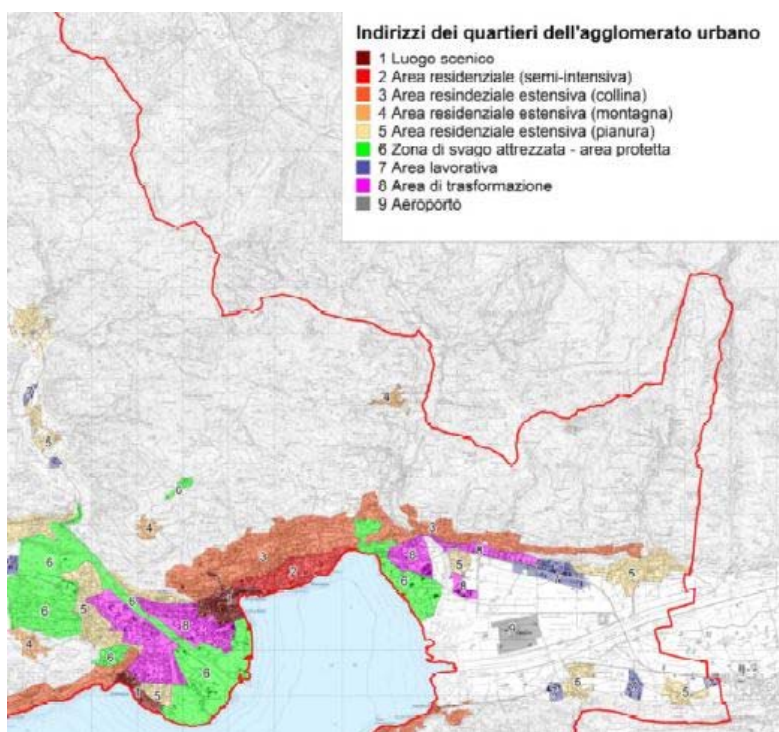
IL CONTESTO REGIONALE

v. in dettaglio Cap. 2 dell'incarto "Documenti dell'analisi territoriale" (DocAT), allegato al PIT

Nel DocAT, cui si fa riferimento, è descritto come il territorio di Cugnasco-Gerra è trattato nei 4 principali capitoli tematici del Piano Direttore Cantonale

- patrimonio,
- vivibilità,
- mobilità e
- rete urbana.

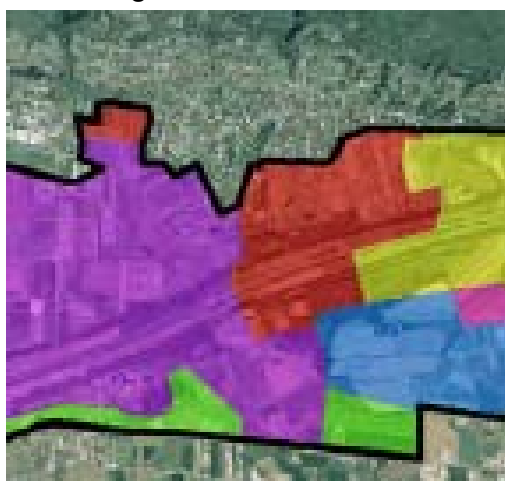
Pure il Modello di organizzazione territoriale del Locarnese, trattato nell'ambito del PALoc, considera il territorio di Cugnasco-Gerra, indicando degli indirizzi per i cosiddetti "quartieri dell'agglomerato urbano".



Anche il recente Piano d'utilizzazione cantonale del Piano di Magadino (PUC-PPdM) costituisce un importante punto di riferimento, non solo formale, per la pianificazione di tutto il comparto della piana, a valle degli insediamenti del Comune.



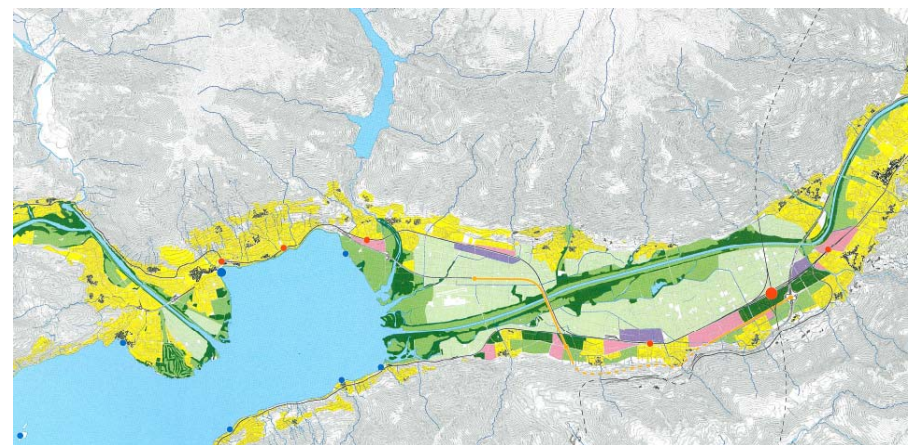
Qui sotto sono evidenziate in rosso le superfici del PUC-PdM che toccano il Comune di Cugnasco-Gerra:



E' importante considerare che Il PUC-PPdM è prevalente rispetto ai Piani regolatori comunali, ma restano comunque di competenza comunale:

- la delimitazione e il disciplinamento di:
 - zone esistenti per scopi pubblici
 - zone agricole attrezzate
 - zone di protezione delle acque sotterranee
 - zone di pericolo
 - zone campeggio esistenti
- la tutela dei beni culturali e la delimitazione di zone di interesse archeologico
- l'urbanizzazione generale e particolare.

Un'interessante proposta di lettura territoriale a livello di comprensorio ampio del Locarnese e Bellinzonese con spunti di riflessione sugli sviluppi auspicabili e i principali assi di intervento a livello urbanistico e paesaggistico è contenuta nel "Progetto Città Ticino : Fiume Ticino sud (Progetto comprensoriale) / Accademia Mendrisio / 2013".



Progetto Città Ticino : Fiume Ticino sud (Progetto comprensoriale - 2013)

Il presente rapporto tiene debitamente in conto le indicazioni di lettura e di indirizzo contenute in questi documenti pianificatori, in particolare in relazione allo sviluppo insediativo, paesaggistico, ambientale e delle infrastrutture nel contesto regionale.

GLI ELEMENTI DI LETTURA DEL TERRITORIO DI CUGNASCO-GERRA

Dalla lettura territoriale emergono quali elementi marcati:

- il fiume Ticino, con il Parco del Piano di Magadino le aree agricole e boschive della piana
- le zone insediative della piana e della prima fascia collinare
- la cesura costituita dalla strada cantonale
- i due nuclei originari principali della piana e i diversi piccoli nuclei nella fascia pedemontana
- le aree aperte dei monti e della fascia montana contornate da fitti boschi
- i due principali riali (il Riarena e il Pesta)



3 - INDAGINI CONOSCITIVE E PROBLEMI

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

v. in dettaglio Cap. 3 dell'incarto "Documenti dell'analisi territoriale" (DocAT), allegato al PIT

Il territorio comunale risulta attualmente suddiviso come segue:

Cugnasco-Gerra	ca. 220 msm. (paese)	ha.	%
Zona forestale		1182.1	65%
Corsi d'acqua		16.6	1%
Superfici improduttive e senza vegetazione		126.8	7%
Prati, campi, viticoltura, pascoli		422.7	23%
Superfici del traffico		24.1	1%
Superfici insediative		49	3%
SUPERFICIE TOTALE		1821.3	100%

* In base ai dati della cartografia catastale del 2014 le superfici insediative in senso stretto (aree antropizzate, occupate da stabili di diversa natura e accessi privati) ammontano a ca. 31 ha, incluse le edificazioni fuori zona. In questa tabella sono stati conteggiati i fondi edificati nelle diverse zone edificabili in base al PR vigente; per semplicità sono state ridotte a saldo di conseguenza le superfici di "prati, campi, viticoltura, pascoli e giardini".

SFRUTTAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

v. in dettaglio Cap. 4 dell'incarto "Documenti dell'analisi territoriale" (DocAT), allegato al PIT e relativi piani del Compendio e dello sfruttamento residuo

La disponibilità di aree per l'edificazione

In base alle risultanze del Compendio, le zone edificabili del vigente PR risultano occupate e urbanizzate come segue:

	AI+A2+C1		BI+C3		B2		TOTALE
	[mq]	[%]	[mq]	[%]	[mq]	[%]	
EDIFICATI	522'213	68.4%	237'958	31.2%	3'591	0.5%	763'761
LIBERI E URBANIZZATI							
LIBERI NON URB.							
Totale zone residenziali	19'456	100.0%					19'456
Zona turistico-alberghiera ZTA (Cugnasco)	19'456	100.0%					
Zona artigianale Ar (Gerra)	8'051	69.4%	3'543	30.6%			11'594
Zona AP-EP (Cugnasco-Gerra)	37'592	100.0%					37'592
Totale	587'312	70.6%	241'501	29.0%	3'591	0.4%	832'403

Annotiamo che attualmente ca. il 68% della superficie edificabile netta residenziale risulta edificato ossia ca. 52 ha su un totale di ca. 76 ha di SEN (a Cugnasco-Gerra quasi solo di tipo residenziale). Il rimanente 30% ca. è costituito da terreni liberi, o parzialmente liberi. Di questi la maggior parte è urbanizzato e disponibile immediatamente per scopi edificatori (solo ca. 0.4 ha non sono ancora urbanizzati ai sensi della LPT). Il fenomeno della tesaurizzazione fa sì che solo una parte piuttosto modesta di questi terreni edificabili risultino effettivamente disponibili sul mercato fondiario.

La piccola zona artigianale presenta similmente un 30% di superfici libere, che risultano urbanizzate. La zona turistico-alberghiera risulta sfruttata, ma occorre considerare che le attuali volumetrie presenti, ma in disuso, potranno anche essere completamente sostituite.

Le zone AP-EP risultano adeguatamente urbanizzate.

Il grado di sfruttamento dei potenziali d'edificazione

L'analisi dello sfruttamento edificatorio si concentra dapprima sulle zone residenziali R2 e R3, nuclei esclusi, che indicano il seguente quadro:

				I.S. su	
	SEN tot	SENsfrutt	SUL	SEN totale	SEN sfrutt
R2	323'240	195'959	72'684	0.22	0.37
R3	365'933	252'358	107'606	0.29	0.43
R2+R3	689'173	448'317	180'290	0.26	0.40

L'indice di sfruttamento medio calcolato su tutta la zona edificabile residenziale corrisponde a 0.26; la zona estensiva presenta un indice medio di 0.22 (zone R2 con indice massimo = 0.45-0.5) mentre che la zona semi intensiva è al 0.29 (zone R3 con indice massimo = 0.6).

Il grado di sfruttamento del potenziale edificatorio delle zone R2 è pertanto alquanto modesto per quanto concerne il computo sul totale della SEN mentre che se ci si riferisce unicamente alle superfici dei fondi già edificati è abbastanza elevato (I.S. = 0.37 rispetto allo 0.45-0.5, ossia ca. l'80%).

Per le zone R3 ambo i valori sono più modesti, soprattutto quello riferito ai fondi già edificati (I.S. = 0.43 rispetto allo 0.6), specchio di uno sfruttamento di questa zona soprattutto con casette monofamiliari sviluppate su 2 piani.

I risultati sull'analisi dello sfruttamento residuo in termini di SUL, per le diverse zone edificabili (escluse le zone di nucleo, considerate in linea di massima sature), presenta il seguente quadro:

	POTENZIALE - SUL		SFRUTTAMENTO RESIDUO - SUL	
	[mq]	[mq]	[mq]	[%]
CUGNASCO				
Zona residenziale estensiva R2	62'449		35'470	55.4%
Zona residenziale R3	115'031		55'228	45.3%
Zona residenziale vincolata R3V	2'495		720	8.2%
Zona turistico-alberghiera ZTA	11'674		4'999	42.8%
GERRA				
Zona residenziale primaria R2P	59'410		26'646	38.0%
Zona residenziale estensiva R2a	29'666		16'725	52.9%
Zona residenziale R3	98'115		50'311	48.4%
Zona artigianale Ar	11'076		7'217	64.7%
Totale	389'915		197'316	50.6%

In termini teorici, il potenziale di SUL dati dal PR vigente dei due comuni indica un residuo medio del 50% ca, che comunque, salvo puntuali eccezioni, supera di regola nelle diverse zone di PR il 40% ca. Si tratta di una riserva che rientra nella media dei Comuni ticinesi.

Ponendo l'accento sulle sole zone residenziali R2 e R3 aggregate, che rappresentano comunque ca. il 94% del totale (zone AP-EP escluse), si può constatare quanto segue:

DATI AGGREGATI RESIDENZA nuovo Comune	POTENZIALE - SUL al 100% [mq]	SFRUTTAMENTO RESIDUO - SUL [mq]	[%]
Zone R2	151'525	78'842	52.0%
Zone R3	215'641	106'259	49.3%
Totale R2 + R3	367'166	185'101	50.4%

Nel complesso lo sfruttamento residuo teorico viene di seguito suddiviso e valutato in diverse classi:

Valutazione potenziale di sfruttamento residuo					
	residuo SUL	[mq]	[%]	G.A. *	SUL [mq]
Potenziale esaurito o trascurabile	< 20%	5'106	2.6%	0.0%	-
Potenziale significativo	20 - 75%	80'247	40.7%	60.0%	48'148
Potenziale massimo	> 75%	111'964	56.7%	80.0%	89'571
Totale		197'316	100.0%		137'719
					70%

* grado d'attuazione stimato sul potenziale di sfruttamento residuo (massimo disponibile realistico)

Da questi dati risulta che si può considerare un potenziale teorico di sfruttamento delle zone edificabili nel loro complesso di ca. 367 mila mq di SUL, di cui il residuo effettivamente disponibile ammonta a ca. 137 mila mq di SUL, ossia il 37% rispetto al totale.

ALCUNI DATI SULL'EVOLUZIONE SOCIOECONOMICA

v. in dettaglio Cap. 5 e 6 dell'incarto "Documenti dell'analisi territoriale" (DocAT), allegato al PIT

In sintesi le risultanze di queste indagini mettono in evidenza quanto segue.

I dati sull'evoluzione demografica comunale ci mostrano come negli ultimi 20 anni la popolazione ha presentato un significativo movimento di crescita, passando da ca. l'600 unità nel 1990 a ca. 2'800 abitanti oggi (75%). Negli ultimi 3 anni la popolazione è per contro rimasta stabile su questo livello. La marcata crescita della popolazione negli ultimi decenni è soprattutto conseguenza del forte saldo migratorio interno, dovuta al fenomeno di migrazione dai centri verso la "periferia".

L'esame della struttura della popolazione per classi d'età nel 2013 evidenzia, nel raffronto con la media del Distretto, una quota significativamente maggiore di bambini e ragazzi tra i 0 e i 19 anni e di adulti fra i 40 e i 59 anni. Tra gli abitanti di Cugnasco-Gerra ci sono quindi in percentuale più giovani come pure meno adulti prossimi alla pensione, indice di una popolazione relativamente giovane, quindi con migliori potenziali di riproduzione rispetto al Distretto di Locarno.



Si noti un aumento marcato del numero di economie domestiche (ED), poco più che triplicato passando da 374 nel 1970 a 1143 nel 2010, accompagnato da una diminuzione della loro dimensione media, passata da ca. 3 a ca. 2.5 persone per ED nel corso degli ultimi 40 anni.

La diminuzione delle dimensioni medie dei nuclei famigliari e l'aumento del numero di economie domestiche dagli anni 70 è un fenomeno in linea con le trasformazioni nel mondo del lavoro e sociali che hanno mutato radicalmente la struttura tradizionale della famiglia ed i ruoli all'interno della stessa anche a Cugnasco-Gerra, similmente al resto del Cantone. Le economie domestiche con 1 o 2 persone sono il 50% del totale e quelle con 5 o più persone non raggiungono neppure la quota del 10%. Questo ha portato ad un accresciuto fabbisogno quantitativo di alloggi, che di regola è pure accompagnato da aumentate esigenze riguardo alla qualità degli alloggi stessi e degli spazi di contorno. Questa tendenza è destinata a perdurare.

L'evoluzione del parco alloggi è stata in forte e costante crescita in parallelo all'evoluzione della popolazione. Vecchi dati raffrontabili per il comprensorio di studio, non ve ne sono, per cui facciamo riferimento per il 2014 a quelli del REA per la zona edificabile, ancorché incompleti.

La statistica ha segnalato in questi ultimi 5 anni solo 0 o 1 alloggio sfitto, il che indica la presenza di una situazione di mercato con relativa penuria di alloggi (tasso di alloggi sfitti pressoché nullo).

In base ai dati del REA, su 1198 abitazioni 975 erano disponibili in costruzioni monofamiliari (ossia l'81%), il rimanente in edifici plurifamiliari o con usi misti.

Delle 1165 abitazioni primarie censite in zona edificabile, 36 non sono codificate. Le rimanenti 1129 abitazioni presentano la seguente struttura per dimensione:

- 104, ossia il 12% risultavano di piccola taglia con 1 o 2 locali,
- 720, ossia il 64% dispongono di 3 o 4 locali e
- 305, ossia il 27% dispongono di oltre 5 locali.

Rapportando questi dati al numero di economie domestiche (ED) della rispettiva categoria nel 2010, si costata come si sia in presenza di un'offerta con standard qualitativi adeguati in relazione ai locali disponibili per abitante. Infatti solo il 24% delle ED sono composte da 4 o più persone, il 20% di 3, il 29% di 2 e il 27% di 1 persona.

Si consideri che circa la metà degli alloggi sono stati costruiti dopo il 1970. Non sono disponibili dati aggiornati sullo stato dei rinnovi, per cui un giudizio quantitativo e una stima sui fabbisogni di interventi di rinnovo nei prossimi anni non può essere formulata.

Riguardo alle residenze secondarie nel Comune ci si può riferire unicamente ai già citati dati del REA, che presentano un carattere provvisorio, non essendo ancora certificati. I dati provvisori sulle abitazioni secondarie censite nella sola zona edificabile indicano una quota del 16% (316) su un totale di 1'956 abitazioni; questo dato fa presagire che l'analisi completa dei dati, includendo quindi anche le abitazioni fuori zona edificabile come previsto dalla legge sulle abitazioni secondarie, porterà il valore oltre il limite del 20%.

Nell'esame dei tre settori produttivi, in cui sono presenti ca. 600 addetti (dati 2011), assume un ruolo importante il settore primario con una quota del 9%, il secondario rappresenta il 20% mentre che il terziario presenta una quota del 71%, con una presenza significativa di addetti nel cosiddetto terziario pubblico (ca. 70 unità).

L'offerta di posti lavoro nel Comune, si è mantenuta fra il 1995 e il 2008 fra i 400 e i 500 addetti, raggiungendo nel 2011 604 unità. (attenzione: i dati riportati sono riferiti alle persone occupate e non ai posti lavoro equivalenti a tempo pieno; inoltre nel 2011 sono cambiate le basi di rilevamento, per cui un raffronto diretto di suddetti dati non è possibile).

L'ultimo dato disponibile sulla popolazione attiva risale al 2000, e indicava una quota di attività del 52.3 %, ossia 1 abitante su 2 lavora.

Purtroppo anche riguardo al pendolarismo i dati raffrontabili si fermano al 2000, anno in cui 724 persone andavano a lavorare fuori comune e 260 erano in entrata con un saldo pendolare negativo di 464 unità. In corrispondenza ad un'offerta limitata di posti lavoro in loco e di un aumento importante della popolazione, v'è da ritenere che i già importanti movimenti pendolari sono ulteriormente incrementati nell'ultimo decennio.

A specchio della modesta offerta di posti lavoro entro i confini comunali a Cugnasco Gerra risulta un grado di motorizzazione alquanto elevato: per ogni abitante ci sono 1.05 autoveicoli immatricolati (ossia ca. il 25% in più rispetto alla media cantonale di 0.84).

Il settore turistico rappresenta un ramo di attività relativamente importante per Cugnasco-Gerra; i dati statistici disponibili, purtroppo includono anche il territorio in Valle, evidenziano una marcata flessione dei pernottamenti nel settore paralberghiero, passati da ca. 50'000 nel 1993 a ca. 25'000 nel 2003, ultimo dato disponibile. Nei dati relativi al settore alberghiero la situazione è rimasta piuttosto stabile negli anni (attorno ai 10'000 pernottamenti annui), ma sono dati che toccano essenzialmente il territorio della Valle, dato che al Piano non sono presenti alberghi, ma solo alcuni posti letto in due ristoranti.

ALTRI ELEMENTI CONOSCITIVI SULL'EVOLUZIONE TERRITORIALE

Di seguito sono descritte in forma sintetica le principali indicazioni scaturite dalle diverse verifiche settoriali e relativi studi di base, segnatamente:

- a) La situazione ambientale
- b) Il problema dell'alloggio
- c) I beni culturali
- d) Gli edifici fuori zona edificabile
- e) Le componenti naturali del territorio
- f) I pericoli naturali
- g) Il bosco
- h) I servizi tecnologici

A) La situazione ambientale (immissioni nocive)

Per quanto riguarda le zone soggette all'esposizione dei rumori ai sensi dell'OIF, nel Comune si è in presenza oggi lungo la cantonale, con transiti giornalieri (TGM) di poco inferiore ai 15'000 passaggi (14'682 nel 2013 nel punto di rilievo di Gudo, significativo per l'asta Bellinzona – Riazzino). Per l'orizzonte 2025 sono stati stimati dal Dipartimento ca 19'000 veicoli in transito giornalmente. Ciò significa che data una velocità consentita di 50 Km/h lungo la cantonale, le aree ove sono riscontrabili dei superamenti dei limiti d'immissione fonica interessano una fascia di ca. 80 m su ambo i lati dell'asse (non si dispone ancora di un catasto dei rumori stradali e tanto meno delle misure di risanamento, ambedue compiti che spettano al Cantone). Per lo stato della qualità dell'aria occorre far riferimento ai dati rilevati nel Piano di Magadino (stazione NABEL) e a Locarno, che caratterizzano approssimativamente la situazione di Cugnasco-Gerra. Da essi risulta che nella media annuale negli ultimi anni i valori di diossido d'azoto e delle PM10 sono leggermente al di sotto del valore limite, mentre che per l'ozono i superamenti dei limiti di legge sono ancora consistenti (fra 250 e 500 volte).

B) Il problema dell'alloggio

I dati d'indagine e l'analisi dei relativi indicatori permettono di ritenere che a Cugnasco-Gerra la situazione di mercato non è da considerare problematica.

Ciò non toglie che

- si constata una certa difficoltà nel reperire terreni edificabili a prezzi contenuti da parte di giovani famiglie e
- il mercato non dà spazio alla creazione di un'offerta di abitazioni facilmente accessibili (soprattutto case d'abitazione plurifamiliari in proprietà o in affitto).

C) I beni culturali

Quello di Cugnasco-Gerra è un territorio ricco di testimonianze storico-architettoniche meritevoli di essere salvaguardate e valorizzate. In proposito l'Ufficio beni culturali ha già gentilmente messo a disposizione nell'ottobre 2014 la banca dati provvisoria degli oggetti inventariati. Nell'ambito del presente esame preliminare si chiede vengano segnalati gli oggetti ritenuti d'importanza cantonale.



D) Gli edifici fuori zona edificabile

Sono stati oggetto di un'inventariazione di dettaglio con relativa codifica a PR

- del 16.7.1996 per il territorio di Gerra – Piano (ca. 130 oggetti)
- del 4.3.1998 per il territorio di Cugnasco (ca. 750 oggetti)

cui sono seguite alcune modifiche e complementi minori.

L'inventario verrà aggiornato in funzione di eventuali modifiche di PR che toccheranno la vigente zona edificabile dei monti.

E) Le componenti naturali del territorio

Sono state oggetto di uno studio specialistico da parte dell'operatore incaricato Ecocontrol SA di Locarno (v. incarto allegato in forma separata datato maggio 2015).

Questi in sintesi i contenuti:

- rilievo delle componenti naturali di valore e che sono quindi da proteggere;
- individuazione di un certo numero di aree conflittuali, in particolare l'antropizzazione con deperimento di certi contenuti naturalistici nel comparto insediato ed il rimboschimento delle aree aperte;
- segnalazione dell'importanza del mantenimento della varietà di contenuti presenti per costituire un valido reticolo di collegamento ecologico, in part. per gli spostamenti della micro- e macro fauna;
- valutazione di vigneti e altri elementi arborei, utili per il mantenimento di una diversità del tipo d'uso del territorio, con conseguenze positive sugli habitat potenziali a disposizione della fauna;
- valutazione delle aree agricole, di cui occorre promuovere un adeguato sfruttamento e manutenzione.

Le risultanze di questo studio, sentito il parere in proposito del Cantone, saranno integrate nella 2. fase di studio del PR.

Si precisa che al momento il Municipio non si è ancora espresso materialmente sulle proposte, in particolare sulle delimitazioni delle ZPP (zone di protezione del paesaggio), la protezione di singoli oggetti e le relative prescrizioni normative, che andranno adeguatamente coordinate in funzione delle decisioni riguardanti il futuro sviluppo degli insediamenti.

F) I pericoli naturali

E' di recente approvazione il piano delle zone di pericolo (PZP) relativo alla caduta sassi e agli alluvionamenti da riali che interessa il territorio comunale (dec. CdS del 24.02.2015), mentre che il PZP relativo al Fiume Ticino è ancora in fase di approvazione (scadenza ricorsi il 18.11.2014).

Questi PZP, e le rispettive differenziazioni dei gradi di pericolo, saranno ripresi nella prossima fase di stesura del PR con conseguente adattamento delle prescrizioni normative di diritto comunale.

G) Il bosco

L'area boschiva è protetta dalla legislazione sulle foreste (LFo).

Il bosco di latifoglie occupa il territorio prealpino del Comune. A Cugnasco-Gerra, il bosco di latifoglie è rappresentato principalmente da castagneti nell'orizzonte collinare, da formazioni miste e faggete nell'orizzonte montano e conifere nell'orizzonte alpino.

Gli interventi correnti effettuati, con i tagli d'utilizzazione effettuati e quelli previsti dovrebbero permettere di mantenere il bosco in buono stato. Sul territorio comunale è presente un'importante rete di strade di servizio, agricole e forestali che copre una parte significativa dei fabbisogni di cura e esbosco. Si tenga presente che le strade meramente forestali non vanno più codificate a PR.

Fra le attuali e future principali funzioni di questi boschi vanno evidenziate quella naturalistica (in part. delle selve castanili), quella ricreativa e quella protettiva. E proprio in questo contesto, quale misura nella lotta agli incendi è prevista sui monti, a ca. 900 msm. di quota, la realizzazione di un laghetto artificiale che funga da riserva d'acqua (ca. 1'000 mc). Se il Dipartimento riterrà necessaria una codifica a PR di tale opera, la stessa potrà essere considerata nella prossima fase dei lavori di PR.

Aggiungiamo che in base alla legge forestale federale, negli scorsi anni è stato effettuato il rilevamento di dettaglio dei limiti del bosco a

contatto con le zone edificabili, segnatamente con approvazione governativa

- del 25.8.1998 per l'ex-comune di Cugnasco e
- del 4.9.2001 per l'ex- Comune di Gerra (Piano).

Si tratta di un accertamento formale di carattere vincolante, con durata corrispondente a quella del PR.

Nel contesto della presente Revisione di PR dette informazioni sono state riportate sulle nuove basi catastali in formato digitale. Dal riporto e sistematica verifica di detti limiti boschivi, lavoro effettuato dallo Studio ing. Fürst&Associati, sono emerse alcune difformità, in part. ai mapp. 879 RFD Cugnasco e ai mapp. 997, 1115, 1180 e 1183 RFD Gerra che richiedono una procedura di pubblicazione.

L'incarto completo è stato verificato preliminarmente ed approvato nell'ottobre del 2014 dall'ing. for. circ. Bonardi, quindi su questa base verrà avviata a tempo debito la procedura di pubblicazione.

H) I servizi tecnologici

Come evidenziato in relazione al Compendio, solo poche aree in zona edificabile non sono ancora adeguatamente urbanizzate (in part. acquedotto e canalizzazioni, oltre all'accesso veicolare che di regola traghetta dette infrastrutture di base).

Riguardo all'acquedotto il Comune dispone di un PGA già allestito su base intercomunale nel 2008 (resp. Studio ing. Sciarini, Vira Gambarogno) per il quale nel frattempo sono già stati investiti oltre 3.5 mio. fr.. Allo stato attuale per il comparto Gerra Piano mancano da eseguire interventi per ca. fr. 3'850'000, mentre che per il comparto Cugnasco si tratta di opere per ca. fr. 5'620'000.-. I dettagli saranno ripresi ed aggiornati tramite il Piano d'urbanizzazione che sarà allestito nella prossima fase d'elaborazione del PR.

Riguardo alla rete delle canalizzazioni il Comune non dispone ancora di un PGS completo:

- per Cugnasco il PGS è stato approvato dalla SPAAS il 26 aprile 2007 (progetto del giugno 2005 allestito dallo Studio ing. Masotti, Bellinzona), mentre che
- per Gerra si procederà prossimamente con il rilievo di dettaglio della rete, cui farà seguito la debita verifica delle necessità di adattamento.

Il servizio di raccolta rifiuti è funzionante nel rispetto delle esigenze poste dalla legislazione cantonale, facendo capo all'impianto di incenerimento e termovalorizzazione cantonale di Giubiasco.



PROBLEMI

Già con l'avvio degli studi pianificatori il Municipio ha segnalato una serie di problemi da affrontare. Questo primo elenco di problemi aveva indotto il Municipio a promuovere la Revisione generale del PR, al di là dei vincoli di adeguamento imposti della nuova legislazione sul territorio e sull'ambiente.

Pure i mutamenti a livello socioeconomico ed edilizio degli ultimi 10-15 anni hanno imposto un riesame della situazione, una verifica degli indirizzi di sviluppo comunale e delle conseguenti misure pianificatorie d'attuazione.

Gli studi sin qui intrapresi nell'elaborazione del PR hanno permesso di meglio focalizzare l'elenco dei problemi e dei conflitti segnalatici in apertura dei lavori da parte del Municipio, in concomitanza con la valutazione critica del PR in vigore.

Si tratta di quanto segue:

I. Problemi urbanistici

- In generale insufficienza delle misure di promozione di uno sfruttamento parsimonioso del suolo
- Cesura data dal percorso della strada cantonale in attraversamento dell'insediamento principale del Comune
- Necessità di stimolare adeguati rinnovi edilizi nei nuclei
- Scarsa qualità e attrattiva degli spazi pubblici e privati di riferimento: piazze, incroci, aree di parcheggio

II. Problemi del traffico

- Pericolosità della strada cantonale
- Problemi di sicurezza e rumori non solo lungo la cantonale, ma anche lungo talune strade di servizio nei quartieri
- Inadeguata offerta e sicurezza di diversi tratti dei percorsi pedonali e ciclabili
- Offerta di trasporto pubblico da migliorare/completare

III. Problemi nelle aree esterne alle zone edificabili

- Presenza su suolo agricolo di attività estranee e conflittuali
- Perdita di valori naturalistici e paesaggistici dovuti ad un'insufficiente cura delle aree di contorno degli insediamenti
- Avanzamento della boscaglia nelle aree aperte
- Bassa qualità della sostanza edilizia tradizionale (rustici)

IV. Problemi generali connessi con l'evoluzione demografica e socioeconomica

- Malgrado al momento la situazione risulta favorevole rispetto alla media cantonale, tendenza all'invecchiamento della popolazione con futuro pericolo di insufficiente potenziale di rigenerazione (con risvolti negativi a livello demografico e sociale)
- Difficoltà d'accesso ad un alloggio o alla proprietà da parte dei giovani residenti a seguito della scarsa offerta di terreni a prezzi accessibili
- Probabile ulteriore incremento dei flussi pendolari in uscita (legati all'autoveicolo privato), a seguito della forte attrattività abitativa e della disponibilità di aree edificabili

Rispetto ai problemi di sviluppo del Comune sin qui emersi, che potranno essere ulteriormente completati e approfonditi nel seguito dei lavori di PR, il presente concetto di Revisione del PR mostra dei possibili indirizzi di soluzione.



4 - OBIETTIVI GENERALI DI REVISIONE DEL PR DI CUGNASCO-GERRA PER IL 2030

Il Municipio di Cugnasco-Gerra, mettendo in atto una precisa risoluzione del Consiglio comunale, ha deciso di avviare la procedura d'elaborazione del nuovo Piano regolatore con l'intenzione di dotarsi di **un unico strumento**, tecnico-giuridico, di **orientamento politico quale guida territoriale, socio-economica e ambientale del Comune per gli anni a venire**.

Si tratta non solo di una revisione e unificazione dei due vigenti PR, ma anche della **ricerca di una visione diversa che consideri il Comune di Cugnasco-Gerra quale nuova entità territoriale**.

L'obiettivo generale del Municipio per questa revisione del PR è definito come segue :

COGLIERE L'OCCASIONE PER VALORIZZARE IN MISURA NON INVASIVA IL TERRITORIO, PROMUOVENDO NUOVI INSEDIAMENTI E ATTIRANDO NUOVI CONTRIBUENTI.

Sotto questo cappello si collocano in ordine tematico:

I. - Obiettivi di valorizzazione delle funzioni locali per un migliore posizionamento del Comune in ambito regionale

Conferma della prevalenza della funzione residenziale, affiancata in forme adeguate da attività di servizio non moleste, compatibilmente con lo sviluppo della residenza.

Maggiore sostegno all'idea che Cugnasco-Gerra sia anche luogo di attrazione turistica e di svago e che possa divenire "Porta del Parco del Piano di Magadino" e "Porta del territorio dei monti", in futuro servito anche da un centro turistico e alberghiero presso l'ex Sanatorio di Medoscio.

Promozione dell'immagine di comparto insediativo facilmente accessibile dalle aree urbane di Locarno e Bellinzona.

II. - Obiettivi di miglioramento del quadro territoriale di Cugnasco-Gerra e della qualità di vita per tutti

Conferire una nuova identità al Comune, una nuova immagine di riferimento "a misura d'uomo" ai diversi comparti edificabili e quelli naturali di prossimità, residenziali e lavorativi, con particolare attenzione all'assetto degli spazi pubblici, alla fruizione delle aree di svago, alla facilitazione dei collegamenti fra i diversi comparti, segnatamente alla mobilità lenta, alla riduzione dei carichi ambientali ed alla dotazione di servizi d'interesse pubblico.

Credere nello sviluppo di insediamento a "km 0" dove tante sono le offerte sul posto, a pochi passi dalla propria abitazione.

III. - Obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti formali del territorio e delle risorse ambientali

Razionalizzare l'assetto territoriale, mediante adeguamenti concernenti le destinazioni e le regolamentazioni di zona, la rete viaria e dei trasporti, come pure tramite la specificazione di interventi miranti

- ad un riassetto dei contenuti e dei potenziali edificatori all'interno delle zone insediate e laddove possibile ad una densificazione degli insediamenti,
- ad un'ottimizzazione dell'urbanizzazione con un impiego razionale e sostenibile delle risorse con particolare attenzione all'uso di energie rinnovabili e
- alla valorizzazione e alla promozione delle componenti naturalistiche del territorio e dell'immagine paesaggistica.

Gli obiettivi descritti tengono conto anche del seguente elenco allestito dal Municipio, nel quale aveva indicato inizialmente le finalità da perseguire con la Revisione del PR (vedasi ris. mun. 2318 del 28.1.2014):

1. valorizzazione del territorio e rispetto dell'ambiente;
2. definizione, rivalutazione e promozione delle aree verdi, sia negli spazi pubblici sia in quelli privati;
3. conferma della vocazione residenziale del territorio di Cugnasco-Gerra;
4. miglioramento della vivibilità del luogo;
5. ottimizzazione dell'urbanizzazione;
6. valutazione della possibilità, della fattibilità e della convenienza di procedere ad una densificazione degli insediamenti, sia nelle esistenti aree edificabili sia su nuove estensioni. In questo campo occorrerà approfondire:
 - la possibilità di estendere le zone edificabili (si vedano le due aree cerchiata nella cartina sottostante);
 - l'identificazione di una possibile ubicazione per un nuovo ecocentro intercomunale;
 - l'eventuale soppressione dell'indice di sfruttamento;
7. zona AP-EP: in questo ambito assume particolare importanza e sarà necessario agire con uno sguardo particolare – proponendo soluzioni urbanistiche semplici ma altrettanto complete, nell'interesse di tutti i partner coinvolti (Comune e Parrocchia) – ma con altrettanta tempestività, nella definizione delle diverse destinazioni della zona centrale di Gerra Piano, attualmente sprovvista di un assetto pianificatorio (zona non pianificata);
8. verifica dell'attuale situazione viaria in entrata e in uscita del Comune, il traffico di transito, i collegamenti stradali e pedonali con i Comuni vicini (Lavertezzo, Locarno- Gerre di Sotto e Gudo), la mobilità – in tutti i sensi (auto, bici, pedoni, ecc.) – all'interno del comprensorio comunale adeguandola al carattere residenziale del territorio, avendo particolare cura di garantire la sicurezza di tutti gli utenti della strada e favorendo la mobilità lenta;
9. studio della correzione degli attuali confini delle zone edificabili laddove, a livello di singoli o di un numero limitato di fondi, non esiste una congruenza e una plausibilità con i confini catastali in vigore;
10. nell'ambito dell'allestimento del nuovo PR gli operatori che verranno chiamati dal Municipio ad assumere mandati, dovranno anche verificare lo stato di urbanizzazione – pubblica e privata – nei Comuni limitrofi;
11. revisione e valutazione della situazione di alcuni nuclei collinari e montani di Cugnasco, ora attribuiti a fuori zona edificabile, che potrebbero ricevere una destinazione di nucleo;
12. favorire, attraverso adeguate norme edilizie (nuovo Regolamento edilizio) lo sviluppo di una politica energetica che mira all'uso delle energie rinnovabili;
13. dotare il Comune di nuove norme pianificatorie e edilizie (Regolamento edilizio) chiare e semplici, che permettano al cittadino di poter edificare in modo rispettoso degli obiettivi pianificatori comunali ma senza vincoli eccessivi, inutili o complicati, permettendo anche nuovi approcci architettonici che favoriscano il miglior uso possibile del territorio edificabile. L'obiettivo delle nuove norme dovrà tendere, nel limite del possibile tenendo conto delle diversità morfologiche del terreno delle diverse zone che compongono il territorio comunale, all'unificazione dei diversi parametri edificatori (altezze, indice di occupazione - assumendo quello maggiore oggi in vigore - e, con la riserva di cui al precedente punto 6, l'indice di sfruttamento) e delle attuali norme edilizie. Laddove tecnicamente e giuridicamente possibile, il Municipio dovrebbe poter disporre dell'opportuno margine di apprezzamento attraverso l'istituto della deroga;
14. mappatura solare: nel Comune di Cugnasco-Gerra il livello di irraggiamento solare annuo offre un potenziale di 1200-1300 KWh/m² come indicato sul sito della Mappatura solare del Cantone Ticino. È sufficiente dare un'occhiata alle immagini seguenti per rendersi conto di come sia possibile e opportuno sviluppare l'impiego di energia solare sia nel campo dell'energia fotovoltaica, sia nel riscaldamento e nella preparazione dell'acqua calda sanitaria.



5 - INDIRIZZI E MISURE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE

Con la prossima Revisione del PR il Comune di Cugnasco-Gerra è orientato ad affrontare prioritariamente cinque **temi d'importanza territoriale**, che sono i seguenti:

- I - CUGNASCO – GERRA, **LE SUE VOCAZIONI E UNA NUOVA IDENTITÀ**
- II - CUGNASCO – GERRA, **NELLA CITTÀ TICINO E NEL PARCO DEL PIANO DI MAGADINO**
- III - CUGNASCO – GERRA, **VIVIBILE IN UN PAESAGGIO DI QUALITÀ**
- IV - CUGNASCO – GERRA, **CULTURA, TURISMO E SALUTE**
- V - CUGNASCO – GERRA, **USO MISURATO DEL SUOLO E DELL'ENERGIA, OTTIMIZZAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE**

La successiva tabella offre una lettura d'assieme dei temi prioritari, descrivendo per ciascun ambito la scelta degli indirizzi proposti e quelle misure che sono state finora identificate come possibili soluzioni interessanti.

Questa elencazione non ha la pretesa di essere esaustiva, ma gli spunti potranno e dovranno trovare i necessari approfondimenti e le dovute verifiche nell'ambito degli studi pianificatori di dettaglio che seguiranno questa fase introduttiva del Piano d'indirizzo, quindi dopo aver sentito anche le autorità cantonali e la popolazione.

I	CUGNASCO – GERRA, LE SUE VOCAZIONI E UNA NUOVA IDENTITÀ
	<p>LE SUE VOCAZIONI</p> <p>Le vocazioni territoriali corrispondono alle funzioni principali che si svolgono in un insediamento e determinano l'organizzazione territoriale di un Comune. Nel caso di Cugnasco-Gerra possiamo elencare in ordine di importanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) vocazione residenziale b) vocazione di svago e turistica (il Parco e i monti) c) vocazione agricola (i campi sul Piano e i pascoli sui monti) d) vocazione scolastica <p>Queste vocazioni sono da confermare o ricalibrare nella fase dell'analisi iniziale.</p>
	<p>UNA NUOVA IDENTITÀ TERRITORIALE</p> <p>In un momento cosiddetto globalizzato e in apparenza sempre più omogeneo, l'essere umano ha bisogno di punti di riferimento anche a livello territoriale. E' quindi importante che nella prima fase di studio, momento in cui si gettano le basi per organizzare il territorio, si pensi al come si vuole che un paesaggio si presenti nel suo insieme, quale forma e connotazione esso debba assumere grazie ad una disposizione precisa degli insediamenti in relazione al paesaggio naturale. Altrettanto importante è caratterizzare gli spazi all'interno dell'abitato, per lo più quelli pubblici, affinché ogni persona li possa identificare come appartenenti ad un luogo preciso del territorio comunale, un luogo che potrebbe forse sentirlo anche come proprio.</p>
	<p>INDIRIZZI</p> <p>A conferma delle vocazioni più interessanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. prevenire e combattere il rischio del fenomeno "Comune dormitorio"; b. per fare in modo che resti una "vita di paese" sarà altresì importante mettere a disposizione degli abitanti degli spazi aggregativi come lo possono essere ad esempio le piazze (piccole e grandi), le strade se piacevoli e sufficientemente sicure, le aree di svago, le strutture pubbliche (palestra, campo sportivo, locali per le attività delle società ...) e i servizi (commerciali, sanitari e culturali); c. la convivenza di più vocazioni è una buona premessa per un insediamento a "km 0", ossia in cui tante sono le offerte sul posto, a pochi passi dalla propria abitazione. <p>A sostegno di una nuova identità territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dare un "volto urbanistico" al Comune. Ma come? Si tratta di caratterizzare i luoghi e di rendere particolare anche quelli insignificanti e senza volto. <p>Ripensando questi luoghi come un insieme si potrà costruire la nuova visione urbanistica. Con questo nuovo approccio sarà</p>

possibile definire la nuova identità territoriale del Comune e, in base a ciò, improntare le nuove scelte pianificatorie, come ad esempio il definire dove e come densificare le zone edificabili.

Come vincolare / consolidare le scelte di caratterizzazione dei diversi luoghi che compongono il paese? Ad esempio mediante l'elaborazione di un piano d'arredo generale quale riferimento per dei successivi progetti d'arredo puntuali e dettagliati (parte operativa).

Questa sfida è stata affrontata concretamente: il Municipio che ha messo idealmente il cappellino del turista di passaggio, che vuol portare a casa le immagini dei luoghi che gli sono piaciuti, che l'hanno colpito positivamente. Analogamente ha colto delle immagini anche dei luoghi che non gli piacciono.

IDEE PER ALCUNE MISURE

In questa prima fase sono emersi i seguenti spunti:

- a) **Elementi positivi/piacevoli da valorizzare:**
 - a. In generale tutti i nuclei situati sul piano e quelli montani, come pure i diversi beni culturali meritevoli di valorizzazione.
 - b. Monti e nucleo di Curogna
 - c. Monti e nucleo di Ditto
 - d. Torchio di Cugnasco
 - e. Forni di Gerra Piano e Cugnasco
 - f. Cima del Sassariente
 - g. Alpe Ruscada (con le sue tre corti)
 - h. Chiese, oratori, cappelle e affreschi vari su facciate di diversi oggetti
 - i. Nucleo di Cugnasco
 - j. Rete dei sentieri in zona residenziale e montana, anche come elemento culturale, di svago e salute.
 - k. Vigneti esistenti
 - l. Il "pozzone" nella Riarena (a monte del ponte nord di Via Medoscio) quale luogo culturale e di svago.
 - m. Il riale Riarena di valore paesaggistico, naturalistico e come area di svago e percorso di collegamento fra la collina e il piano.
 - n. Alambiccio di Cugnasco (mapp. 6), torchi di Cugnasco (mapp. 1597) e di Agarone (mapp. 943).
- b) **Elementi non piacevoli/poco qualificanti da riqualificare :**
 - a. Comparto zona centrale Gerra: area strategica per creare il centro rappresentativo del nuovo Comune.
 - b. Strada cantonale da valorizzare con interventi d'arredo urbano, comprese misure di messa in sicurezza degli utenti della strada, in particolare dei pedoni e dei ciclisti.
 - c. Territorio La Monda (distaccato, estraneo)
 - d. Nucleo Gerra Piano (assenza di tipicità nucleo)
 - e. Piazza del Tiglio (integrazione difficoltosa nella tipicità del nucleo)
 - f. le piazze rifiuti non particolarmente curate
 - g. la Casa rustica a Gerra Piano al mapp. 124 in stato d'abbandono
 - h. Medoscio (area ex Sanatorio in uno stato deplorabile)
 - i. Moncucco (strada del sito in cattivo stato)
- c) **Altri interventi:**
 - a. Concetto unitario per l'arredo degli spazi pubblici, comprese le strade oggetto di interventi di moderazione. In questo ambito sono da prendere in considerazione sia il Progetto Strecia sia il progetto Allievi.
 - b. Laddove possibile, ogni piccolo angolo di spazio pubblico che possa essere importante per rendere più accogliente il paese per chi vi abita. Con la collaborazione dei residenti sarà possibile anche prendersi cura degli spazi fuori dell'uscio di casa di ciascuno. L'abbellimento delle strade di quartiere deve essere anche il risultato della stretta collaborazione fra pubblico e privato.

PROGETTI da prendere in considerazione:

1. Progetto della Parrocchia per il nuovo stabile da edificare nel comparto della Zona centrale.
2. Progetto Strecia, nucleo di Cugnasco.
3. Centro sportivo realizzato con la Città di Locarno.



2	CUGNASCO – GERRA NELLA CITTÀ TICINO E NEL PARCO DEL PIANO DI MAGADINO	<p>valorizzazione, anche in considerazione nuova passerella Riarena.</p> <ul style="list-style-type: none"> iii. Ecocentro: il Municipio è aperto a valutare anche soluzioni intercomunali a causa dell'assenza di terreni adeguati o zone a basso reddito. iv. Verificare inserimento ed uso adeguato della piazzetta a Cugnasco (quella delimitata da muri di cinta in cemento armato). v. Sistemazione e valorizzazione della strada con particolare attenzione sui seguenti aspetti: attraversamenti, integrazione proposte del Piano di Mobilità Scolastica, disegno e arredo urbano e concetto unitario delle misure foniche. vi. Completare la continuità del collegamento pedonale fra il campo di calcio a Cugnasco e via Boscioredo. vii. Sistemare l'assetto stradale di via Boscioredo come zona 30, prevedendo gli interventi all'interno del campo stradale disponibile e solo se possibile (v. attuale progetto Andreotti). viii. Approfondire la possibilità di estendere il collegamento pedonale verso Gudo a filo della zona edificabile e agricola del piano. ix. In generale, esaminare il progetto di moderazione del traffico elaborato dallo studio ing. Francesco Allievi per il comparto Terricciule. x. Valorizzazione sponde riale Riarena e, in particolare, della passerella e della passeggiata, quest'ultima ev. in ghiaietto (e in generale il lungo Riarena). xi. Verifica della rete dei sentieri, interessanti anche per lo svago in loco. In particolare, valutare laddove necessitano di essere completati (ad es. a Fontanedo, laddove il percorso è interrotto dalla strada cantonale che porta ai monti). xii. Verificare e aggiornare i punti panoramici. xiii. Valutare le opportunità offerte dal Sentiero Costa che consente di raggiungere Gudo. xiv. Considerare con più attenzione la "zona abbandonata" del territorio oltre Ticino.
	<p>Per ricercare il futuro indirizzo del Comune occorre riflettere anche sulla scala macro, sul "contesto territoriale d'ordine superiore". Tale analisi nella prima fase permetterà di focalizzare opportunità e rischi per considerare o realizzare a Cugnasco-Gerra anche <u>progetti di respiro regionale e/o comprensoriale</u>.</p> <p>Per sapersi posizionare adeguatamente rispetto alle diverse tendenze, occorre riconoscerle e cogliere le occasioni che esse offrono nell'interesse dello sviluppo del Comune, a livello sociale, ambientale ed economico. Il Comune si inserisce in una ubicazione interessante ed attrattiva nel contesto degli agglomerati di Bellinzona e Locarno, con il Parco del Piano di Magadino in divenire che può conferire un ulteriore accento di qualità alla vocazione residenziale che marca già oggi il territorio comunale. L'apertura di AlpTransit a fine 2016 innesterà un ulteriore impulso nella dinamica regionale che Cugnasco-Gerra può capitalizzare sia in termini di residenza che di turismo e di svago.</p>	<p>PROGETTI da prendere in considerazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Progetto della Parrocchia per il nuovo stabile da edificare nel comparto della Zona centrale. 2. Progetto Strecia, nucleo di Cugnasco. 3. Centro sportivo e sociale intercomunale (CSSI) realizzato con la Città di Locarno. 4. Piano della mobilità scolastica (PMS) del Comune di Cugnasco-Gerra.
	<p>INDIRIZZI</p> <p>A conferma del primo obiettivo generale, un indirizzo del nuovo comune è anche quello di considerare Cugnasco-Gerra una "Porta del parco del Piano di Magadino" e "una "Porta del territorio dei monti", valorizzando il territorio nel suo complesso.</p>	<p>4 CUGNASCO – GERRA, CULTURA, TURISMO E SALUTE</p> <p>La valorizzazione e salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e culturale è importante affinché il territorio sia attrattivo non solo per chi vi abita, ma anche per chi in veste di turista visita Cugnasco-Gerra. I monti, i diversi nuclei e il paesaggio e la natura del Parco del Piano di Magadino possono fare da volano anche per la nuova zona turistico-alberghiera di Medoscio, per la quale il binomio salute e natura potrà giocare un ruolo decisivo.</p>
	<p>IDEE PER ALCUNE MISURE</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Realizzazione di una fermata ferroviaria alle Gerre di Sotto (su territorio di Locarno). ii. La recente variante di PR getta la basi per trasformare l'ex Sanatorio in un centro turistico e alberghiero che potrà dare un contributo importante volto a rafforzare l'offerta anche a livello regionale. La porta di Cugnasco-Gerra non solo sarà attrezzata da servizi di accoglienza ma anche di strutture per ospitare turisti in cerca di soggiorni brevi o prolungati a contatto con la natura. iii. Divenire Porta di un territorio significa anche dotarsi di un luogo pubblico che rappresenti questo nuovo ruolo che il Comune intende assumersi. L'ubicazione della nuova piazza è stata scelta ed identificata nel comparto centrale di Gerra con il sagrato della Chiesa del Sacro Cuore che funge da perno. 	<p>INDIRIZZI</p> <p>Considerare i potenziali dell'intero territorio montano e valutare quali progetti proporre per favorire la valorizzazione della montagna, delle sue componenti forestali, agricole, naturalistiche, culturali e insediative. Si potrebbe prendere spunto dall'esempio del Comune di Monte Carasso e del suo progetto "Carasc".</p>
3	CUGNASCO – GERRA VIVIBILE IN UN PAESAGGIO DI QUALITÀ	<p>IDEE PER ALCUNE MISURE</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Riqualfica degli spazi esterni attorno ai singoli edifici o altri beni culturali da collegare mediante un percorso tematico d'interesse anche turistico. ii. Valorizzazione della rete dei percorsi pedonali (sentieri, scalinate), compreso il tratto d'importanza nazionale fra Gerra e Riazzino situato ai piedi della collina, ideali per passeggiate e anche per scoprire il territorio e per ammirarlo dall'alto nei punti panoramici. iii. Promuovere con misure adeguate un concetto di sviluppo turistico culturale e rurale che considera tutti i potenziali d'offerta in loco e le peculiarità del territorio.
	<p>Il Comune di Cugnasco-Gerra intende migliorare la vivibilità sotto vari punti di vista che possono essere sociali, ambientali, economici e del paesaggio.</p>	<p>PROGETTI da prendere in considerazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Esempio progetto Carasc del Comune di Monte Carasso, che coinvolge anche il Comune di Sementina nell'ambito del progetto del ponte tibetano. 2. Il progetto del Parco del Piano di Magadino e altre iniziative locali che i Comuni vicini intendono promuovere in futuro, favorendo le sinergie fra le innumerevoli idee. 3. Il futuro progetto del complesso turistico e alberghiero a Medoscio (ex Sanatorio).
	<p>INDIRIZZI</p> <p>Per migliorare il quadro territoriale di Cugnasco-Gerra e per favorire la vivibilità e una comunità dinamica, si considerano importanti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'erogazione di servizi e la costruzione di strutture d'interesse pubblico che possano soddisfare anche i futuri fabbisogni della popolazione; b) l'accessibilità a spazi pubblici piacevoli, funzionali, sicuri, adatti ad accogliere tutte le fasce di età (taluni da sistemare come aree verdi); c) l'offerta di una rete di collegamenti pedonali e ciclabili efficace ed attrattiva fra le aree residenziali e il paesaggio aperto; d) l'attenzione per la mobilità lenta, risp. scolastica, per la delimitazione di zone a traffico moderato, con verifica della gerarchia e degli assetti stradali e delle connessioni con i trasporti pubblici regionali; e) la ricucitura della cesura, dovuta alla strada cantonale, necessaria per affrontare adeguatamente le tematiche legate alle immissioni foniche, per garantire l'attraversamento pedonale più sicuro e per caratterizzare questa asta stradale come asse urbano principale e nuovo luogo pubblico d'identificazione; f) lo spazio non costruito da preservare per l'agricoltura, la selvicoltura e a beneficio anche delle qualità delle componenti naturali; g) la ricerca di ambienti di vita di qualità sia nel paesaggio naturale di prossimità sia nel paesaggio urbano costruito, affinché vivibile sia possibilmente tutto il territorio e in tutte le sue componenti, mediante adeguate misure di salvaguardia e valorizzazione; h) la promozione delle attività economiche, in particolare servizi, commerci e piccolo artigianato compatibili con la residenza e al suo servizio. Si tratta di garantire in loco (a km "0") l'essenziale e tutto ciò che serve ad una comunità affinché continui ad essere attiva come lo è attualmente, prevenendo in tal modo il rischio che si trasformi in "comune dormitorio". 	
	<p>IDEE PER ALCUNE MISURE</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Comparto zona centrale: si intende prevedere 3 sezioni dell'asilo (ev. realizzazione a tappe), valutando anche la demolizione della casa comunale di Gerra. Da parte della Parrocchia è sempre attuale l'intenzione di edificare uno stabile con sala multiuso, un locale bar, uno negozietto e degli appartamenti ai piani superiori. ii. Triangolazione delle strutture comunali (Centro scolastico / Scuola d'infanzia Cugnasco / Casa comunale): approfondire 	



5	CUGNASCO – GERRA, USO MISURATO DEL SUOLO E DELL'ENERGIA E OTTIMIZZAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE
	<p>È importante evitare lo spreco di territorio e l'edificazione diffusa che è anche sinonimo di banalizzazione e provoca inutili costi d'urbanizzazione. La razionale e parsimoniosa gestione del territorio è anche un dovere nel rispetto delle future generazioni da cui per l'appunto prendiamo in prestito il territorio.</p>
	<p>INDIRIZZI</p> <p>In primis si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • definire la strategia d'insediamento della nuova visione territoriale che, per garantire un uso parsimonioso del suolo, deve tener conto anche delle riserve di terreni edificabili già urbanizzati, rilevati mediante il Compendio sullo stato d'urbanizzazione. In quest'ambito vanno verificati l'estensione ed il riassetto delle zone edificabili residenziali, come pure dei nuclei collinari e montani; • ricercare delle misure per promuovere una densificazione mirata e riferita ad un concetto urbanistico (un es. potrebbe essere quello del Comune di Monte Carasso) • ottimizzare l'urbanizzazione in generale che considera la rete delle strade (verifica traffico in entrata e in uscita del paese), l'approvvigionamento di energia e di acqua, come pure lo smaltimento di quest'ultima. <p>Una regolamentazione normativa semplificata come pure attenta alle specificità del luogo, deve poter assumere un ruolo promozionale, con la necessaria attenzione al perseguimento della qualità insediativa nel complesso (in particolare: tipologie e altezze in collina, approvvigionamento energetico alternativo, distanze dall'area pubblica ecc.).</p> <p>Un altro indirizzo è quello di favorire le energie rinnovabili tenendo conto anche delle ottime condizioni che emergono dalla mappatura solare.</p>
	<p>IDEE PER ALCUNE MISURE</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Ampliamento / rettifica mapp. 251 in località Cortasce. ii. Mapp. 50 in zona EAP da mantenere come riserva oppure trovare qualche idea su come utilizzarlo. iii. Formalizzare inclusione in zona edificabile dei mapp. 1288 e 1299 già costruiti che si trovano appena sopra la scuola. iv. Verificare opportunità di mantenere in zona edificabile alcuni mappali in località Trembelina in quanto non accessibili dalla strada e adattare limite fra zone R3/R2 al nuovo catasto. v. Estensione zona edificabile in collina: adattamenti a valle della strada in località Tanca e Berögn lungo Via Vaslina e inclusione del comparto Cà di Bertolitt – Al Böcc lungo Via al Böcc, parti già urbanizzate. Per ev. ampliamenti entro i prossimi 4-5 anni occorre proporre una compensazione dezonando superfici equivalenti. Più a lungo termine comparto Vaslina – ca' di Zora. vi. Valutare se dezonare e codificare come "nuclei montani fuori zona" gli insediamenti di Pian Rastell (1'583 mq), Chirögn (3'281 mq) e Ditto (7'557 mq). Verificare con DT che queste aree risultino computabili per un compenso reale 1:1 di zona edificabile richiesta secondo la recente Revisione LPT. vii. Regolare vincoli altezze degli edifici in collina, dando dei bonus se non si altera il terreno con muri di sostegno. In generale, lo scopo è di evitare l'impatto negativo di eccessivi muri di sostegno e di controriva. viii. Verificare i vincoli delle altezze nei nuclei e nella zona edificabile R3 sul piano. ix. Regolare il tema dei tinte degli edifici. x. Definire adeguate norme edilizie a favore di una politica energetica che mira all'uso di energie rinnovabili.
	<p>PROGETTI da prendere in considerazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Città dell'energia e le sue diverse proposte 2. Piazze di raccolta rifiuti, indicazioni sulle ubicazioni attuali (dati già ricevuti da UTC) 3. Pool Acquisto pannelli solari con altri Comuni vicini. 4. Collaborazione con il Comune di Lavertezzo per la scuola dell'infanzia. 5. Il Municipio sta valutando se togliere il trasporto degli allievi che risiedono ad Agarone, offrendo in alternativa la mensa scolastica.



6 – LETTURA E NUOVA IDENTITA' TERRITORIALE

CONSIDERAZIONI GENERALI

Cosa potrebbe cambiare radicalmente il volto del territorio di CUGNASCO-GERRA a media-lunga scadenza ? Questo è un importante quesito che occorre porsi di fronte ad un riesame generale della pianificazione comunale.

La realtà e le dinamiche che caratterizzano il Comune non offrono spazio a medio termine (quindi entro ca. 10-15 anni, periodo usuale d'attuazione di un PR) per dei mutamenti radicali dell'assetto territoriale, legati in particolare a grossi interventi infrastrutturali che potrebbero toccare un comune (come ad es. un'autostrada, una nuova linea ferroviaria ecc.). La realizzazione del progetto AlpTransit che lambisce il Piano di Magadino, rappresenta di certo un'occasione particolare, pur non stravolgendo le premesse territoriali in quel di Cugnasco-Gerra. Nondimeno questa opera potrà fornire un significativo impulso di sviluppo per tutto il comprensorio del Bellinzonese e del Locarnese, in cui Cugnasco-Gerra si trova a giocare le proprie carte. Va perciò considerato e per quanto possibile valorizzato al meglio tutto il territorio e le sue peculiarità nell'ambito di questa revisione del PR.

Questo scenario per il futuro, che potrebbe apparire limitativo escludendo gesti di ampia portata, non ci priva tuttavia degli spunti pianificatori atti a proporre un miglioramento qualitativo generale del quadro territoriale di Cugnasco-Gerra: questo è l'obiettivo di fondo da perseguire con la prossima revisione del PR.

Gli spunti per **confermare e marcare il posizionamento del Comune in ambito regionale** quale luogo privilegiato di residenza non mancano. Si tratta di coordinare in tal senso i diversi interventi puntuali facenti riferimento ai seguenti indirizzi:

- la valorizzazione del territorio agricolo, del paesaggio naturale e delle sue componenti più significative del Piano di Magadino e quelle dei monti,
- una nuova delimitazione dei nuclei e la loro valorizzazione qualitativa,
- la caratterizzazione delle piazze esistenti e la creazione di nuove, come pure di giardini e parco-giochi,
- la riqualifica della strada cantonale, da trasformare in asse urbano che ricuce l'attuale effetto di cesura,
- la realizzazione di nuove strutture d'interesse pubblico (scuola dell'infanzia ecc.),
- una miglior connessione fra i diversi comparti insediati e fra questi e le aree di svago,
- una gestione della mobilità volta alla sicurezza ed alla tranquillità nei quartieri, da abbellire con elementi che fungano anche da arredo urbano,
- la promozione del turismo, che può godere delle offerte del futuro Parco del Piano di Magadino, dei monti e della struttura alberghiera quale trasformazione dell'insediamento del ex-sanatorio,
- la messa in valore delle opportunità connesse con il futuro Parco del Piano di Magadino e con la prossima apertura di AlpTransit.

Questo approccio permette di affrontare e risolvere in modo ottimale i problemi attuali e quelli che si porranno in futuro.

Se questa ipotesi di lavoro, che è la più sostanziosa dal profilo della visione di una rinnovata immagine territoriale del Comune e di una miglior qualità di vita, trova riscontro, le altre problematiche emerse in questo lavoro, diventerebbero di più facile soluzione, assumendo un ruolo di puntuale completazione del quadro territoriale auspicato.

In questo senso deve far da guida il principio di una puntuale valorizzazione dei **singoli elementi territoriali**, in modo che siano **generatori di una miglior qualità complessiva**.

LA NUOVA IDENTITA' TERRITORIALE

Come detto, l'obiettivo sul quale fonda la Revisione generale del PR di Cugnasco-Gerra è di lavorare per migliorare l'identità territoriale del Comune, in altre parole, la sfida è quella di valorizzare con interventi qualitativi il volto del nuovo paese frutto di un processo aggregativo ancora agli inizi: visto dall'esterno nel suo complesso e, soprattutto, dall'interno creando le premesse affinché ci si appropri di singoli luoghi.

La ricerca della nuova identità tiene conto della scelta di voler confermare le quattro vocazioni elencate nel capitolo precedente, dando comunque maggiore peso alla prime due, ossia il riuscire a marcare con nuovi interventi il posizionamento del Comune in ambito

regionale quale luogo privilegiato per la residenza e quale luogo di attrazione turistica e per lo svago.

Questo studio sull'immagine prende in considerazione anche gli spunti che già il territorio offre e che sono emersi da un'attenta lettura

- delle peculiarità paesaggistiche di Cugnasco-Gerra,
- di alcune testimonianze di valore storico e/o affettivo e
- delle fragilità in relazione ad alcuni punti problematici che l'insediamento presenta.

Il piano denominato "Identità urbanistica e paesaggistica del nuovo Comune aggregato" illustra in particolare i luoghi e gli spazi d'interesse pubblico che s'intende valorizzare con interventi mirati e coordinati al fine di caratterizzare una nuova identità comunale.

Fra le più importanti proposte si situano quelle volte a caratterizzare le piazze esistenti e la creazione di nuove, in particolare in due comparti, quello del centro di Gerra e quello della Casa comunale.

Comparto Centro Gerra

La pianificazione del comparto è rimasta in sospeso da molti anni e verrà definita nell'ambito di questa procedura o con una procedura parallela.

Si tratta di un luogo molto interessante, per lo più ancora libero da edificazioni e appartenente principalmente al Comune e alla Parrocchia. La sua morfologia pianeggiante, la sua centralità nell'abitato, la sua vicinanza ad edifici pubblici e la sua prossimità alla strada cantonale ne determinano l'importanza e la valenza per il nuovo Comune. Si dispone di una riserva territoriale interessante per ulteriormente soddisfare i bisogni della cittadinanza di Cugnasco-Gerra attraverso nuovi servizi.

Dal punto di vista urbanistico questo comparto rappresenta una vera e propria area strategica per crearvi un nuovo spazio rappresentativo del neo Comune aggregato, rafforzandone la propria identità.

L'indirizzo urbanistico disegnato suggerisce di considerare un'estensione del comparto che abbraccia, andano oltre, la strada cantonale fino a lambire il territorio di Locarno - Gerre di Sotto, i cui confini non sono più percepibili, poiché la contiguità dei due abitati ha formato un unico insediamento.

Questa idea di creare una piazza che abbracci possibilmente i due fronti e si apra anche verso la principale via di comunicazione, avrebbe anche l'effetto positivo di trasformare la strada cantonale in asse urbano. Il nuovo spazio del Centro Gerra avrebbe le giuste proporzioni per rapportarsi con la strada e diventare così anche la principale piazza in affaccio su Via Locarno.

L'importanza del comparto determina anche i contenuti a cui deve essere riservato e la proposta pianificatoria indica le seguenti destinazioni:

- Chiesa e Casa parrocchiale
- nuova Scuola dell'infanzia
- piazza
- abitazioni
- piccoli commerci e ristorazione
- giardino - parco giochi
- posteggi (biciclette, anche per quelle elettriche, auto, comprese quelle elettriche e quelle condivise) e raccolta rifiuti
- fermata del bus.

L'urgenza di poter concretizzare una soluzione per la realizzazione di nuove sezioni d'asilo, porterà probabilmente a dover trattare con procedura a sé stante la nuova codifica pianificatoria per questo comparto tanto importante per il nuovo Comune.

Comparto Casa comunale

Con lo stesso obiettivo di caratterizzare la strada cantonale come asse urbano e di creare nuovi spazi d'incontro per la cittadinanza, si propone di riqualificare il comparto della Casa comunale. Si tratta di arredare l'attuale piazzale esterno come piazza, valorizzando gli edifici di contorno, la chiesuola e il fronte del nucleo sul lato opposto.

Il prato sul retro si presta per diventare posteggio alberato, con giardino pubblico da cui diparte il sentiero che sale verso i monti.

L'affaccio del vecchio paese merita interventi di riqualifica anche verso Via Locarno, per questo motivo si propone di riqualificare anche lo spazio aperto situato all'imbocco di Via del Centro con la collaborazione dei proprietari privati. Analogamente occorre intervenire sul fondo comunale vicino alla posta da utilizzare come posteggio pubblico ed arredato con alberature e altri elementi che gli conferiscano le caratteristiche anche di una piazza.



Lo spazio pubblico e la passerella sul “Riarena”

Il recupero di questo spazio come piazzetta metterebbe l'accento sul significato simbolico dell'aggregazione di Cugnasco e Gerra e del collegamento mediante la nuova passerella pedonale. La sua riqualifica darebbe un contributo importante per valorizzare il riale e il contesto attorno al centro scolastico, di recente ampliato con l'aggiunta della nuova palestra.

*Il concetto di piazza proposto per i due suindicati comparti e per quello accanto alle scuole va oltre la sua funzione comunemente intesa di spazio d'incontro che va a caratterizzare l'assetto urbanistico dell'abitato. **La nuova idea è che la piazza diventi anche un generatore di mobilità lenta e sostenibile:** grazie all'arredo con stalli per biciclette usuali e elettriche con dispositivi di sicurezza contro il furto, come pure alle aree riservate per i posteggi di auto elettriche e condivise (car pooling), questi luoghi d'incontro potranno favorire la scelta di spostamenti in bici e assumere anche la funzione di scambi intermodali, considerando anche la vicinanza a fermate bus.*

La riqualifica di Via Locarno come asse urbano

La strada cantonale con il suo intenso traffico ha creato una cesura all'interno dell'abitato. Eccetto il breve tratto che attraversa il nucleo di Cugnasco e la vecchia osteria a Gerra, non esiste edificio o spazio aperto che abbia una relazione con la strada. I marciapiedi sono solo dei percorsi per il pedone, per nulla accoglienti, come pure le fermate del bus.

La sfida è quindi di ricucire il territorio e dare un'altra connotazione architettonica a Via Locarno, trasformandola in asse urbano, dove il pedone e il ciclista possano spostarsi in spazi piacevoli e sicuri, dove per gli utenti le fermate dei mezzi pubblici sono anche luoghi d'incontro.

Gli interventi più importanti per creare un asse urbano funzionante e caratterizzato da interventi architettonici, sono le due piazze già descritte. Fra di esse si propone anche di creare un tratto alberato che marca la zona centrale dell'abitato e di riqualificare il ponte con accorgimenti architettonici (es. parapetti). Lungo i tratti restanti i marciapiedi sono da valorizzare con giochi di pavimentazione ed elementi di messa in sicurezza. Per le fermate del bus, tramite i lampioni e altri oggetti d'arredo, occorre conferire una linea moderna unitaria.

La valorizzazione del fiume Riarena come elemento urbano verde

Anche dal punto di vista paesaggistico la Valle di Cugnasco è molto interessante e lo è pure la sua relazione con il Piano attraverso il corso del riale Riarena. Oltre alla nuova passerella già decisa, se ne propone un'altra più a sud, fra il Centro sportivo e il campeggio.

Meritano particolare attenzione il vigneto che caratterizza la collina, al limitare del bosco, il ripido percorso sinuoso del fiume che discende fino al pozzone, il tracciato lineare dell'alveo che attraversa il paese fino ad affluire nel fiume Ticino e le sue sponde con i due sentieri che portano, da un lato, all'alambicco comunale e, dall'altro, al campo di calcio, in un ambiente tranquillo ideale anche per lo svago che si presta per le passeggiate.

Il nuovo limite fra zona residenziale e paesaggio agricolo

Il Parco agricolo è una delle componenti importanti del Parco del Piano di Magadino e la zona agricola, che è anche definita superficie per l'avvicendamento colturale (SAC), fungerà da zona cuscinetto (ZCN).

A complemento del Piano di utilizzazione cantonale (PUC-PPdM), si prevede di delimitare la zona residenziale con percorso pedonale conveniente-mente arredato in affaccio al parco. Un tratto si snoda lungo la Via Boscioredo e l'altro viene creato ex novo per favorire, a chi abita nelle zone residenziali a confine con il Comune di Gudo, lo spostamento a piedi e bici in un luogo più sicuro e piacevole rispetto alla strada cantonale.

La stazione Tilo e il collegamento con il Parco sulle tracce della via storica

Migliorare l'offerta del trasporto pubblico è fondamentale per rendere attrattivo Cugnasco-Gerra come luogo privilegiato di residenza che soddisfi anche criteri di sostenibilità. Per questo motivo si propone di creare una nuova fermata Tilo che può diventare anche la porta del Parco su questo versante per chi si sposta su rotaia e servire altresì il nuovo Centro sportivo e sociale intercomunale dei due Comuni di Locarno e Cugnasco-Gerra. Questa entrata si trova infatti in

prossimità della Via storica del Piano di Magadino e del fiume Ticino che il Cantone intende rivalutare come asse d'attraversamento per la mobilità lenta, in rete con una nuova passerella sul Ticino prevista dal PUC-PPdM. Le percorrenze pedonali indicate sul territorio di Locarno, Gerre di Sotto, conducono alla nuova piazza di Gerra Centro fino al sagrato della Chiesa parrocchiale, luogo che fungerà da portale al Parco, come proposto dello studio comprensoriale “Fiume Ticino Sud” svolto dall'Accademia di Mendrisio nel 2013.

I sentieri, collegamenti fra il piano e i monti

Il Parco del Piano di Magadino e i monti costituiscono le riserve naturali per offrire luoghi attrattivi per lo svago.

La rete dei sentieri, delle scalinate, sono indicati nel piano della nuova identità, poiché questi assi di collegamento verticale svolgono un ruolo strategico nella valorizzazione territoriale di Cugnasco-Gerra. Oltre ad essere dei percorsi, sono anche dei luoghi di ritrovo nel paese, spesso ben curati con un pavimentazione pregiata, che caratterizzano i paesaggi già incantevoli, come quelli dei piccoli nuclei, e che conducono laddove si apre una suggestiva vista panoramica sul Piano e sul Lago Maggiore.

La riqualifica delle entrate

Per caratterizzare il territorio con nuovi elementi si propone di marcare le due entrate dell'abitato riqualificando lo spazio pubblico, da una lato quello vicino al Centro professionale e sociale e, dall'altro, il piccolo spazio del riale a confine con Gudo, proponendo ad es. a valle della strada cantonale di ripristinare parte del suo percorso a cielo aperto. Un'entrata accurata equivale ad un augurio di benvenuto!

IL PIANO DEGLI ELEMENTI STRATEGICI

Il piano comprensoriale “Fiume Ticino Sud” (2013) citato in precedenza, riassume in un Piano strategico i principali temi del nuovo indirizzo territoriale. In particolare i parchi, le aree urbane e le infrastrutture del turismo, dello svago e della produzione agricola costituiscono i principali temi di progetto da sviluppare. Le aree industriali sul piano e le aree pedemontane vengono identificate come aree di riqualifica prioritaria per contribuire al consolidamento dei parchi (parco agricolo e parco turistico e di svago lungo il fiume Ticino).

Il Piano comunale degli elementi strategici elaborato per Cugnasco-Gerra mette in evidenza i luoghi che rivestono un ruolo ordinatore nella nuova visione territoriale. Questo piano va letto in relazione a quello comprensoriale e va interpretato come lo sviluppo e l'approfondimento su scala locale.

In ordine di gerarchia territoriale si evidenzia l'estensione del Parco del Piano di Magadino, che comprende importanti superfici agricole e naturalistiche, dando per acquisito che esso costituisce la componente paesaggistica e urbana che permetterà di caratterizzare il Piano. Le aree strategiche comunali, i principali assi interni da caratterizzare, la strada cantonale da trasformare in nuovo asse urbano, sono tutti i luoghi pubblici che insieme determineranno la nuova identità territoriale del Comune aggregato.

Le principali fasce di sviluppo insediativo delimitano dei piccoli comparti entro i quali si vorrebbe estendere l'edificabilità per consolidare e rafforzare la vocazione residenziale del paese, scegliendo come strategia territoriale la fascia collinare, indubbiamente attrattiva, senza ledere l'immagine del paesaggio pedemontano, vista anche dal Piano e dal suo Parco.

Il tutto è quindi teso ad un miglioramento qualitativo del quadro territoriale di Cugnasco-Gerra.

IL PIANO DEGLI AZZONAMENTI

Questo piano riprende indicativamente la situazione dell'azzonamento vigente, evidenziando le principali proposte di modifica già descritte in precedenza.

Il comprensorio edificabile residenziale ammonta a ca. 76 ha., cui si aggiungono solo ca. 3 ha. di zone per la produzione di beni e servizi e 4 ha. per la zona campeggio. Alle zone per scopi pubblici sono riservati ca. 5 ha di superfici. Si prevede di dezonare ca 1.2 ha di zone edificabili assegnate oggi alla categoria dei nuclei montani o di collina.

Riguardo alle possibilità di sviluppo futuro degli insediamenti sono state identificate alcune aree di potenziale sviluppo con diversa priorità, cioè in funzione della presenza di un'adeguata infrastrutturazione, quindi, più a lunga scadenza, in funzione delle qualità e attrattiva abitativa dei rispettivi pendii.



7 - GLI ELEMENTI DI SUPPORTO

A) IL CONCETTO DEL TRAFFICO

Il Piano del traffico è stato oggetto di approfondimenti da parte dello Studio ingg. Brugnoli&Gottardi di Lugano, che hanno allestito uno specifico incarto datato maggio 2015, allegato al presente PIT, cui si fa riferimento.

Il nuovo piano conferma in sostanza la gerarchizzazione del sistema del traffico, apportando alcune modifiche significative nel comparto basso di Gerra fra il piede della collina e la cantonale: la strada cantonale manterrà come finora il proprio doppio ruolo di strada principale e di strada di raccolta, su cui si innestano diverse strade di servizio capillari ai quartieri, oggetto di verifica e di cui si propone in alcuni casi una riduzione di calibro o altri adattamenti.

Il traffico di transito nel comprensorio di Cugnasco-Gerra, rimarrà sostenuto per non dire eccessivo ancora per lunghi anni, in attesa di una soluzione al problema del collegamento veloce A2-A13.

Il citato studio si focalizza sull'analisi della situazione vigente, indicando le principali carenze e le principali proposte operative per darvi risposta.

Alla luce del nuovo concetto insediativo, andranno pure riesaminati in dettaglio i fabbisogni di posteggio e la loro copertura nei diversi comparti.

Il miglioramento e potenziamento della rete degli spostamenti pedonali e ciclabili va attuato con l'intento di ottenere un miglior aggancio fra i diversi comparti e le aree di svago, risp. i Comuni vicini.

Il potenziamento dell'offerta dei trasporti pubblici regionali (e la connessione con i mezzi di trasporto di gerarchia superiore) è oggetto di studio nell'ambito del PALoc, e in questo contesto si inserisce la proposta di nuova fermata Tilo alle Gerre di Sotto. Si tratta quindi di seguirne con attenzione l'attuazione e i risultati ottenuti con il programma vigente e dare quindi nuovi impulsi al nuovo programma di agglomerato in fase di elaborazione.

B) LA VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI NATURALI - AGRICOLE - FORESTALI E LA RICREAZIONE

Per queste problematiche si fa riferimento allo studio specialistico, di cui si è detto al Cap. 3, ossia lo "Studio delle componenti naturali" (v. specifico incarto allegato al PIT), che ha permesso di individuare quelle componenti che acconsentiranno l'auspicata valorizzazione del territorio e permetteranno di individuare le forme di fruizione ricreativa compatibili.

C) I FABBISOGNI EAP

Oltre delle verifiche quantitative dei fabbisogni che scaturiranno dall'esame di dettaglio del PR si ritiene opportuno individuare possibili riserve, per bisogni oggi magari neppure immaginabili. E' evidente che in questo ambito occorrerà fare un'attenta valutazione costi-benefici.

Riguardo all'area di compostaggio si valuterà dapprima una possibilità di soluzione a livello sovracomunale.

D) IL TURISMO

Le opportunità turistiche di Cugnasco-Gerra sono legate al **Parco del Piano di Magadino**, di recente istituzione, e allo sviluppo turistico-alberghiero del comparto di **Medoscio**.

Il comparto comunale parte del Parco del Piano di Magadino è ricco di valori naturalistici protetti che, unitamente alla bellezza del luogo e all'attività agricola, ne fanno un punto d'attrazione indiscusso e che merita di essere ulteriormente valorizzato. Il PR, data l'istituzione del PUC (piano di utilizzazione cantonale), ha competenze limitate dallo strumento pianificatorio cantonale, nondimeno conferma nel proprio ambito di competenza il campeggio Riarena, per il quale il Patriziato, ente proprietario, richiede una possibilità di ampliamento (ca. 8'000 mq), per potenziare del 20% ca. l'offerta turistica, in una struttura oggi fortemente sollecitata e che rappresenta un'opportunità di sviluppo per il turismo che interesserà le maggiori potenzialità di fruizione del Parco del PdM.

Andranno pure esaminate le possibilità di promozione agroturistica sia al piano che nella zona dei monti, legata agli interessanti biotopi e alle svariate possibilità offerte dai **percorsi escursionistici** in zona (ad es.

con lo sfruttamento di talune strutture esistenti, sia per pernottamenti che per attività didattiche).

Nel comparto insediativo è pensabile un modesto incremento delle attività turistiche, legate soprattutto alla gestione dei ritrovi pubblici ed all'affacciarsi sul mercato di qualche privato interessato ad affittare camere in corrispondenza di una futura maggior domanda esterna; si pensi in part. all'effetto AlpTransit legato soprattutto alla fruizione del Parco del Piano di Magadino e dell'offerta turistica del Locarnese, che potrà fornire nuovi spunti agli operatori economici.

In questo contesto si intende approfondire il tema delle limitazioni vigenti relative alle residenze secondarie. Lo stesso è stato oggetto di una prima verifica in base ai dati del REA, però ancora incompleti. Alla luce della Legge federale sulle abitazioni secondarie del 20.3.2015 (termine di referendum risp. entrata in vigore: 9.7.2015), rimanendo ammessa la modifica di destinazione da primaria a secondaria per le abitazioni realizzate prima del 11.3.2012, il Comune intende mantenere una forma di controllo limitando il numero di residenze secondarie, uniformando per quanto possibile e opportuno le prescrizioni di zona.

E) RIELABORAZIONE DELLE NORMATIVE DI PR

La rielaborazione generale delle normative pianificatorie e edilizie avverrà nella forma del **nuovo Regolamento edilizio** ai sensi delle linee guida recentemente pubblicate dal DT. Esso toccherà direttamente o indirettamente gran parte dei temi e problemi qui sollevati. Nella misura del possibile si intende rendere inoltre questo strumento più funzionale e operativo, ben sapendo che talune semplificazioni sono sovente sostituite da nuove prescrizioni d'ordine superiore oppure che gli stessi Municipi ritengono opportuno proporre alla luce della loro esperienza. Semplificare è di certo un buon intento, non sempre si riesce a concretizzarlo in tutti gli ambiti. E' inoltre prevista una riverifica e unificazione dei parametri edificatori, alquanto diversi nei PR oggi validi per le frazioni:

	vigente R2		vigente R3	
	Cugnasco	Gerra	Cugnasco	Gerra
H	8.00	7.50	10.00	10.00
I.s.	0.5	0.45	0.6	0.6
I.o.	35%	30%	35%	30%
distanze (+suppl)	3.00	3.00	4.00	5.00
az. non moleste	si	si	si	si
GdS	--	II	--	II

In questo contesto verranno approfonditi per le diverse zone edificabili gli aspetti legati alla molestia nella precisazione delle diverse destinazioni ammesse, in particolare in complemento alla residenza.

F) COORDINAZIONE CON I COMUNI VICINI

Riguardo alla coordinazione della pianificazione locale con i Comuni vicini si osserva quanto segue:

- **Locarno:** come si è detto il Comune di Locarno, con l'adiacente frazione delle Gerre di Sotto è di fatto a livello insediativo integrato con la parte di Cugnasco-Gerra posta sul lato opposto della cantonale. Il tema dell'arredo della cantonale quale nuovo spazio urbano, e in particolare l'auspicio di poter condividere una nuova piazza in corrispondenza del centro di Gerra, evidenziano la necessità di una successiva collaborazione e coordinazione fra i due Comuni. Stesso discorso vale in relazione all'ipotizzata nuova fermata Tilo ai piedi del quartiere delle Gerre di Sotto.
- **Gudo e Lavertezzo:** le aree di contatto con questi due comuni interessano soprattutto la fascia pedemontana, con simili insediamenti, come pure la piana agricola (condivisa e già regolamentata in gran parte attraverso il PUC-PPdM).
- **Altri comuni:** diversi altri comuni confinano con Cugnasco-Gerra nella parte montana del loro territorio (Gordola, Vogorno, Sementina, Monte Carasso, Preonzo, oltre al già citato Gudo).

Nella prossima fase di allestimento del nuovo PR verranno considerate le peculiarità e le regolamentazioni relative a questi territori confinanti, in modo da assicurare al meglio la coordinazione fra gli stessi oppure, se necessario, per affrontare e risolvere potenziali conflitti d'interesse che dovessero manifestarsi.



8 - ANNOTAZIONI CONCLUSIVE

Come detto in precedenza, la rielaborazione del PR deve essere occasione di riesame e verifica degli orientamenti comunali nei diversi settori di sviluppo.

Rispetto ai problemi di sviluppo del Comune presentatisi in questa prima fase dei lavori pianificatori, il piano appena descritto mostra dei possibili indirizzi di soluzione.

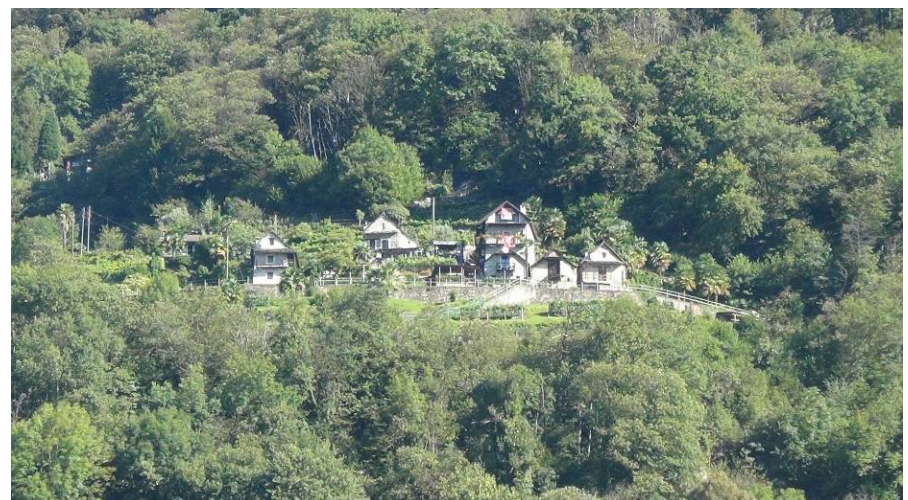
Il presente documento non dà una risposta conclusiva a tutti i problemi comunali d'incidenza territoriale. Questa prima fase di studio ha però permesso di meglio definire buona parte dei problemi, tenendo in considerazione l'ipotizzabile evoluzione futura; essi saranno precisati ulteriormente nella fase d'elaborazione di dettaglio del PR in base al riscontro del Dipartimento come pure a seguito dei suggerimenti che la popolazione avrà modo di esprimere nel corso della successiva procedura di consultazione ed alle susseguenti decisioni politiche di competenza dell'Autorità comunale.

Questo documento descrivente il **PIT - Piano d'indirizzo territoriale** è sottoposto al Dipartimento e ai servizi cantonali coinvolti per l'Esame preliminare richiesto per legge.

In base alle scelte delle Autorità comunali, che si avvalgono del supporto della popolazione, in questa 1. fase di lavoro vengono definiti gli obiettivi generali e gli indirizzi settoriali da perseguire nell'ambito dei lavori d'elaborazione di dettaglio del PR.

Nella 2. fase saranno quindi precisate a livello grafico e normativo le scelte pianificatorie scaturite in precedenza; la proposta di nuovo PR sarà quindi messa in consultazione presso la popolazione prima di essere trasmessa al legislativo comunale per adozione.

Di seguito, con la pubblicazione degli atti, sarà data la possibilità ai singoli privati o enti di inoltrare ricorso al Consiglio di Stato, che approverà il PR evadendo i ricorsi. Quest'ultima decisione potrà ancora essere impugnata presso il Tribunale cantonale amministrativo e di seguito al Tribunale Federale.



Bellinzona /Airolo, 30.06.2015

Francesca Pedrina

Fabio Pedrina

210.6_PRCG_1506_PIT

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta 28 luglio 2015 del Municipio per **l'esame preliminare del progetto di revisione del PR del Comune di Cugnasco-Gerra**;

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

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. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

Questi aspetti sono di particolare rilievo per le proposte che riguardano l'estensione della zona edificabile. In altri termini, il Comune deve assicurare che l'eventuale estensione della zona edificabile possa essere compensata con la riduzione di pari entità della stessa.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti.

2.1. COMPONENTI DI PR

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- Rapporto del Piano di indirizzo (giugno 2015);
- Documenti dell'analisi territoriale (maggio 2015);
- Piano identità urbanistica e paesaggistica del nuovo comune aggregato (giugno 2015);
- Piano comunale degli elementi strategici (giugno 2015);
- Piano azzonamenti (giugno 2015);
- Piano del compendio dello stato dell'urbanizzazione (1:3'000, maggio 2015);
- Piano dello sfruttamento residuo (1:3'000, maggio 2015).

2.2. STUDI DI BASE E ATTI ILLUSTRATIVI

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

- Rapporto preliminare di pianificazione inerente il Piano del traffico (maggio 2015);
- Tavola complementare – Rete pedonale /Rete ciclabile (1:5'000, maggio 2015);
- Tavola complementare – Rete delle vie di comunicazione (1:5'000, maggio 2015);
- Tavola complementare – Rete dei trasporti pubblici (1:5'000, maggio 2015);
- Tavola complementare – Sezioni stradali indicative e capacità posteggi (maggio 2015);
- Studio delle componenti naturali (maggio 2015).

2.3. 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..... 30.11.2016
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 18.11.2016
- Ufficio della natura e del paesaggio..... 15.12.2016
- Sezione protezione aria, acqua e suolo..... 24.11.2015
- Ufficio corsi d'acqua..... 13.01.2016
- Sezione agricoltura 30.11.2016
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti 06.06.2016
- Ufficio caccia e pesca 15.01.2016
- Sezione forestale 17.11.2015
- Servizio costruzioni PCi..... 16.11.2015
- Sezione logistica 25.11.2016
- Sezione degli enti locali 14.11.2016

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)

Le proposte all'esame sollevano alcune problematiche riguardanti il tema della contenibilità del PR (scheda R6) e il territorio agricolo SAC (scheda P8). Ai punti 4.2.4 e 4.2.5 sono evidenziati in modo puntuale queste divergenze.

3.2. PROGRAMMA D'AGGLOMERATO DEL LOCARNESE (PALOC)

Cugnasco-Gerra è compreso nel perimetro del Programma d'agglomerato del Locarnese.

La Commissione intercomunale dei Trasporti del Locarnese e Vallemaggia (CIT) e il CdS hanno recentemente approvato il PA di terza generazione con l'avanzamento delle misure del PA precedente e nuove misure che dovranno essere attuate.

La politica di sviluppo territoriale del Comune dovrà tener conto degli indirizzi e delle misure del PALoc che saranno riprese nel PD.

3.3. PIANI DI UTILIZZAZIONE CANTONALE (PUC) DEL PARCO DEL PIANO DI MAGADINO

Come correttamente riportato nel Rapporto di pianificazione del PIT, alcune superfici del Comune di Cugnasco-Gerra sono comprese all'interno del perimetro del Parco del Piano di Magadino. Si tratta in particolare della parte sud della Sezione di Cugnasco sulle sponde del fiume Ticino.

La proposta relativa all'ampliamento del campeggio solleva delle criticità relative alla riduzione di territorio agricolo e di incompatibilità con gli obiettivi dello strumento di pianificazione cantonale (vedi cap. 4.2.4).

4. CONSIDERAZIONI GENERALI

4.1. OBIETTIVI DEL NUOVO PR E CONCETTI URBANISTICI

Il Municipio di Cugnasco-Gerra ha strutturato la documentazione per esame preliminare, analizzando la situazione attuale (vedi anche "Documenti dell'analisi territoriale"), individuando ed evidenziando i problemi riscontrati, gli obiettivi generali, quindi gli indirizzi e le misure che intende promuovere con la revisione.

La struttura della documentazione è molto chiara e consente di individuare la politica territoriale che il Municipio intende perseguire con il PR mediante l'attuazione di progetti e interventi.

In generale si condividono gli indirizzi definiti dal PIT, dal "Piano dell'identità urbanistica e paesaggistica del nuovo Comune aggregato" e dal "Piano comunale degli elementi strategici". Si ricorda al Municipio che vi è anche la possibilità di vincolare a PR l'elaborazione, in fase di domanda di costruzione, di un Piano di Quartiere. In questo caso il PR dovrà determinare e precisare i criteri qualitativi che in sede di licenza dovranno trovare una concretizzazione progettuale.

In sintesi, il Municipio di Cugnasco-Gerra si pone quale obiettivo d'ordine generale quello di

“valorizzare in misura non invasiva il territorio, promuovendo nuovi insediamenti e attirando nuovi contribuenti”.

Questo obiettivo sottende una serie di altri obiettivi tematici, quali:

- I. *Valorizzare le funzioni locali per un miglior posizionamento del Comune in ambito regionale:* questo obiettivo è, a mente del Municipio, raggiungibile confermando la vocazione residenziale con una componente di attività di servizio compatibili con la prima. Un'altra vocazione che si vuole in questo caso promuovere è quella turistico-alberghiera.
- II. *Migliorare il quadro territoriale e la qualità di vita:* il Municipio intende raggiungere questo obiettivo conferendo una maggiore qualità agli spazi pubblici, favorire la fruibilità delle aree di svago e facilitare l'accessibilità nonché il collegamento tra i diversi comparti (mobilità lenta).
- III. *Salvaguardare e valorizzare gli aspetti formali del territorio e le risorse ambientali:* ciò mediante una serie di interventi mirati sulle potenzialità edificatorie, l'ottimizzazione dell'urbanizzazione e la valorizzazione e promozione delle componenti naturali.

Per poter raggiungere l'obiettivo generale del PR, il Municipio dovrà promuovere e attuare una serie di misure che si devono necessariamente confrontare con la politica e la legislazione territoriale nazionale e cantonale.

Infatti, 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. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

Nel quadro legislativo oggi in vigore, la promozione di nuovi insediamenti, verosimilmente dovrà e potrà trovare una sua attuazione mediante misure di mobilitazione delle riserve di zona edificabile esistente più che in ampliamenti di zona e/o nuove zone edificabili.

Gli obiettivi generali sono condivisi e riflettono obiettivi e indirizzi di politica federale e cantonale confluiti nel progetto territoriale svizzera¹ e nel PD cantonale.

4.2. INDIRIZZI E MISURE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE

4.2.1. Le vocazioni e la nuova identità del Comune

a Proposta

Si confermano le vocazioni principali che caratterizzano il Comune quali, quella residenziale, quella dello svago e del turismo, dell'agricoltura e quella scolastica. Si intende lavorare sul miglioramento degli spazi pubblici al fine di creare un nuovo senso di appartenenza e di identità tra gli abitanti. Obiettivi raggiungibili mediante sia progetti che riguardano l'intero territorio comunale (progetti unitari di ar-

¹ Vedi <https://www.are.admin.ch/are/it/home/sviluppo-e-pianificazione-del-territorio/strategia-e-pianificazione/progetto-territoriale-svizzera.html>

redo degli spazi pubblici e di moderazione del traffico), sia progetti puntuali di tutela e valorizzazione di beni e spazi pubblici e privati. Il Municipio con la sua analisi evidenzia già gli elementi di forza e di debolezza presenti sul territorio comunale.

b Esame

Il DT condivide l'approccio del Municipio nel voler individuare e valorizzare gli elementi territoriali che conferiscono al territorio comunale le diverse vocazioni, focalizzando sui servizi alla popolazione e le strutture pubbliche.

Il territorio del Comune di Cugnasco-Gerra si estende dai 200 m.s.m del Piano di Magadino fino ai 2'390 della Cima dell'Uomo.

La parte pianiziale è parte integrante dell'ampia superficie agricola del Piano di Magadino ai cui margini si trova l'area edificata che si spinge fino alle pendici della fascia collinare.

La parte montana è invece caratterizzata in ampia parte da aree boschive e improduttive, con la sporadica presenza di alcuni nuclei tradizionali. Sul versante montano spicca l'imponente costruzione dell'ex Sanatorio di Medoscio.

Il DT ritiene che il Municipio abbia compiuto un'analisi e una lettura urbanistica chiara e strutturata, mettendo in evidenza le varie componenti paesaggistiche che lo compongono. Vengono individuati soprattutto i problemi urbanistici e paesaggistici-antropici, anche nel contesto di una scala più ampia (Città Ticino e Piano Magadino).

Di particolare interesse il tema della riqualifica e dell'arredo degli spazi pubblici, quali piazze, strade, aree di svago, per conferire loro una concreta e chiara identità a seconda della vocazione specifica del comparto.

Tra questi vi è quindi il ruolo e il ridisegno del comparto centrale di Gerra che oggi si configura come uno spazio senza un chiaro ordine e coerenza (vedi cap. 5.7), ma che dovrebbe diventare una centralità per il Comune. La determinazione della vocazione e dei contenuti che si intendono insediare in questo comparto diventano quindi la base per la definizione di questo spazio pubblico. Si ricorda che una proposta dettagliata per il comparto è stato esaminato dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST), con esame preconsultivo del 20 ottobre 2015 (vedi cap. 5.7).

Anche le altre componenti del paesaggio quali vigneti, fiumi con le loro sponde (Riarena), la superficie agricola, i nuclei storici, giocano un ruolo fondamentale di coerenza e armonia del paesaggio. Per questa ragione l'alternanza e i diversi gradi di tutela delle componenti naturali e antropiche del Comune richiedono un'approfondita disamina. In questo quadro dovrà ad esempio essere affrontato il tema della tutela e disciplina dei nuclei che vengono indicati a pag. 8 del Rapporto di pianificazione.

A tal proposito si segnala che il nucleo di Ditto rientra nel perimetro del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti (PUC-PEIP) a maggior ragione che una verifica sulla conformità alla LPT risulta necessaria.

Per gli altri nuclei sarà necessario procedere con una verifica della sostanza edilizia, (sarebbe auspicabile elaborare delle schede descrittive per gli edifici nel nucleo, in modo che gli interventi possano essere adeguati al singolo manufatto) e confermare o meno l'istituzione dei singoli nuclei e rispettivamente poter determinare una disciplina adatta per i singoli casi (più o meno conservativa).

Per quanto riguarda il tema dei beni culturali si rimanda al cap. 4.2.4.

4.2.2. Il ruolo del Comune nella città ticino e nel Parco del Piano di Magadino

a Proposta

Il Municipio vede un'opportunità per il comune nella presenza del Parco del Piano di Magadino, come porta del parco e del territorio dei monti. In questo quadro regionale il Municipio vedrebbe la realizzazione di una fermata ferroviaria alle Gerre di Sotto e la trasformazione dell'ex sanatorio in una zona turistica. Con il nuovo ruolo di "porta d'entrata" il comune dovrà dotarsi anche di strutture e spazi pubblici adeguati.

b Esame

Per quanto riguarda la realizzazione di una nuova fermata alle Gerre di Sotto, il DT segnala che, come già anticipato in occasione della presentazione dello studio di fattibilità (studio Lucchini-Mariotta e Associati SA) al Comune di Cugnasco-Gerra (in data 24 ottobre 2016), l'ipotizzata nuova fermata FFS Gerre di sotto è ritenuta difficilmente realizzabile considerato il debole potenziale d'utenza unito al grande impatto sull'esercizio della rete ferroviaria. Non se ne prevede pertanto l'inserimento in un prossimo programma di sviluppo della rete ferroviaria (PROS-SIF) definito dalla Confederazione su proposta dei Cantoni.

Per quanto riguarda gli aspetti legati al turismo si veda il cap. 4.2.4.

4.2.3. La vivibilità del Comune in un paesaggio di qualità

a Proposta

Il Municipio intende migliorare la vivibilità del Comune prevedendo un nuovo asilo e spazi pubblici per la popolazione (sala multiuso, esercizi pubblici, ecc.) agevolando i collegamenti tra le strutture pubbliche. Questo, agendo sia sulle componenti urbanistiche e architettoniche sia sulle componenti naturali (vedi punto 3 pag. 9 del Rapporto di pianificazione).

In questo ambito rientrano alcuni progetti del Piano Particolareggiato della zona centrale, il Progetto Strecia del nucleo di Cugnasco, il Centro sportivo e il Piano di mobilità scolastica.

b Esame

Rendere un territorio vivibile in un paesaggio di qualità è un obiettivo di sicura condivisione. Il Municipio propone una serie di misure concrete che fanno parte, e devono far parte, di un disegno territoriale complessivo.

Progetti stradali

I progetti sugli assi stradali, di moderazione del traffico, di mobilità lenta concorrono a determinare il progetto a scala comunale di qualifica e ricucitura del tessuto urbanistico. In questo senso, il Piano di indirizzo (vedi Piano dell'urbanizzazione) dovrà specificare e indicare come e dove andranno ad inserirsi certi interventi, come ad esempio l'istituzione della zona 30, o cosa di nuovo si propone al fine, ad esempio, di mettere in rete le aree pubbliche mediante una rete di mobilità lenta.

In base all'impostazione e allo spirito della revisione del PR, condivisi dal DT, gli interventi di tipo funzionale devono essere messi in relazione e a confronto con il concetto di qualità e vivibilità degli spazi pubblici.

La riqualifica degli assi stradali e degli spazi interstiziali, definiti oggi come "non luoghi", nonché le misure di moderazione del traffico, potranno diventare mezzi di

riqualifica urbana e non più solo misure tecniche di gestione del traffico. Il ridisegno di tutti gli assi stradali potranno così contribuire a garantire identità e qualità a tutto il territorio comunale.

Per quanto riguarda i progetti stradali indicati a pag. 9 del Rapporto di pianificazione, il progetto di moderazione per il comparto Terricciuole va ad inserirsi in un comparto oggetto di Piano Particolareggiato (vedi pag. 11 del Rapporto di pianificazione). Il DT è dell'avviso che solo con la definizione del progetto urbanistico e la pianificazione del comparto del centro di Gerra potranno essere definite e determinate anche le misure di moderazione. Esse non avranno più solo il ruolo esclusivo di moderazione del traffico ma saranno parte del progetto urbanistico stesso in qualità di arredo urbano e riqualifica degli spazi pubblici del comparto.

Più in generale si invita il Municipio a concepire, pianificare e poi progettare le strade come spazi polivalenti: esse non servono solo per il transito di veicoli, ciclisti e pedoni, ma anche per la sosta, l'interazione sociale, il commercio e lo svago; sono luoghi di vita. Ogni intervento dovrebbe conferire agli assi un ruolo di parte del tessuto edilizio che attraversano e ridar loro, laddove è andata persa, quella valenza multifunzionale che da sempre le caratterizza. La loro riqualifica è a tutti gli effetti una forma di promozione dello sviluppo degli insediamenti, sia diretta, quale valorizzazione degli spazi pubblici, sia indiretta, in quanto può diventare il motore della rigenerazione di interi quartieri. In questo senso ogni progetto stradale dovrebbe essere parte di un disegno e un progetto degli spazi pubblici di tutto il territorio comunale.

Si segnala che il Dipartimento del territorio sta elaborando delle Linee guida "Concezione dello spazio stradale all'interno delle località" che potranno aiutare i tecnici nell'elaborazione dei progetti.

In generale, per quanto riguarda la mobilità lenta si segna:

- I sentieri escursionistici di importanza cantonale dovranno essere riportati come da piano della rete dei sentieri escursionistici della Valle Verzasca;
- Secondo gli artt. 5 cpv. 3 LCPS e 43a cpv. 2 LStr i percorsi pedonali e i percorsi ciclabili locali sono definiti dal piano regolatore comunale. Ne consegue che nel Piano dell'urbanizzazione (PU) i percorsi in questione devono essere inseriti nella loro globalità, ossia non vanno riportate solo le tratte per le quali è necessario istituire una base legale al fine dell'espropriazione del sedime o dei diritti di passo, ma anche le tratte che si sovrappongono alle altre strade, eccezion fatta per le superfici propriamente destinate alla viabilità pedonale e/o ciclistica (strade ciclopedonali, piste ciclabili, ecc,...). La facoltà di ricorrere sulla definizione di un determinato percorso deve di fatto essere garantita attraverso la procedura di approvazione del PR, sulla base di un piano con carattere vincolante. Gli stessi dovranno essere rappresentati graficamente come linee.
- La nuova pianificazione regionale prevede un percorso ciclabile che, partendo da via Isola, transita su via Campeggio, via Boscioredo, via Mondelle, oltrepassa la via Cantonale per raggiungere via Riarena; da qui, attraverso la nuova passerella, prosegue su via Terricciuole, fino a incrociare la via Cantonale, per poi continuare verso Riazzino. Questo percorso dovrà essere inserito nella tavola complementare quale percorso ciclabile di competenza cantonale. Il percorso ciclabile che transita su via Campisc, sentiero Pè di Mott e Sentee Riazzino, resta invece un percorso ciclabile locale.

Protezione dell'aria

Il tema della viabilità e della mobilità lenta è strettamente legato a quello della qualità dell'aria.

Da un punto di vista generale le proposte della revisione del PR sono in linea con la legislazione in materia di protezione dell'aria (Legge sulla protezione dell'ambiente, LPamb, Ordinanza contro l'inquinamento atmosferico, OIAT e Piano di risanamento dell'aria, PRA). In questa fase preliminare si tiene tuttavia a formulare alcune osservazioni in merito a due aspetti in particolare:

Traffico

Dal rapporto preliminare inerente il piano del traffico si evince che, negli ultimi anni, il traffico veicolare nella zona è aumentato a seguito dell'intenso sviluppo residenziale e che questa tendenza è destinata a continuare con la densificazione prospettata. Tale evoluzione comporta evidentemente anche un maggior carico ambientale, che, di principio, deve essere limitato nella maggior misura possibile già a livello pianificatorio. La volontà di promuovere la mobilità lenta, il trasporto pubblico e i mezzi elettrici come indicato nel piano di indirizzo vanno nella giusta direzione. La proposta di eseguire una valutazione del fabbisogno di posteggi che dovrà tenere conto anche delle accresciute possibilità di mobilità alternativa.

Inoltre, nella scelta dell'ubicazione dell'ecocentro si raccomanda di tenere conto anche degli aspetti ambientali; tali strutture se posizionate a ridosso di una zona residenziale possono infatti creare molestie a causa degli odori e del traffico indotto dagli utenti.

In merito alle emissioni maleodoranti si segnala che il limite di riferimento per un impianto stazionario si attesta a 300 unità olfattometriche (UO)/m³ (cfr. Piano di risanamento dell'aria, misura IS 6.2).

Si raccomanda quindi il Municipio di trattare il tema nel Rapporto di pianificazione che verrà sottoposta al Consiglio di comunale, giustificando l'ubicazione anche dal profilo ambientale e della potenziale molestia dell'impianto.

4.2.4. La cultura, il turismo e la salute

a Proposta

Il Municipio intende valorizzare e salvaguardare il patrimonio storico, architettonico e culturale affinché diventi attrattivo sia per gli abitanti che per i turisti. Tale obiettivo sarebbe raggiungibile intervenendo sugli spazi pubblici, le reti dei percorsi e promuovendo turisticamente il Comune. In questo contesto la promozione del complesso a Medoscio, il Parco del Piano di Magadino costituiscono un'opportunità.

b Parere

Turismo

Per quanto riguarda la riqualifica e il riuso dell'ex sanatorio a Medoscio, si ricorda che il comparto è stato oggetto di una variante di PR (decisione governativa n. 4171 del 20 agosto 2013), con la quale il comparto è stato attribuito alla zona turistico alberghiera. Dall'approvazione governativa ad oggi, la zona però non è ancora stata oggetto di una nuova progettazione. Il DT auspica che con la revisione del PR si possano rafforzare le premesse alla base del rinnovo del comparto e giungere alla concretizzazione degli obiettivi della variante.

Il Piano di indirizzo prevede anche l'ampliamento di ca. il 25% del campeggio Riarena per migliorare l'offerta turistica. L'area su cui è previsto l'ampliamento si trova nel Parco del Piano di Magadino (zona agricola SAC) all'interno della Zona palustre d'importanza nazionale n. 260 *Piano di Magadino* (in base agli artt. 23a-d della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio, nonché all'Ordinanza sulle zone palustri, un ampliamento del campeggio non è ammissibile).

Un suo ampliamento presuppone l'elaborazione di una variante del PUC. Tuttavia, va considerato che lo stesso risulterebbe in contrasto con la conservazione del territorio agricolo e dell'agricoltura che rappresenta un obiettivo primario dello strumento di pianificazione cantonale.

Si ricorda inoltre che, in virtù dell'art. 30 cpv 2 OPT i Cantoni sono tenuti a garantire la conservazione permanente della quota di estensione minima di SAC assegnata loro. Le superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC) sono designate in funzione delle condizioni climatiche, delle caratteristiche del suolo e della conformazione del terreno come pure nel rispetto delle necessità dell'equilibrio ecologico (art. 26 cpv. 1 e 2 OPT).

Anche la recente modifica della LPT, entrata in vigore il 1° maggio 2014, rafforza la tutela delle superfici SAC rendendo esplicite le condizioni per le quali è ammissibile una loro diminuzione (in particolare art. 30 cpv. 1 e 2 OPT): la sottrazione di SAC è possibile solo in casi in cui non si possa raggiungere in altro modo un importante obiettivo di sviluppo territoriale. Dal punto di vista pratico, il nuovo quadro giuridico della LPT pone un maggior peso sulla conservazione delle SAC nell'ambito della ponderazione degli interessi.

Poiché non è consentito ridurre l'estensione minima di SAC, le superfici, per le quali il Cantone autorizza forme di gestione non compatibili con il citato scopo vanno sostituite in modo reale nel quadro della cosiddetta compensazione. In tal modo è possibile garantire che la superficie assegnata al cantone venga effettivamente mantenuta.

Tale principio, oltre che d'interesse agricolo, è pure di più generale interesse ambientale nell'ambito della protezione del suolo quale risorsa dell'ambiente limitata ed esauribile, fondamentale per la vita dell'uomo e degli altri esseri viventi.

La legislazione ambientale si occupa in particolare della protezione qualitativa del suolo, volta a garantirne la fertilità a lungo termine, mentre la protezione quantitativa è essenzialmente compito della pianificazione territoriale (principio dell'utilizzo del suolo con misura).

Sulla base di quanto suddetto, il DT ritiene non vi siano le condizioni per avviare una procedura di modifica del PUC del Parco del Piano di Magadino per consentire l'ampliamento del campeggio Riarena.

Cultura

Per quanto riguarda il tema della salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e culturale si osserva quanto segue.

Il 13 marzo 2006 il DT si è espresso con Esame preliminare del progetto di revisione del Piano del paesaggio compresa la revisione dell'Inventario dei beni culturali (art. 42 LBC), che si richiama integralmente.

Si precisa che, per questione di completezza, con questo esame è trattato il patrimonio culturale di tutto il comune di Cugnasco-Gerra. La documentazione che sarà trasmessa al Municipio con il presente esame è pertanto relativa a tutti i beni

culturali, censiti e inventariati dal competente Ufficio dei beni culturali, presenti a Cugnasco-Gerra.

Aspetti pianificatori

Nel Rapporto di pianificazione "Concetti e indirizzi per la revisione del PR del nuovo comune aggregato-Rapporto del PIT" a pagina 4 si fa cenno al tema dei beni culturali, asserendo che "Quello di Cugnasco-Gerra è un territorio ricco di testimonianze storico-architettoniche meritevoli di essere salvaguardate e valorizzate".

Il DT auspica che proprio questo importante patrimonio di testimonianze storico-architettoniche possa - oltre che essere debitamente salvaguardato e valorizzato - fungere anche da spunto per una pianificazione che innalzi la qualità del tessuto costruito esistente. I beni culturali devono infatti essere un elemento positivo e propositivo per garantire la qualità del territorio e del tessuto urbano costruito, sia quello storico sia quello di recente realizzazione.

Beni culturali: aggiornamento inventario LBC

L'attuale revisione del PR dovrà essere atta all'aggiornamento delle protezioni ai sensi delle LBC del patrimonio culturale, in particolare all'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali protetti (art 42 LBC) e degli aspetti relativi all'archeologia.

Una valida metodologia di lavoro presuppone che il Municipio incarichi un consulente con buone conoscenze del patrimonio, storico, artistico e culturale di verificare ed eventualmente completare o correggere il Censimento dei beni culturali fornito dall'UBC e infine di selezionare, sulla base dei dati di censimento, i beni culturali degni di essere protetti a livello locale.

Tale selezione deve essere condotta, oltre che sulla base delle condizioni generali dell'art. 19 LBC, sui criteri fissati dall'Ordinanza sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni d'emergenza (OPBC) che possono essere sintetizzati come segue:

- importanza architettonica e artistica del bene culturale;
- importanza scientifica del bene culturale;
- importanza ideale del bene culturale;
- importanza tecnica del bene culturale;
- importanza storica del bene culturale;
- importanza paesaggistica e urbanistica del bene culturale;
- stato di conservazione del bene culturale.

Sulla base di queste valutazioni il consulente può elaborare una graduatoria suddivisa per categorie di oggetti da sottoporre al Municipio, che alla luce di questo documento tecnico e della propria capacità finanziaria (ritenuto che il Comune sarà chiamato per principio a stanziare contributi, e non ad assumere integralmente gli oneri di conservazione), procederà a una ponderazione d'interessi ed elaborerà la proposta di protezione (cfr. LORENZO ANASTASI / DAVIDE SOCCHI, Conseguenze finanziarie della protezione di beni culturali immobili, in: RtiD I-2014, pag. 418) da sottoporre al Consiglio comunale. Prima dell'approvazione da parte del legislativo comunale però la proposta municipale di protezione deve essere sottoposta al Dipartimento del territorio, che si esprime, di regola nell'esame preliminare, su proposta dell'UBC e della CBC. In seguito, il Municipio deve svolgere la procedura d'informazione e partecipazione della popolazione.

Occorre mettere in evidenza che tale metodologia operativa rispetta il principio della trasparenza: la graduatoria del consulente, la proposta dell'UBC, il preavviso della CBC e l'esame preliminare del DT sono infatti documenti pubblici, cui i cittadini potranno accedere. In altre parole si tratta di una politica d'informazione che mette in luce chiaramente il legame fra bene culturale e collettività, volta alla sensibilizzazione e al coinvolgimento della popolazione locale.

Censimento dei beni culturali

Nel 2014 l'UBC ha trasmesso al pianificatore incaricato (Studio Habitat) i dati del Censimento dei beni culturali di Cugnasco-Gerra (art. 12 RBC).

Il censimento raccoglie e coordina tutte le informazioni relative ai beni culturali mobili e immobili esistenti sul territorio cantonale (art. 31 RBC). Per sua natura non può essere considerato esaustivo ed è dunque in costante evoluzione e arricchimento. Esso costituisce uno strumento operativo, che aiuta come detto a decidere con cognizione di causa quali beni culturali sono meritevoli di protezione, ma i cui risultati devono essere verificati, affinati e, se del caso, completati dal Comune.

Dopo il 2014 il Servizio inventario dell'UBC ha proceduto ad affinare il censimento di Cugnasco-Gerra, sulla base di sopralluoghi, campagne fotografiche e indagini bibliografiche. A tal proposito si allega al presente esame il Censimento aggiornata (tabelle, schede, alcuni testi descrittivi), che potrà fungere da base di lavoro al Comune secondo la metodologia di lavoro così come descritta ai paragrafi precedenti. Resta inteso che tali documenti possono essere forniti al pianificatore anche in versione digitale (PDF, Word, Excel, Shapefile ecc.).

Beni culturali d'interesse cantonale

Attualmente sono protetti quali beni culturali d'interesse cantonale (vedi Allegato 1):

Sezione di Cugnasco

- Oratorio di S. Martino a Ditto, mapp. 650
- Oratorio dei SS. Anna e Cristoforo a Curogna, mapp. 883
- Oratorio di S. Maria delle Grazie, mapp. 1083

Sezione di Gerra

- Edificio rettangolare contenente il torchio ad Agarone, mapp. 943

Il DT conferma le tutele in vigore e propone:

- Complesso dell'oratorio di Ditto (Cugnasco mapp. 650): si propone di estendere la tutela dell'oratorio anche all'antico cimitero (muro di sostegno) e all'ossario, perché costituiscono un complesso assai significativo dal punto di vista storico, architettonico e paesaggistico.
- Torchio di Sciarana (Cugnasco mapp. 1597): il torchio, attualmente protetto sul piano locale, fa parte di un elenco di torchi degni di protezione cantonale, elaborato nel 1987 dall'Ufficio monumenti storici (ora UBC) in collaborazione con l'Ufficio musei etnografici (ora CDE). Le valutazioni scaturite da questo studio confermano l'importanza del monumento, ottimamente conservato, grazie al restauro avvenuto nel 1987.

Beni culturali d'interesse locale

Secondo gli art. 34 NAPR di Cugnasco e art. 33 NAPR di Gerra, attualmente sono considerati beni culturali d'interesse locale i seguenti oggetti (si noti che alcuni mappali presenti nelle NAPR non sono più attuali (RFP), pertanto occorre inserire quelli nuovi) (vedi Allegato 2):

Sezione di Cugnasco

- Rustico con il torchio a Sciarana, mapp. 1597 (si veda sopra proposta tutela cantonale)
- Forno Al Bosco, mapp. 6871358
- Cappella Massaescio, mapp. 1405
- Cappella Monti della Colla, mapp. 4943
- Cappella Monti della Ganna, mapp. 562
- Cappella Monti di Pianelle, mapp. 620
- Cappella Sotto Velloni (cappella dei Vallegiai), mapp. 4439
- Forno nucleo villaggio, mapp. 67

Sezione di Gerra

- MC 2, cappella, Madonna con Bambino, Piandesso, mapp. 626 RFP 646, Piano
- MC 3, cappella, alla "Mitala", mapp. 772 RFP 877, Piano
- MC 4, dipinto, Madonna del Rosario, Agarone, mapp. 1885 RFP 954, Piano
- MC 5, dipinto, Madonna di Rè, Cà di Sopra, mapp. 1293 RFP1057, Piano
- MC 6, dipinto, Madonna di Rè, Gerre, mapp. 65 RFD, Piano
- MC 7, Chiesa di S. Giovanni Evangelista, Monda, mapp. 3671 1893, Valle
- MC 8, casa detta "Pescia", Gerra, mapp. 35591974, Valle
- MC 9, Vecchio Mulino, Stallo, mapp. 4598/A RFP2086, Valle
- MC 10, Forno, Cà Nuove, mapp. 3481 1727, Valle
- MC 11, Forno, Ciosso, mapp. 4003 1936, Valle
- MC 12, Forno, Formighera, mapp. 3905 2029, Valle
- MC 13, Forno, Gerra, mapp. 3569 2049, Valle
- MC 14, Forno, Lorentino, mapp. 4485 2135, Valle
- MC 15, Forno, Cortaccio, mapp. 4797/P 2209, Valle
- MC 16, Cappella del Comune al Predello, mapp. 2888 1673, Valle
- MC 17, Cappella, Prato Maggiore, mapp. 2557/A 2436, Valle
- MC 18, Cappella delle Ganne, mapp. 3926 1928, Valle
- MC 19, Cappella con dipinto della Madonna Addolorata, Gerra, mapp. 3554 1969, Valle
- MC 20, Cappella sotto il Monte "Saree", mapp. 2813, Valle, mapp. 2442
- MC 21, dipinto votivo con S. Giovanni Evangelista e S. Giuseppe, Case di Sotto, mapp. 3462 1772, Valle
- MC 22, dipinto, Madonna Addolorata, Cà Nuove, mapp. 2932/B 1756, Valle

- MC 23, dipinto, Madonna delle Grazie, depositato all'interno della Chiesa di S. Giovanni Evangelista (precedentemente al mapp. 2920/A, Cà Nuove"), Valle
- MC 24, dipinto, Madonna di Rè, al Cioss, mapp. 4027/A 2016, Valle
- MC 25, dipinto, il Cuore Immacolato di Maria, Ganne, mapp. 3928/A 1927, Valle
- MC 26, dipinto, Madonna del Rosario, Formighera, mapp. 3906 2037, Valle
- MC 27, dipinto, Madonna Addolorata, Cantone, mapp. 3675/A1894, Valle.

Per quanto attiene all'MC23, l'affresco raffigurante la Madonna delle Grazie staccato dalla casa a Cà Nuove e ora depositato all'interno della Chiesa di S. Giovanni Evangelista, si segnala che si tratta di un bene culturale mobile, pertanto non deve comparire nei documenti di PR.

Nel 2006 l'Ufficio dei beni culturali (UBC) avevano proposto al Municipio di proteggere i numerosi affreschi e dipinti murali votivi che si conservano sul territorio e tre edifici (Casa a torre (mapp. 851), databile al XVI secolo; torchio (mapp. 1001); Casa unifamiliare (mapp. 1609), edificata su progetto dell'arch. Ivano Gianola nel 1970-1972). Si confermano tali proposte.

Perimetri di rispetto cantonali

Attualmente non vi sono perimetri di rispetto in vigore per i beni culturali cantonali.

Il DT conferma i tre perimetri proposti nel 2006 per i beni culturali cantonali di Cugnasco (vedi Allegato 3):

- Oratorio di S. Martino, mapp. 650
- Oratorio dei SS. Anna e Cristoforo, mapp. 883
- Oratorio di S. Maria delle Grazie, mapp. 1083

Si propone di istituire due nuovi perimetri di rispetto:

- Perimetro di rispetto per il torchio di Sciarana (Cugnasco mapp. 1597)
- Perimetro di rispetto per l'edificio rettangolare contenente il torchio (Gerra mapp. 943)

giustificati come segue.

Perimetro di rispetto cantonale per il torchio di Sciarana

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del torchio tutelato, formate dallo spazio composito e articolato, dai passaggi pedonali e veicolari compresi tra le case del nucleo di Sciarana. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano del nucleo storico.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il torchio protetto. In questo caso per la conservazione del carattere dello spazio protetto si è ritenuto opportuno inserire gli edifici che sorgono nelle immediate adiacenze del bene culturale, lungo il breve tratto della strada comuna-

le su cui si affaccia il torchio e che collega Sciarana di sotto a Sciarana di sopra. A ovest il perimetro è determinato dal Sentee Bellavista; a sud dall'andamento delle superfici occupate dagli edifici posti al di sotto di via Sciarana e a est del Sentee Bellavista; a est dagli edifici che sorgono sulla sinistra del Sentee Torchio e a nord dall'andamento delle superfici occupate dagli edifici adiacenti al torchio, che sorgono a monte di via Sciarana.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate, si richiede il mantenimento delle disposizioni tradizionali delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti tradizionali per le tinteggiature.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie in vigore.

Perimetro di rispetto cantonale per l'edificio rettangolare contenente il torchio di Agarone

Obiettivo. Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, formate dallo spazio composito e articolato, dai passaggi pedonali e veicolari compresi tra le case del nucleo di Agarone. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici e dei manufatti esistenti, delle pavimentazioni e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano del nucleo storico.

Estensione. L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con l'edificio rettangolare contenente il torchio protetto. In questo caso per la conservazione del carattere dello spazio protetto si è ritenuto opportuno inserire gli edifici che sorgono nelle immediate adiacenze del bene culturale e che si trovano nelle aree a esso confinanti. A ovest il perimetro segue l'andamento del lungo immobile che sorge a sinistra del torchio e va a inglobare i due grandi edifici a sud del Sentee Sassel, fino all'altezza della stradina pedonale sottostante; a est il perimetro è determinato dalla presenza degli edifici che sorgono sulla destra del torchio e che si affacciano sul Sentee Sassel; il confine nord è determinato dal Sentee Fontai.

Criteri d'applicazione. Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate, si richiede il mantenimento delle disposizioni tradizionali delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti tradizionali per le tinteggiature.

Conflitti. Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie in vigore.

Perimetri d'interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti archeologici

Il DT segnala che è stato identificato un perimetro d'interesse archeologico nella sezione di Gerra, denominato "località Riazzign", giustificato dal ritrovamento nel 1938 di alcune tombe a inumazione di epoca romana (vedi Allegato 4).

NAPR e piani

Il DT ricorda invita il Municipio ad apportare le modifiche di tipo formale agli articoli delle norme, sulla base delle linee guida "Regolamento edilizio," pubblicato dal DT nel dicembre 2014. Il DT è a disposizione per supportare il Municipio ad eseguire queste precisazioni. A tal proposito si allegano alcune tabelle che potranno essere di supporto a tale adeguamento formale.

4.2.5. L'uso mirato del suolo e dell'energia, l'ottimizzazione dell'urbanizzazione

a Proposta

Il Municipio ha quale obiettivo di evitare lo spreco di territorio e l'edificazione diffusa che genera inutili costi di urbanizzazione. In quest'ambito il Municipio intende definire la strategia dell'insediamento, mediante anche la promozione di una densificazione mirata, e l'ottimizzazione dell'urbanizzazione. Il Municipio elenca una serie di "idee per alcune misure" che vanno dall'attribuzione alla zona edificabile di alcuni fondi, al dezonamento di altri, alla verifica della disciplina delle zone edificabili in generale.

b Esame

Dimensionamento PR

Premessa

Quale premessa al tema dei nuovi azzonamenti e relative compensazioni è necessario ricordare che, ai sensi dell'art. 15 LPT

¹ *Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni.*

² *Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte.[...]*

Prima di entrare nel merito di eventuali azzonamenti compensati da dezonamenti è quindi necessario verificare l'attuale contenibilità del PR e verificare lo stato dell'urbanizzazione. Solo in seguito si potrebbero esaminare, se fossero giustificati dalla situazione, potenziali nuovi azzonamenti con le rispettive riduzioni di zona.

Compendio sullo stato dell'urbanizzazione

Il Municipio analizza le disponibilità di aree per l'edificazione che il PR in vigore consente. Dai dati risulta che attualmente circa il 68% della superficie edificabile netta risulta edificata (68%), il restante 30% è costituito da terreni liberi o parzialmente liberi. Di questi, la maggior parte è urbanizzato e immediatamente disponibile per l'edificazione.

In base alle analisi di sfruttamento dei potenziali edificatori, si evince che la zona R2 risulterebbe sfruttata in maniera modesta (si è calcolato un i.s. medio di 0.26) mentre la zona R3 risulterebbe essere sotto-sfruttata a causa della costruzione di case monofamiliari su due piani.

In conclusione, in termini teorici il potenziale di SUL indica un residuo del 50%.

Sfruttamento del territorio e contenibilità del piano

Il Municipio ha elaborato un approfondito esame relativo allo sfruttamento della zona edificabile del Comune (vedi pag. 3 del Rapporto di pianificazione e Documenti dell'analisi territoriale). Dalla documentazione in esame si evince che il po-

tenziale di SUL del PR in vigore di entrambe le Sezioni, vi è un residuo medio del 50%. Applicando un grado di attuazione (GA) del 60% al “potenziale significativo” ancora disponibile e dell'80%² al “potenziale massimo” si ricava una SUL ancora non sfruttata del 37%, pari a circa 137 mila mq di SUL.

Il Municipio non indica né l'attuale contenibilità del PR in vigore né come intenderebbe suddividere questo potenziale residuo di SUL in base ad una previsione attendibile della crescita degli abitanti, dei posti di lavoro e dei posti letto (UI).

A titolo indicativo, in base alle superfici riportate nella documentazione (dati a pag. 25 del “Documenti dell'analisi territoriale”) e applicando: i parametri edilizi in vigore delle singole zone di utilizzazione, un grado di attuazione del 100% per i nuclei e dell'80% per tutte le altre zone, un parametro di 50 mq/UI per le zone edificabili a carattere residenziale e terziario, di 100 mq/UI per quelle artigianali e di 35 mq/UI per i nuclei, è possibile stimare le unità insediative come segue:

ZONE DI PR	SEN m2	i.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/UI effettiva m2	Unità insediative UI
Zona nucleo	39'465		100%	39'465	35	1'128
Zona residenziale estensiva R2	124'897	0.5	80%	49'959	50	999
Zona residenziale R3	202'410	0.6	80%	115'031	50	2'301
Zona residenziale vincolata R3V	6'238	0.7	80%	2'495	50	50
Zona turistico alberghiera ZTA	19'456	0.6	80%	11'674	50	233
Zona nucleo	28'885		100%	28'885	35	825
Zona residenziale primaria R2P	132'420	0.45	80%	59'410	50	1'188
Zona residenziale estensiva R2a	65'924	0.45	80%	29'666	50	593
Zona residenziale R3	163'523	0.6	80%	98'115	50	1'962
Zona artigianale Ar	11'594	1	80%	11'076	100	111
TOTALE	755'347			406'311		8'263

Il potenziale di UI computabili in base al PR in vigore ammonterebbero quindi a circa 8'200.

L'analisi sull'evoluzione socio-economica del Municipio mette in evidenza che:

- gli abitanti sono rimasti stabili negli ultimi anni. La popolazione al 2013 ammonta a 2'833 abitanti;
- i nuclei familiari vanno verso una progressiva diminuzione di componenti e questo genera un aumento del fabbisogno solitamente accompagnato da una richiesta di maggior qualità degli stessi;
- il parco alloggi è in forte e costante crescita;
- le residenze secondarie ammontano al 16% delle abitazioni (dato provvisorio);
- tra i settori produttivi, quello terziario è quello che occupa la maggior parte degli addetti (71%). Gli addetti al 2008 sono 482;
- la popolazione attiva è circa il 50%;

² Il grado di attuazione (GA) in alcuni casi non risulta essere accettabile. Infatti, il parametro del 50 o 60% utilizzato dal Consorzio senza essere sostenuto da particolari argomentazioni, è inferiore ad un valore medio auspicabile del 70-80%. Un grado di attuazione del 60% significa che si prevede di attuare nemmeno 2/3 di quanto contemplato dal Piano regolatore. Con un esempio grossolano, su 10 particelle fondiarie di medesima dimensione, 6 verrebbero sfruttate completamente e 4 non verrebbero mai edificate. Se è vero è che un'attuazione completa del Piano (GA = 100%) è praticamente utopica (tranne che per alcuni comparti specifici), altrettanto vero è che ipotizzare di attuare il Piano regolatore per poco più della sua metà è chiaramente in contrasto con qualsiasi politica di sviluppo sostenibile e di uso parsimonioso del suolo. Un GA del 70-80%, infatti, già tiene conto di quelle diverse situazioni (fondi di ridotte dimensioni, vincoli giuridici, terreni particolarmente difficoltosi per la costruzione, ampi giardini, sfruttamento parziale degli indici, ecc.) che non permettono la piena realizzazione della contenibilità assoluta del Piano.

- il saldo pendolare è negativo;
- il grado di motorizzazione è aumentato;
- il settore turistico registra una certa stabilità (dati riguardanti la Valle).

In base alle previsioni di crescita stimate nell'ambito del PALoc si prevede una crescita del 7.4% delle UI. Utilizzando questo fattore come dato di riferimento si osserva che si arriverebbe a un totale di 3'560 UI (di cui 3'060 abitanti e 500 addetti).

A fronte di questi dati il PR in vigore è già largamente sovradimensionato.

Compito del Municipio, in base alla LPT, è quindi quello di valutare se non ridurre il potenziale della zona edificabile e di escludere ampliamenti della stessa.

Da una verifica delle superfici delle diverse zone di utilizzazione sono state rilevate delle leggere differenze tra i dati presentati e la banca dati cantonale. Si invita il Municipio a verificare questo aspetto.

Riduzioni e ampliamenti della ZE

Le proposte di riduzione della zona edificabile deve innanzitutto essere riferita a zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT. In quest'ordine di idee occorre in particolare dimostrare che i nuclei montani o collinari che il Municipio intende non più considerare come zona nucleo corrispondono effettivamente a zone edificabili ai sensi del diritto federale. In secondo luogo è improprio e contrario allo spirito della legge escludere dalle zone edificabili superfici già edificate per poi estendere la zona edificabile su superfici libere di pari estensione. Il risultato complessivo sarebbe infatti un'estensione complessiva del territorio costruito.

Il Municipio è quindi chiamato a trovare altre soluzioni volte a promuovere con più efficacia l'uso parsimonioso e qualitativo dei comparti residenziali interessati da fenomeni di tesaurizzazione dei terreni e da difficoltà di urbanizzazione.

Per le superfici comprese all'interno del comparto largamente edificato (fmn 233 a Gerra) ben difficilmente è inoltre possibile sostenerne un'attribuzione al territorio fuori della zona edificabile. Una simile misura è contraria allo spirito della Legge che chiede e conferma la separazione in modo chiaro del territorio edificabile dal territorio non edificabile.

Per quanto riguarda i nuovi azzonamenti, oltre agli aspetti formali di cui sopra, si ritiene che le superfici indicate nel Piano degli azzonamenti come "Residenziali estensive potenziali di 2. priorità" sollevano anch'essi problemi di opportunità per le loro caratteristiche paesaggistiche e morfologiche, oltre che, per alcuni casi, di difficoltà di urbanizzazione.

Per quanto riguarda gli ampliamenti "Residenziali estensive potenziali di 1. priorità", i comparti individuati in prossimità di via al Böcc non si prestano ad un'espansione di zona edificabile, per carenza di urbanizzazione legata ad una strada non idonea allo scopo, nonché per un problema di pericoli di caduta sassi (vedi cap. 5.3.1).

La fascia collinare di Cugnasco – Gerra è già oggi edificata in modo dispersivo e gli spazi di correlazione, i vigneti e i prati caratterizzanti il paesaggio collinare, sono fortemente pregiudicati dalla presenza di un'urbanizzazione incontrollata, piuttosto casuale e caotica, come risulta dallo studio sullo sfruttamento del territorio comunale. Aggiungere dell'ulteriore superficie edificabile, perlopiù in aree difficil-

mente urbanizzabili e lontane dai mezzi pubblici, è contrario allo sviluppo centripeto e di maggiore qualità insediativa promosso dalla Legge federale.

Il rapporto descrive inoltre come il fenomeno della tesaurizzazione di terreni ha portato, e continua a portare, ad un'incoerenza territoriale.

Il Municipio dovrebbe infatti portare misure efficaci (eventualmente anche di ordine finanziario) per affrontare questo importante problema territoriale, in modo da stimolare uno sfruttamento parsimonioso del suolo e rivalorizzare l'edificato esistente (anche dei nuclei).

Le proposte di ridimensionamento della zona edificabile non rispondono a logiche territoriali e al rispetto delle condizioni poste dal diritto federale, né per quantità né per qualità.

Urbanizzazione: rete delle strade, approvvigionamento energetico e idrico

Un tema che fa parte degli obiettivi che il Municipio intende perseguire è quello dell'urbanizzazione in generale che considera la rete delle strade, l'approvvigionamento di energia e di acqua.

Rete viaria

Per quanto riguarda il tema delle strade, occorre definire una gerarchia funzionale delle strade coerente con la pianificazione di ordine superiore, coordinata con i Comuni confinanti. In particolare, la strada principale, indicata in rosso nel piano del traffico, è da denominare quella di collegamento. La "strada di collegamento locale" è invece da denominare quale "strada di collegamento".

Il Piano di indirizzo non tiene conto, per forza di cose, di tutti quegli interventi che dovranno far parte del Piano dell'urbanizzazione. A tal riguardo, si richiamano le specifiche Linee guida pubblicate dalla SST (Piano dell'urbanizzazione e al Programma di urbanizzazione ,dicembre 2014).

In questa sede, per informazione al Municipio si richiama la necessità in particolare di: definire le linee di arretramento dalle strade cantonali, comunali, piazze, percorsi pedonali e ciclopiste; fatta eccezione per la zona nucleo. Infatti, una mancata pianificazione in questo senso precluderebbe, in caso di bisogno di futuri interventi stradali.

Si ricorda inoltre che, in base all'art. 3 Lstr, l'area stradale include lo spazio necessario alla fermata dei mezzi pubblici che, di conseguenza, potrà essere indicata sulla tavola complementare ma non nel piano dell'urbanizzazione.

Nel PU andranno invece definite le alberature legate alle opere viarie poste su suolo pubblico. Si tratta generalmente dei viali alberati (arredo urbano).

Il loro inserimento crea la base legale ai fini dell'esproprio o della piantumazione su sedime privato da parte del Comune. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune. Non sono oggetto del PU le fasce alberate, costituite da superfici di verde privato, che devono essere mantenute libere da costruzioni in corrispondenza delle zone edificabili. Esse sono iscritte unicamente nel piano delle zone.

Per la fase di approvazione dovrà anche essere affrontato il tema dei posteggi pubblici.

Energia

Per quanto riguarda il tema dell'energia, si richiamano i nuovi orientamenti di politica energetica e climatica promossi dalla Confederazione e dal programma SvizzeraEnergia, così come gli indirizzi prioritari per uno sviluppo sostenibile a livello cantonale, l'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili invita il Municipio a prendere in considerazione e analizzare i seguenti aspetti in materia di pianificazione energetica.

Si appoggia l'intenzione espressa nel Piano d'indirizzo territoriale (PIT) di includere un concetto di sostenibilità per una nuova valorizzazione del territorio comunale, in particolare viene menzionata l'importanza del ricorso alle energie rinnovabili.

In quest'ottica, al fine di sottolineare maggiormente la volontà di andare verso uno sviluppo territoriale qualitativo integrando l'ambiente con le esigenze della società e dell'economia, si suggerisce di sviluppare ed approfondire un concetto più ampio di risparmio energetico, che dia però delle indicazioni chiare su principi così come su misure concrete verso cui il Comune intende muoversi. Sarebbe infatti opportuno dare importanza anche al tema dell'efficienza energetica, soprattutto per quanto concerne le costruzioni. Aspetti da integrare potrebbero ad esempio essere la possibilità di richiedere l'obbligo minimo di standard di efficienza edilizia (tipo MINERGIE o una determinata fascia di classi secondo il certificato energetico degli edifici CECE), oppure di realizzare un sistema comune di distribuzione dell'energia (teleriscaldamento), o ancora di prevedere un piano d'illuminazione efficiente ed ecologica, conforme alle direttive cantonali contenute nelle "Linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso", ecc.

Tuttavia, si rende attenti sul fatto che per quanto concerne gli aspetti legati all'efficienza energetica dell'involucro degli edifici, come le prescrizioni relative allo standard MINERGIE o per le classi più alte del CECE, il Comune ha la facoltà di introdurre, per motivi pianificatori e per determinati quartieri, prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn (Regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia). Lo stesso non vale, invece, per quanto riguarda l'approvvigionamento energetico, ambito nel quale i comuni non possono attualmente emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn se non per edifici comunali; aspetti come l'obbligo di allacciamento ad una rete di teleriscaldamento o più in generale l'obbligo di scegliere un determinato vettore energetico, così come l'introduzione di vincoli sulla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, non possono dunque essere inserite a PR; riteniamo infatti necessario valutare in modo approfondito tutti i possibili aspetti (territoriali, paesaggistici, economici, ecc.) relazionati ad un determinato vettore energetico e la scelta di dirigersi verso il tipo di fonte energetica, il più possibile compatibile con le potenzialità locali, dovrebbe restare al privato cittadino; in questo senso consigliamo al comune di trovare delle strategie alternative, piuttosto legate all'aspetto dell'incentivazione e sensibilizzazione della popolazione, per poter raggiungere gli obiettivi di efficienza energetica prefissi.

Approvvigionamento idrico

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico si segnala che nel Piano d'indirizzo è indicato che i dettagli relativi ai servizi tecnologici (acquedotto e canalizzazioni) saranno ripresi e aggiornati tramite l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione. Attualmente nell'incarto vi è solo il Piano dell'urbanizzazione PU1 Rete delle vie di comunicazione. Il Municipio è invitato a procedere con un

fattivo e concreto coordinamento tra l'allestimento/aggiornamento delle pianificazioni comunali in materia di smaltimento delle acque (PGS) e di approvvigionamento idrico e il nuovo PR, coinvolgendo i rispettivi progettisti e coordinando le rispettive procedure di adozione.

Rammentiamo in particolare che l'urbanizzazione – ossia la rete delle vie di comunicazione, la rete di smaltimento delle acque e la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie (art. 21 Lst) – è strettamente legata alla pianificazione del territorio ed ai piani di utilizzazione in particolare, di cui è componente attuativa imprescindibile. Con la nuova Lst il Piano dell'urbanizzazione è assunto a strumento vincolante del PR, attraverso il quale il Comune deve indicare anche la rete di smaltimento delle acque e la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico, in modo da definire l'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, identificare i settori della zona edificabile non ancora o parzialmente equipaggiati e pianificare le opere da realizzare per garantire un'adeguata urbanizzazione dei terreni edificabili. Su queste basi il Comune allestisce altresì il programma di urbanizzazione ai sensi dell'art. 19 cpv. 2 LPT.

Per la definizione dei contenuti inerenti la rete di smaltimento delle acque è necessario disporre del PGS (che il Comune deve allestire in base all'art. 5 OPAC e art. 18 LALIA), prerequisito essenziale per l'elaborazione del PU e del PRU.

Il PGS della sezione di Cugnasco è stato approvato nel 2007 e il Comune sta effettuando le opere previste, mentre quello della Sezione di Gerra non è ancora stato elaborato; il PGC (Piano generale delle canalizzazioni) è del 1978 ed è obsoleto. Nella documentazione si scrive come il PGS sia in fase di redazione. Si osserva che a tutt'oggi, ai servizi cantonali competenti non è stato presentato un capitolato d'onere per la redazione dello strumento pianificatorio.

Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento chiede un aggiornamento per chiarire la situazione e lo stato dei lavori.

Per coerenza con le aree AP-EP già rappresentate, si chiede al Municipio di rappresentare anche i serbatoi Brancadella e Piano dell'acque e le relative sorgenti.

5. CONSIDERAZIONI PUNTUALI

5.1. COMPONENTI NATURALI

Il Comune ha provveduto all'elaborazione dello Studio delle componenti naturali per la Sezione di Gerra e nel contempo aggiornato lo studio realizzato nel 2002 per la Sezione di Cugnasco.

Benché lo studio delle componenti naturali sia stato ultimato alcuni mesi dopo l'approvazione da parte del Gran Consiglio del Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Piano di Magadino e nello studio stesso se ne faccia spesso riferimento, le indicazioni che scaturiscono non sono coordinate con PUC.

Le proposte pianificatorie, non riprendono correttamente i perimetri delle aree protette e della zona palustre d'importanza nazionale definite dal PUC, e prevedono zone di protezione della natura e del paesaggio con relative normative.

All'interno del perimetro del Parco fanno stato i disposti del PUC e la definizione delle aree protette.

Di competenza comunale restano la delimitazione e di disciplinamento delle zone esistenti per scopi pubblici, delle zone agricole attrezzate, delle zone di protezione delle acque sotterranee, delle zone di pericolo e delle zone di campeggio esisten-

ti, la tutela dei beni culturali e la delimitazione di zone di interesse archeologico così come l'urbanizzazione generale e particolare.

La documentazione che sarà inoltrata per l'approvazione dovrà pertanto considerare questi aspetti.

Per quanto riguarda il territorio al di fuori del Parco del Piano di Magadino l'aggiornamento delle componenti naturali è stato eseguito in maniera adeguata.

La loro integrazione nel piano delle Zone dovrà essere conforme ai disposti della Legge cantonale sulla protezione della natura, in particolare:

a) *Biotopi di importanza nazionale e cantonale*

In base all'art. 13 cpv 2 della Legge cantonale sulla protezione della natura (LCN), i biotopi di importanza nazionale e cantonale sono protetti tramite Decreti di protezione adottati dal Consiglio di Stato. Il Piano regolatore è tenuto unicamente a segnalare a titolo orientativo gli oggetti protetti mediante decreto di protezione (v. art. 16 cpv 2 della LCN).

Il Piano regolatore non può pertanto istituire la protezione per gli oggetti di importanza nazionale e cantonale, ma unicamente per quelli di importanza locale (v. art. 16 cpv 1 della LCN).

Può però succedere, come nel caso in esame, che per alcuni biotopi di importanza nazionale e cantonale non è ancora stato adottato un Decreto di protezione ai sensi della LCN. Di conseguenza il comune non può applicare il cpv. 2 dell'art. 16 della LCN.

Per razionalizzare la procedura di adozione dei Decreti di protezione con la pianificazione comunale il Consiglio di Stato ha recentemente approvato una modifica del Regolamento della Legge cantonale sulla protezione della natura in modo da poter coordinare l'adozione dei Decreti di protezione con la procedura di approvazione del PR (art. 15 cpv 4 RLCN). In questo modo il Decreto di protezione viene adottato dal Consiglio di Stato contemporaneamente dell'approvazione del PR.

Nel caso specifico gli oggetti presenti sul territorio comunale per i quali non è ancora stato adottato un Decreto di protezione sono i seguenti:

Importanza nazionale

- Rifugio dei chiroterri n. 508 *Casa parrocchiale*
- Rifugio dei chiroterri n. 510 *Chiesa S. Giuseppe*
- Rifugio dei chiroterri n. 512 *Ossario cimitero*

Importanza cantonale

- Rifugio dei chiroterri n. 1815 *Campanile Chiesa S. Giuseppe*
- Colonia di Rondoni n. 212 *Chiesa di San Giuseppe*
- Colonia di Rondoni n. 213 *Camera ardente*
- Prato secco n. PPS_UV-1445 *Pianascio*
- Prato secco n. TS_2425
- Prato secco n. TS_2426
- Prato secco n. TS_2427
- Prato secco n. TS_2428
- Prato secco n. TS_2429
- Prato secco n. TS_2430

- Prato secco n. TS_2431
- Prato secco n. TS_2432
- Prato secco n. TS_2433
- Prato secco n. TS_2434
- Prato secco n. TS_2435
- Prato secco n. TS_2436
- Prato secco n. TS_2437
- Prato secco n. TS_2438
- Prato secco n. TS_2439

Per i rifugi dei chiroterri e per le colonie di rondoni la Sezione dello sviluppo territoriale provvederà ad inviare al Comune i progetti di Decreti di protezione per gli oggetti sopracitati in modo da garantire la loro ripresa nel PR e il coordinamento delle procedure.

Per i prati secchi invece, considerato che i rilevamenti dell'inventario risalgono al 1986, si rende necessario un aggiornamento. Ciò sarà però possibile unicamente dopo una verifica dei perimetri sul posto che può essere effettuata unicamente in primavera. In particolare sarà valutato se i prati in questione hanno ancora i requisiti per essere dichiarati d'importanza cantonale o se invece sono da "declassare" a importanza locale e quindi da tutelare direttamente dal PR senza dover elaborare un decreto di protezione.

b) Biotopi di importanza locale

Sul territorio del comunale sono presenti i seguenti biotopi inventariati di importanza locale:

- Rifugio dei chiroterri n. 513 *Scuola materna*
- Sito di riproduzione d'anfibi n. TI412 *Agarone*

La tutela degli oggetti d'importanza locale è di competenza del comune che deve istituire la protezione tramite il PR. Per gli oggetti d'importanza locale dovranno pertanto essere istituite aree protette in base alle categorie definite dall'art. 13 del RLCN.

Il Municipio propone inoltre due zone di protezione del paesaggio: la zona agricola di protezione del Parco del Piano di Magadino (ZPP1) e la zona collinare agroforestale e dei vigneti.

Si segnala che quest'ultima, nella norma proposta (vedi pag. 32 dello Studio sulle componenti ambientali), propone una gestione agricola e viticola estensiva. Ciò potrebbe mettere a rischio l'esistenza stessa delle aziende presenti e pregiudicare nuovi impianti viticoli in collina. Si chiede pertanto al Municipio di approfondire il tema.

Per quanto riguarda invece la norma proposta per la ZPN3 (vedi pag. 31 dello Studio sulle componenti ambientali) si segnala che quanto disciplinato dalla lettera f è già regolato dall'art. 16 a della LPT che chiarisce quali edifici e in che misura sono conformi alla zona agricola.

Da un punto di vista formale si fa osservare che la Legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) è stata abrogata e sostituita dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

5.2. PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

I Piani di protezione delle acque sotterranee (PPAS in seguito) sono piani settoriali previsti dalla LPAc/LALIA, allestiti dai proprietari delle captazioni e subordinati all'approvazione definitiva del Consiglio di Stato. In quanto pianificazione di ordine superiore, il piano regolatore deve riprenderne i contenuti (art. 18, cpv. 3 Lst).

La loro ripresa (trascrizione) nelle rappresentazioni grafiche del PR avviene però solo a titolo informativo e non ne costituisce pertanto variante.

Il PPAS di Cugnasco-Gerra per le sorgenti Fontai, Scolari e Agarone, è stato approvato dal CdS con ris. gov. no. 3784 datata 18 agosto 2009. Con la stessa risoluzione, si formalizzava anche lo stralcio delle zone di protezione della sorgente Fontanedo.

Le sorgenti e le zone di protezione delle acque sotterranee dovranno essere riportate nei piani grafici del PR mentre il Regolamento edilizio dovrà fare riferimento alle zone di protezione e alla legislazione in materia LPAc, OPAc, Istruzioni federali per la protezione delle acque sotterranee (UFAM 2004) e Regolamento di protezione.

5.3. PERICOLI NATURALI

5.3.1. Pericolo movimenti di versante

Come correttamente riportato nel Rapporto di pianificazione i Piani delle zone soggette a pericolo naturale (PZP) sono stati adottati dal CdS il 24 febbraio 2015

A livello di gestione pianificatoria delle zone soggette a pericoli di movimenti di versante il DT propone il testo dell'articolo standard contenuto nelle *Linee guida cantonali del Regolamento edilizio*:

“Art. XX Zone esposte a pericoli naturali

1. *Le zone di pericolo comprendono quei territori del comprensorio comunale soggetti alle seguenti tipologie di pericoli:*
 - *alluvionamento (alluvionamento, flussi di detrito ed erosione di sponda)*
 - *movimenti di versante (processi di crollo, scivolamenti).*

2. *Zone esposte a pericolo di processi di crollo*

1. *Pericolo elevato*

Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti.

Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:

- a) *l'intervento comporta una riduzione dei rischi,*
- b) *sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato,*
- c) *sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni. La manutenzione ordinaria è ammessa.*

II. Pericolo medio

Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:

- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,*
- b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.*

La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso e residuo

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. Costruzioni sensibili

Nelle zone esposte a pericolo elevato e residuo sono vietate costruzioni sensibili.

Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.

Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

3. Zone di pericolo indicative (flussi di detrito, processi di crollo, scivolamenti)

Ogni intervento all'interno delle zone esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo deve essere sottoposto alla competente autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare con precisione l'entità del pericolo e a definire le eventuali misure di protezione."

Una prima verifica sulla base del piano degli azionamenti porta a rilevare un potenziale conflitto tra le zone soggette a pericoli di caduta sassi e la proposta di potenziamento sia delle Zone residenziali estensive che di nucleo potenziali di prima priorità, in località "Al Böcc". In questo comparto in passato sono stati eseguiti degli interventi di protezione degli edifici primari esistenti.

Si preavvisano negativamente gli ampliamenti di zona proposti in località "Al Böcc".

5.3.2. Pericoli alluvionali

L'accertamento delle zone di pericolo di alluvionamento del fiume Ticino è stato ultimato nel 2007 (Beffa e Tognacca, 2007). Il relativo Piano delle zone di pericolo (PZP) è stato approvato ai sensi della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali (LTPN) il 6 maggio 2014 (risoluzione governativa nr. 2154).

Anche lo studio sulla pericolosità riguardante i canali del Piano (Beffa e Tognacca, 2013/a) è terminato, come pure quello inerente al pericolo di alluvionamento del riale Pesta (CSD Ingegneri SA, 2013). La procedura di adozione del PZP si è conclusa il 6 maggio 2014 con risoluzione governativa nr. 2155.

Infine gli accertamenti inerenti alla problematica del pericolo di flusso di detrito dei riali Riarena e Pesta (Beffa e Tognacca, 2013/b) e quella del pericolo di alluvionamento ed erosione di sponda del riale Riarena e dei riali minori (CSD Ingegneri

SA, 2013) sono pure stati eseguiti. Il rispettivo PZP è stato approvato il 24 febbraio 2015, tramite risoluzione governativa nr. 646. Tutte le decisioni citate sono cresciute in giudicato.

Considerato che l'accertamento dei pericoli di tipo alluvionale è concluso per tutte le zone edificabili nel territorio comunale a esclusione di Gerra Verzasca, risulta necessario inserire a PR le zone di pericolo adottate e le relative normative a livello di NAPR, come è d'altronde riportato nel Rapporto del piano d'indirizzo territoriale (capitolo 3, punto F).

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

L'area del previsto ampliamento della Zona per il tempo libero (campeggio), oltre al già citato problema di incompatibilità con il PUC del Parco del Piano di Magadino (vedi cap. 4.2.4) è soggetta a pericolo debole di alluvionamento del riale Riarrena e parzialmente interessata (porzione sud) dalla problematica dell'alluvionamento dell'adiacente canale, sempre con grado di pericolo debole.

5.4. SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA

Secondo quanto richiesto dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc, art.36a) e dalla relativa Ordinanza (OPAc, art. 41a) sono state pubblicate le linee guida cantonali per il supporto alla definizione dello spazio riservato alle acque (consultabili all'indirizzo web www.ti.ch/dt/direttive).

Quanto elaborato nell'ambito dell'esame preliminare è condivisibile e risulta avere già un buon grado di approfondimento. Invitiamo quindi a uniformare i contenuti a quanto richiesto dalle citate linee guida, in particolare per quanto concerne gli aspetti grafici, le possibilità di spostare laddove necessario e/o possibile il corridoio asimmetricamente rispetto l'asse del corso d'acqua e la rappresentazione delle tratte intubate. In questo senso durante l'allestimento della documentazione per l'approvazione invitiamo il Comune e i loro consulenti ambientali a sottoporre al nostro Servizio le aggiunte e le modifiche riguardanti la tematica per parere preliminare.

Si ricorda infine che fintanto che lo spazio riservato alle acque non sarà determinato e approvato a PR, tutti gli interventi lungo ogni lato dei corsi d'acqua dovranno rispettare le disposizioni transitorie delle modifiche dell'OPAc del 2011, vale a dire un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.

5.5. ZONA FORESTALE

Il DT segnala che in data 14 gennaio 2015, l'Ufficio cantonale competente (Ufficio forestale del 9° circondario) ha trasmesso i dati aggiornati con l'indicazione dell'area forestale indicativa. Si chiede di implementare quanto trasmesso nei piani grafici di PR e di tenerne conto anche nello studio sulle componenti naturali.

Il limite del bosco a contatto con la zona edificabile è stato invece trasmesso in data 5 novembre 2014. La documentazione per la prossima fase pianificatoria dovrà quindi tener conto e implementare tali limiti.

5.6. ARMONIZZAZIONE DELLE NAPR

Per quanto riguarda i parametri delle zone edificabili, il Piano di indirizzo segnala una non meglio precisata unificazione delle regolamentazioni e dei parametri delle zone estensive e delle zone semi-estensive. Dalla documentazione non si comprende se l'unificazione è intesa tra le zone edificabili analoghe tra le due sezioni o se invece è prevista tra le due differenti zone edificabili all'interno di una singola sezione. Ad ogni modo una regolamentazione più unitaria è giustificata e condivisa dal DT.

Si apprezza e condivide l'intento di regolare il tema del tinteggio degli edifici, creando per esempio un cartiglio delle possibili cromie, per i nuclei ma, vista la loro vasta estensione, si suggerisce di compiere il medesimo intento anche per le zone residenziali.

In quanto alle norme dei nuclei, come già accennato al cap. 4.2.1, si ritiene opportuno adattare le norme per i diversi nuclei (o per tipi di nuclei). Le altezze ammesse, gli ampliamenti, i materiali impiegabili, le forme dei tetti, delle finestre ecc. dovranno tenere conto del carattere del singolo nucleo ed ambire ad un inserimento armonioso nel contesto tradizionale e in particolare alla cura degli spazi di correlazione (corti, piazze, strade, giardini), in modo simile alle norme vigenti per i nuclei di Gerra. In generale le norme per i nuclei dovrebbero essere considerate in modo da preservare e valorizzare il loro carattere tradizionale.

Per quanto riguarda invece i bonus di altezza proposti per gli edifici in collina, il DT non condivide l'approccio ritenuto come edificazioni più importanti non potranno che generare in impatto paesaggistico maggiore. Si suggerisce pertanto di definire le altezze massime di muri di sostegno/controriva e i materiali da impiegare.

5.7. COMPARTO CENTRO GERRA

5.7.1. Premessa

Il Municipio di Cugnasco-Gerra ha giustamente implementato nella documentazione della revisione del PR anche il progetto di Piano Particolareggiato (PP) del centro di Gerra. Al fine di poter anticipare i lavori in merito al suddetto comparto strategico, il Municipio in data 28 luglio 2015, ha chiesto alla Sezione dello Sviluppo territoriale (SST) di poter anticipare le considerazioni in merito al PP. La SST si è espressa con esame consultivo del 20 ottobre 2015.

Qui di seguito si riprendono e confermano i contenuti dell'esame suddetto che vengono riproposti quale esame formale del DT ai sensi dell'art. 25 LST.

5.7.2. Lettura storica

Dalla fotografia aerea del 1943, qui sotto riportata, si evince che la scuola comunale, verosimilmente costruita nei primi anni del XX secolo, e la chiesa parrocchiale, con la sua monumentale facciata, hanno sempre avuto come chiaro riferimento spaziale l'insediamento rurale di Gerre, posto a meridione dei due edifici. Con la costruzione della chiesa parrocchiale (1930) e la quasi contemporanea creazione dell'area cimiteriale (1932) si venne così a creare uno spazio pubblico privilegiato, contrapposto e assialmente riferito al nucleo rurale. La gerarchia stradale non fa che confermare questa impostazione: verso la strada cantonale esisteva solamente un minuscolo viottolo secondario.



Immagine 1: foto aerea del 1943

Anche dalla situazione in base alla mappa del 1955 si evince che la chiesa si pone all'interno di un grande vuoto ma con una precisa relazione con il nucleo e le strade circostanti.

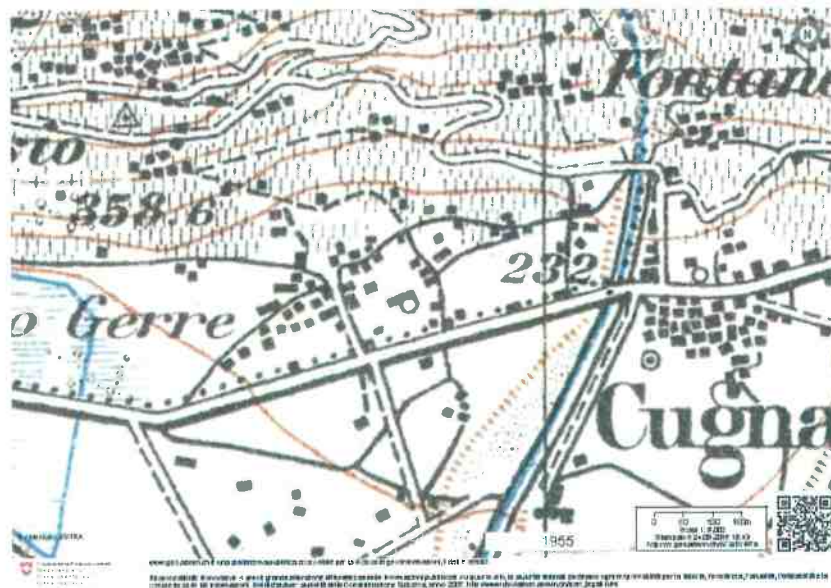


Immagine 2: carta storica del 1955

5.7.3. La proposta pianificatoria

L'indirizzo urbanistico disegnato suggerisce un'estensione del comparto oltre la strada cantonale fino a lambire il territorio di Locarno - Gerre di Sotto, i cui confini non sono più percepibili, poiché la contiguità dei due abitati ha formato un unico insediamento.

Questa idea di creare una piazza che abbracci possibilmente i due fronti e si apra anche verso la principale via di comunicazione, vorrebbe generare l'effetto positivo di trasformare la strada cantonale in asse urbano. Il nuovo spazio del Centro Gerra avrebbe le giuste proporzioni per rapportarsi con la strada e diventare così anche la principale piazza in affaccio su Via Locarno.

La proposta preliminare sottolinea ed enfatizza l'asse viario (allargamento; alberatura) che conduce allo stabile pubblico comunale, costeggiando il cimitero e la chiesa parrocchiale; mentre le nuove edificazioni sono previste lungo questo viale, e il posteggio è posizionato dietro le storiche scuole comunali.

5.7.4. Esame

L'indirizzo proposto contraddice l'evoluzione urbanistica di questo comparto, la sua logica spaziale e la gerarchia architettonica dei singoli edifici (priorità degli edifici e dei manufatti pubblici). L'enfaticizzazione del collegamento con la via cantonale è così del tutto incongrua, creando un collegamento stradale poco significativo con l'area di sviluppo urbana al di là della strada cantonale.

Gli edifici pubblici e semi pubblici quali la chiesa, la casa comunale e la casa parrocchiale già creano una piazza che si orienta verso il nucleo. La nuova scuola dell'infanzia non può che inserirsi in questa logica.

La sistemazione per un nuovo centro di paese richiede un indirizzo più modesto e con una logica di completamento.

Più nel dettaglio si osserva quanto segue:

- La nuova proposta mette al centro la casa comunale (Municipio) e crea un grande corso alberato che si proietta perpendicolarmente e oltre la strada cantonale, sfociando in un terreno privato senza una conclusione o un punto di riferimento. Questo grande gesto all'interno di un piccolo insediamento così come l'orientamento del corso alberato non sono giustificati.
- Il nuovo posteggio comunale proposto richiede la demolizione di un rustico, testimonianza di un passato agro-pastorale che sarebbe piuttosto da integrare nello spazio pubblico con una nuova funzione. Per contro sarebbe maggiormente giustificato demolire il manufatto provvisorio in legno che attualmente ospita la scuola dell'infanzia.
- La posizione e la proposta di volumetria del nuovo asilo non è adatta, infatti, non è allineato con il Municipio bensì con un edificio secondario di carattere rurale. Per questo motivo, per ordine di gerarchie, il nuovo asilo andrebbe allineato con la casa comunale. Fissare un "rettangolo" sul piano non dà spazio ad altre interpretazioni e possibilità in caso di un concorso di progetto per una nuova scuola dell'infanzia, opportunità invece da assicurare.
- La differenziazione tra gli spazi verdi e quelli pavimentati è formale e non persegue un concetto chiaro soprattutto davanti al sagrato della chiesa, nel complesso non convince.
- La riduzione dei volumi lungo il viale alberato non crea valore aggiunto al comparto.

Sarebbe opportuno quindi che il Municipio approfondisca le odierne utilizzazioni pubbliche (scuola elementare, scuola dell'infanzia, chiesa parrocchiale, cimitero, parco giochi, casa parrocchiale, posteggi, centro raccolta rifiuti), cercando di mantenere il carattere dello spazio pubblico e la gerarchia di queste funzioni in rapporto all'abitato storico, conservando, per quanto possibile, alcuni edifici testimoni dell'antica architettura rurale; ciò eventualmente mediante l'organizzazione di un mandato di studio in parallelo.

Il DT, come già ritenuto dalla SST nel l'esame preconsultivo, crede si possa concretizzare uno dei temi sempre più ricorrenti sul nostro territorio, ovvero quello di far confluire in un progetto urbanistico qualificato le esigenze di tutela e di valorizzazione delle componenti di pregio (tessuto storico, aree aperte, spazi pubblici) con l'edificazione di nuovi fabbricati in cui si concentrano tutte o anche solo una parte delle vigenti potenzialità edilizie. Una simile operazione deve poter anche

essere praticabile e godere del necessario consenso, vi sono i margini di manovra per trovare soluzioni alternative per mezzo delle quali, l'equilibrio tra esigenze di riqualifica e preservazione dei valori locali e quelle di conservazione di determinate potenzialità edificatorie possa essere migliorato.

5.8. PROTEZIONE DELLA POPOLAZIONE

Nell'ambito dei compiti in materia di protezione civile (PCi) i Comuni devono procedere alla realizzazione di un rifugio pubblico per la propria popolazione che ne è attualmente sprovvista.

Tenuto conto dei dati relativi alla popolazione e ai rifugi realizzati nel settore abitativo e lavorativo, rilevati durante i corsi di pianificazione e attribuzione (PIAT) nel mese di febbraio 2012 e coordinati dal Consorzio PCi Locarno e Vallemaggia, la situazione può essere così riassunta:

Comune di Cugnasco Gerra:

Popolazione	2825	
Posti protetti (settore abitativo)	<u>- 963</u>	
Disavanzo	1862	grado di copertura del 34.1%
Posti protetti (settore lavorativo)	<u>0</u>	
Disavanzo totale	1862	grado di copertura del 34.1%

Per quanto concerne gli impianti di condotta e del servizio sanitario di valenza regionale, la pianificazione nel Quartiere 23, della quale fa parte pure il Comune di Cugnasco Gerra, tutti gli impianti sono stati realizzati.

Nel merito del documento si osserva che:

- nel rapporto pianificatorio non è stata identificata una nuova superficie in zona AP destinata ad accogliere un rifugio pubblico di protezione civile.
- nel caso in cui il Comune intendesse realizzare una nuova costruzione di interesse pubblico o privato, è invitato a verificare la possibilità di realizzare pure un rifugio di protezione civile.

5.9. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Il Municipio non ha trattato in questa fase il tema della sostenibilità finanziaria. Si chiede al Municipio, per la prossima fase di affrontare il tema tenendo conto della Direttiva sulla sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori del 1° settembre 2007.

6. CONCLUSIONI

Il DT ritiene corretto l'approccio con cui è stata affrontata la revisione del PR e la metodologia utilizzata.

Nel quadro di uno sviluppo generale condiviso, l'esame dipartimentale ha evidenziato quali sono per contro le proposte che non sono condivise perché in contrasto con principi e scopi della Legge sulla pianificazione del territorio, e più precisamente le ipotesi di una nuova attribuzione alla zona edificabile di superfici agricole del piano e della collina a compenso di una riduzione di presunte zone edificabili e già edificate dei nuclei dei monti e delle fasce collinari. Contraria alla pianificazione d'ordine superiore è anche la proposta di ampliamento del campeggio Riarena.

Per le altre misure e indirizzi contemplati nel progetto di Piano di indirizzo, il DT ha formulato i propri suggerimenti ed i propri apprezzamenti che dovrebbero permettere al Municipio di affinare un documento che comporrà il nuovo PR del Comune di Cugnasco-Gerra.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni.

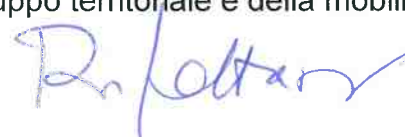
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

7. **COMUNICAZIONE**

Invio normale:

Municipio di Cugnasco-Gerra, Via Locarno 7, 6516 Cugnasco.

Invio esterno:

Studio Habitat.ch (info@studiohabitat.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);

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

Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);

Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);

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

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);

Sezione logistica (dfc-sl@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfc-sa@ti.ch);

Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch);

Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch).

Allegato n. 1

Beni culturali d'interesse cantonale

UBC - 30.11.2016

CUGNASCO-GERRA
 Beni culturali cantonali protetti e degni di protezione

N. SCHEDA SIBC	DENOMINAZIONE	ESTENSIONE DELLA TUTELA LBC	SEZIONE	MAPP.	STATO TUTELA LBC	Coord. X	Coord. Y	OSSERVAZIONI UBC
A8053	Oratorio di S. Martino a Ditto (A8053)	Oratorio di S. Martino a Ditto (A8053)	Cugnasco	650	in vigore	711'928	116'074	si propone di estendere la tutela all'antico cimitero (A8055) e all'ossario (A8061)
A8054	Oratorio dei SS. Anna e Cristoforo a Curognal (A8054)	Oratorio dei SS. Anna e Cristoforo a Curognal (A8054)	Cugnasco	883	in vigore	713'292	115'817	
A8052	Oratorio di S. Maria delle Grazie (A8052)	Oratorio di S. Maria delle Grazie (A8052)	Cugnasco	1083	in vigore	714'261	114'838	
A8055	Antico cimitero a Ditto (A8055)	Antico cimitero a Ditto (A8055)	Cugnasco	650	proposta	711'943	116'071	
A8061	Ossario a Ditto (A8061)	Ossario a Ditto (A8061)	Cugnasco	650	proposta	711'955	116'071	
A6498	Torchio di Sclarana (A6498)	Torchio di Sclarana (A6498)	Cugnasco	1597	proposta	714'280	115'100	
A666	Edificio rettangolare contenente il torchio (A666)	Edificio rettangolare contenente il torchio (A666)	Gerra	943	in vigore	713'323	115'218	

Allegato n. 2

Beni culturali d'interesse locale

UBC - 30.11.2016

CUGNASCO-GERRA
Beni culturali protetti e degni di protezione locale

N. SCHEDA SIBC	DEMINOMINAZIONE	ESTENSIONE DELLA TUTELA LBC	SEZIONI	MAPP.	STATO TUTELA LBC	Coord. X	Coord. Y	OSSERVAZIONI UBC
6491	Cappella (A6491)	Cappella (A6491)	Cugnasco	1405	in vigore	714908	114881	
6547	Cappella (A6547)	Cappella (A6547)	Cugnasco	562	in vigore	713388	117384	
6544	Cappella ai Monti di Pianella (A6544)	Cappella ai Monti di Pianella (A6544)	Cugnasco	620	in vigore	713350	117100	
6587	Cappella dei Vallegari (A6587)	Cappella dei Vallegari (A6587)	Cugnasco	4439	in vigore	713387	116318	
7956	Cappella della Colla (A7956)	Cappella della Colla (A7956)	Cugnasco	4943	in vigore	713592	117710	
8063	Forno (A8063)	Forno (A8063)	Cugnasco	67	in vigore	714344	114786	
8065	Forno al Bosco (A8065)	Forno al Bosco (A8065)	Cugnasco	1358	in vigore	715061	115005	
8498	Torchio di Sciarina (A8498)	Torchio di Sciarina (A8498)	Cugnasco	1587	in vigore	714280	115100	si propone la tutela cantonale
21964	Casa a torre (A21964)	Casa a torre (A21964)	Cugnasco	851	proposta	713261	115878	proposta DT 2006 (si veda esame preliminare della revisione del PR del comune di Cugnasco)
21965	Casa Viggiano (A21965)	Casa Viggiano (A21965)	Cugnasco	1609	proposta	714450	115150	proposta DT 2006 (si veda esame preliminare della revisione del PR del comune di Cugnasco)
1111	Torchio (A1111)	Torchio (A1111)	Cugnasco	1001	proposta	712987	115553	proposta DT 2006 (si veda esame preliminare della revisione del PR del comune di Cugnasco)
7432	Casa (A7432)	Madonna di Re, S. Giuseppe, S. Domenico di Guzman - dipinto murale (OA13499) in Facciata nord-est	Gerra	2016	in vigore	704947	130334	
3750	Cappella (A3750)	Cappella (A3750)	Gerra	877	in vigore	713237	115392	
3916	Cappella (A3916)	Cappella (A3916)	Gerra	646	in vigore	712764	115195	
7459	Cappella (A7459)	Cappella (A7459)	Gerra	1673	in vigore	704628	129335	
7461	Cappella (A7461)	Cappella (A7461)	Gerra	2436	in vigore	704781	129688	
7512	Cappella (A7512)	Cappella (A7512)	Gerra	1928	in vigore	704982	130485	
7535	Cappella (A7535)	Cappella (A7535)	Gerra	2442	in vigore	704679	130871	
7611	Cappella (A7611)	Cappella (A7611)	Gerra	1969	in vigore	704945	130867	
3760	Casa (A3760)	Madonna di Re - dipinto murale (OA5730) in Facciata sud-ovest	Gerra	1057	in vigore	713344	115029	
3908	Casa (A3908)	Madonna di Re - dipinto murale (OA5730) in Facciata sud-ovest	Gerra	65	in vigore	713607	114837	
7431	Casa (A7431)	Cuore Immacolato di Maria - dipinto murale (OA13498) in Facciata sud-est	Gerra	1927	in vigore	704956	130450	
7464	Casa (A7464)	Madonna del Rosario col Bambino, S. Domenico - dipinto murale (OA13173) in Prospetto nord	Gerra	2037	in vigore	705149	130491	
7513	Casa (A7513)	Madonna Addolorata - dipinto murale (OA48236) in Facciata sud-est	Gerra	1756	in vigore	704860	130260	
7532	Casa (A7532)	Piula, SS. Giuseppe, Giovanni, Angeli - dipinto murale (OA13508) in Facciata nord-ovest	Gerra	1772	in vigore	704950	130220	
7633	Casa (A7633)	Madonna del Rosario col Bambino, S. Giuseppe, S. Antonio - dipinto murale (OA13571) in Prospetto nord	Gerra	954	in vigore	713358	115216	
16731	Casa Bianchi, della "Pescia" (A16731)	Casa Bianchi, della "Pescia" (A16731)	Gerra	1974	in vigore	704952	130659	
7430	Casa P.1873 G. (A7430)	Madonna Addolorata, S. Giovanni Evangelista - dipinto murale (OA13584) in Facciata est	Gerra	1894	in vigore	705009	130659	

19459	Chiesa di S. Giovanni Evangelista (A19459)	Chiesa di S. Giovanni Evangelista (A19459)	Gerra	1883	in vigore	704944	301868
20072	Forno Cà Nov (A20072)	Forno Cà Nov (A20072)	Gerra	1727	in vigore	704855	130283
19463	Forno da Gerra (A19463)	Forno da Gerra (A19463)	Gerra	2049	in vigore	704376	130949
19461	Forno dal Croas (A19461)	Forno dal Croas (A19461)	Gerra	1936	in vigore	704890	130376
19465	Forno dal Cortasch (A19465)	Forno dal Cortasch (A19465)	Gerra	2209	in vigore	705149	131581
19462	Forno dalla Fromighera (A19462)	Forno dalla Fromighera (A19462)	Gerra	2029	in vigore	705140	130505
19464	Forno dal Lorentino (A19464)	Forno dal Lorentino (A19464)	Gerra	2135	in vigore	705155	131095
19460	Vecchio Mulino (A19460)	Vecchio Mulino (A19460)	Gerra	2086	in vigore	705005	131007

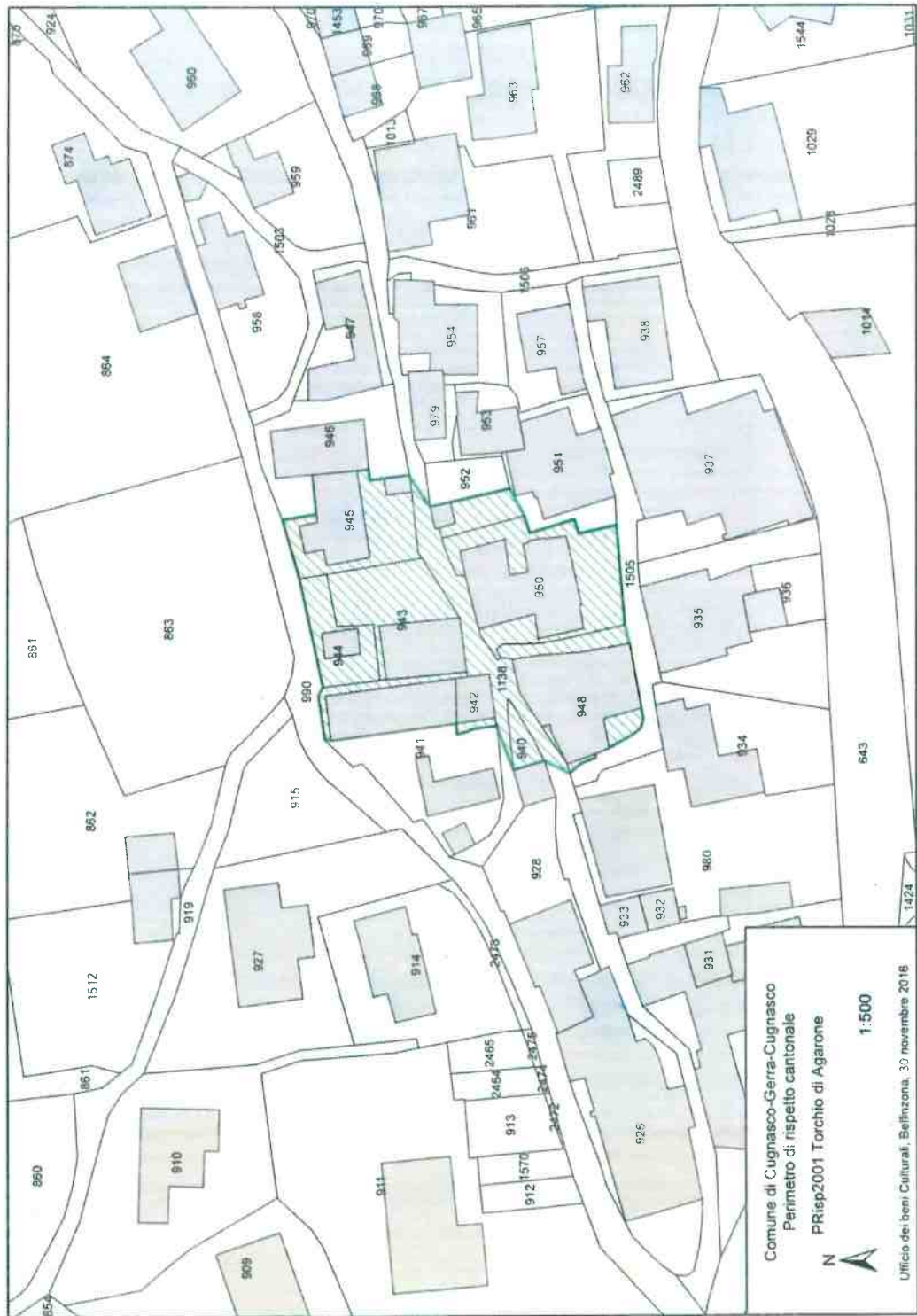
Allegato n. 3

Perimetri di rispetto beni culturali di interesse cantonale

UBC - 30.11.2016

CUGNASCO-GERRA
Perimetri di rispetto cantonali

N. SCHEDA SIBC	DENOMINAZIONE	SEZIONE	STATO TUTELA LBC
Prisp361	Perimetro di rispetto per l'oratorio di S. Maria delle Grazie	Cugnasco	in vigore
Prisp362	Perimetro di rispetto per l'oratorio di S. Martino a Ditto	Cugnasco	in vigore
Prisp363	Perimetro di rispetto per l'oratorio dei SS. Anna e Cristoforo a Curogna	Cugnasco	in vigore
Prisp2000	Perimetro di rispetto per il torchio di Sciarana	Cugnasco	proposta
Prisp2001	Perimetro di rispetto per il torchio di Agarone	Gerra	proposta



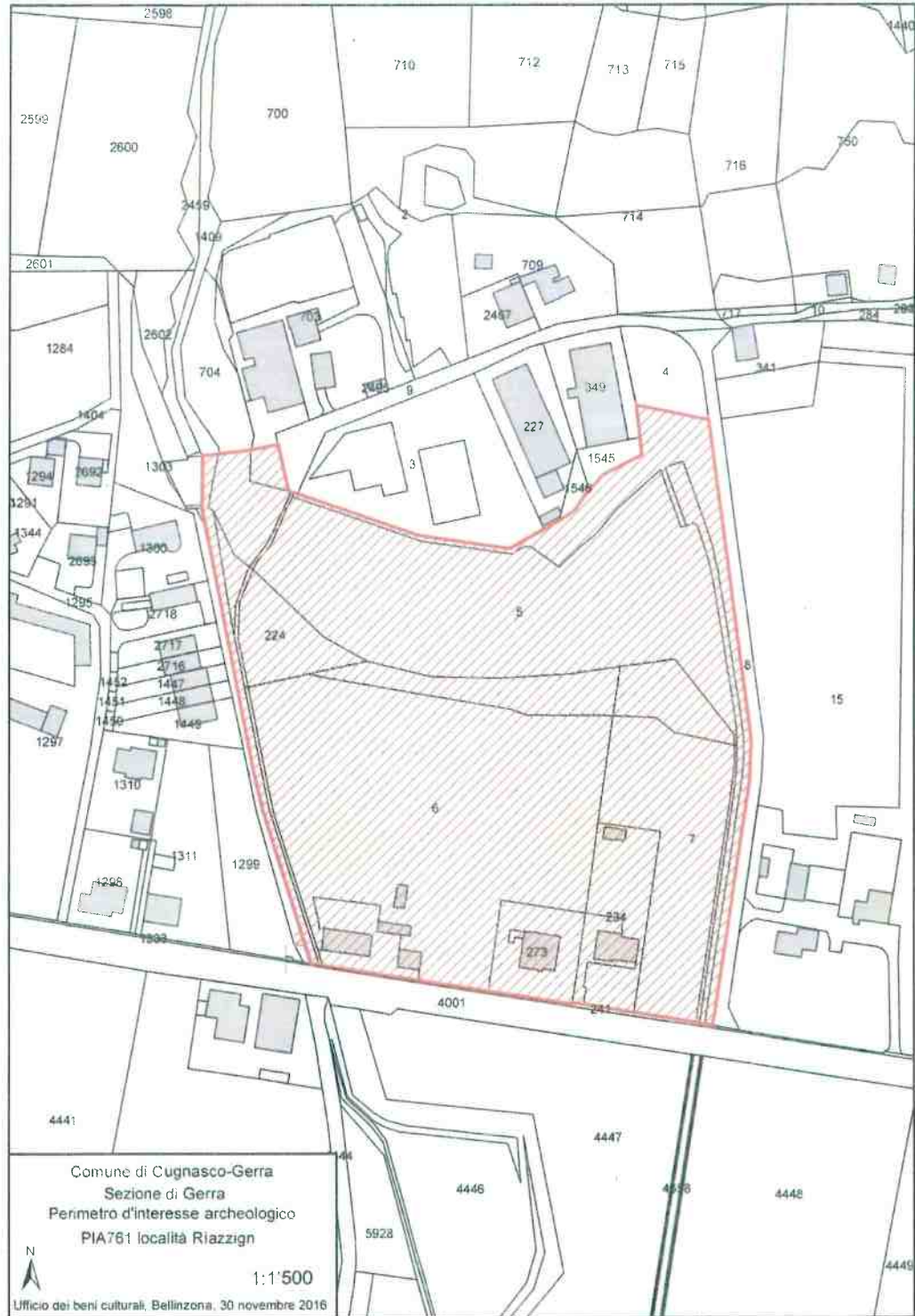


Allegato n. 4**Perimetro di interesse archeologico**

UBC - 30.11.2016

CUGNASCO-GERRA
Perimetro di interesse archeologico

N. SCHEDA SIBC	DENOMINAZIONE	SEZIONE	STATO TUTELA LBC
PIA761	Perimetro di interesse archeologico denominato "località Riazzign"	Gerra	proposta





**OSSERVAZIONI SUL PIT
(Piano di indirizzo territoriale - proposte giugno 2015 e Esame preliminare del
Dipartimento del territorio del 12.01.2017)
E PRESA DI POSIZIONE DELL'AUTORITA' COMUNALE**

Consultazione pubblica svolta fra il 12 giugno e il 31 luglio 2017.

Incarto no.	Proprietario / Istante
	ev. mappali interessati
	Osservazioni e/o richieste:
	Presenza di posizione dell'Autorità comunale
01	13.06.2017 / Mignola Fabrizio – Gerra Piano
	Mappale no. 1233 – sez. 2
	L'istante rileva il previsto declassamento a zona agricola di parte del mappale in oggetto. Chiede che la stessa venga mantenuta come zona edificabile.
	<p>L'azonamento di parte della parcella in oggetto risale al Piano regolatore vigente a Gerra Verzasca fino al 1988. L'azonamento era stato deciso in quanto nell'allora vigente Piano del traffico, riprendendo il tracciato delle strade di raggruppamento terreni (RT) era previsto un collegamento stradale tra le attuali Via Terricciuole e Via ai Ronchi, il quale avrebbe servito la particella in oggetto. Con l'abbandono, da parte del Consorzio RT, del progetto stradale nel novembre del 1982 ed il conseguente stralcio dello stesso dal Piano del traffico approvato dal Consiglio di Stato nel 1988, anche il mantenimento delle zone edificabili nel comparto non ha più ragione di esistere. Il mappale infatti, in assenza di un accesso veicolare, risulta non completamente urbanizzato (si veda il piano del compendio dello stato dell'urbanizzazione allegato al rapporto "Documenti dell'analisi territoriale") e pertanto, secondo i disposti della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), non edificabile. Il mantenimento del mappale nella zona edificabile richiederebbe quindi che si proceda ad un'urbanizzazione della zona, con la costruzione di una strada di accesso e delle infrastrutture di approvvigionamento e smaltimento delle acque, opere che, oltre a causare un'ulteriore sottrazione dalla zona agricola con conseguente necessità di compensazione con zona edificabile (strada), richiederebbero un investimento non indifferente per Comune e privati. Vi è poi da considerare che il mappale in oggetto si trova nelle immediate vicinanze di un canale, fatto che impone il rispetto dell'arretramento di m 8.00 prescritto dall'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc).</p> <p>Visto quanto precede, il Municipio ritiene che occorra procedere come indicato nel PIT, procedendo però nell'informare di persona il diretto interessato sulle difficoltà tecniche e sull'ingenza dei costi, completamente a suo carico, conseguenti un'eventuale urbanizzazione della zona interessata.</p>

02	20.06.2017 / Rusconi Feliciano – Sementina
	<p data-bbox="327 170 639 203">Mappale no. 1306 – sez. 2</p> <p data-bbox="327 203 1428 427">1. L'istante rileva che il mappale in oggetto è al momento situato fuori zona edificabile, a circa 40 m dal nucleo edificato di Fontanedo. A suo modo di vedere ciò costituisce un'anomalia in quanto il terreno non edificabile si trova nel mezzo di due comparti edificabili ed ampiamente edificati. Viene rilevato come il comparto sia sostanzialmente urbanizzato e che si trovi in prossimità del Centro scolastico e dei mezzi di trasporto pubblico. A parere dell'istante, queste considerazioni sostengono la legittimità di regolare l'attuale non edificabilità del comparto.</p> <p data-bbox="375 427 1428 622">Fatte queste premesse, ritiene che, seppur l'inserimento del comparto nella zona edificabile sia escluso da parte delle autorità cantonali, che già hanno definito l'attuale Piano regolatore sovradimensionato, delle misure andrebbero comunque prese. In tal senso propone che venga pianificata una fascia di zona edificabile sia a monte sia a valle di Via Fontanedo. La stessa dovrebbe essere dimensionata, e sostenuta da norme d'attuazione, che permettano l'edificazione di residenze familiari (non speculative).</p> <p data-bbox="327 640 1428 770">2. Aggiunge infine, in merito all'inventario dei beni culturali, che a suo parere andrebbero inserite le mura del vecchio mulino "Luchessa", distrutto dall'alluvione del 1951, rinvenute accanto al torrente Riarena in occasione dei lavori di posa della condotta dell'acqua potabile.</p>
	<p data-bbox="327 810 1428 1323">1. Si rileva che nel Piano degli azzonamenti allegato al PIT, per il comparto in oggetto è proposta un'estensione della zona edificabile estensiva in seconda priorità. Parimenti va altresì tenuto in considerazione che il Dipartimento del territorio, nell'esame preliminare del progetto di revisione del Piano regolatore, preavvisa negativamente qualsivoglia estensione dell'attuale zona edificabile, ritenendo il Piano regolatore in vigore già largamente sovradimensionato. Il Municipio sarebbe quindi chiamato non solo ad evitare delle estensioni di zona edificabile ma addirittura procedere ad una sua riduzione. In particolare, per il comparto indicato dall'istante, vengono inoltre sollevate obiezioni legate alle caratteristiche paesaggistiche e morfologiche del territorio. Il Municipio, nella sua presa di posizione interlocutoria del 29 maggio 2017, prende atto delle posizioni prese dal DT. L'Esecutivo esclude una riduzione delle zone edificabili e, vista l'impossibilità di effettuare nuovi azzonamenti, ritiene che occorrerà incrementare lo sfruttamento di quelle attuali attraverso una ricalibratura, entro i limiti imposti dalla Legge, dei parametri edificatori.</p> <p data-bbox="375 1263 1428 1323">Si ritiene pertanto che quanto proposto dall'istante non sia realizzabile in quanto in contrasto con le disposizioni federali e cantonali in materia.</p> <p data-bbox="327 1346 1428 1599">2. Per quanto riguarda l'inserimento delle mura del vecchio mulino "Luchessa" nell'inventario dei beni culturali, da alcune verifiche effettuate dall'Ufficio tecnico comunale emerge che allo stato attuale non sono identificabili in loco elementi architettonici degni di tutela. Se si considera poi che la zona in cui sorgeva il mulino è comunque sita al di fuori della zona edificabile e nelle immediate vicinanze di un corso d'acqua, caratteristiche che fanno sì che difficilmente avverrà alcun tipo di intervento insediativo o edile in loco, si ritiene di non dover inserire il sito nell'elenco dei beni culturali.</p>
03	<p data-bbox="327 1639 884 1673">23.06.2017 / Orelli Corrado e Rita – Cugnasco</p> <p data-bbox="327 1673 624 1706">Mappale no. 251 – sez. 1</p> <p data-bbox="327 1706 1428 1800">Gli istanti chiedono l'inserimento della totalità del mappale no. 251 RFD nella zona edificabile R3. Al momento, solo una parte della parcella (accesso) si trova in zona edificabile, mentre la parte a sud è fuori zona.</p>

	<p>L'inserimento nella zona edificabile della parcella in oggetto è stato inserito nel piano degli azzonamenti allegato al PIT come "zona residenziale semi-intensiva di prima priorità". Ora, alla luce delle considerazioni espresse dal DT nell'esame preliminare, risulta alquanto difficile prevedere un'estensione della zona edificabile sull'intero territorio comunale (v. presa di posizione del Municipio all'osservazione no. 02). Per quanto concerne i contenuti della corrispondenza del DT risalente al 2005, allegata all'osservazione presentata dall'istante, va considerato che nel frattempo le normative vigenti in materia di pianificazione del territorio, sia a livello federale che cantonale, hanno raggiunto un livello di restrittività tale da rendere, se non impossibile, quantomeno molto difficoltoso qualsivoglia ampliamento della zona edificabile. Malgrado tutto, il Municipio si farà promotore nei confronti del Dipartimento del territorio di comunque segnalare la singolarità del caso.</p>
04	<p>24.07.2017 / Zemp Doris, Renk Gerhard e Silvia, Marchesi Gabriele e Bettina, Nicoli Luisella, Faré Marco e Giulieri Faré Fabiana – Cugnasco</p> <p>Mappali no. 30, 501, 502, 503, 504, 1855 – sez. 1</p> <p>Gli istanti segnalano che nella documentazione in pubblicazione, in particolare nel rapporto preliminare di pianificazione inerente il piano del traffico allestito dallo studio Brugnoli & Gottardi, il Sentiero dei Noci è indicato come "percorso pedonale" o "strada pedonale". Rendono attenti al fatto che il primo tratto a sud del sentiero è l'unico accesso veicolare alle loro proprietà. Chiedono pertanto che ciò venga tenuto in considerazione nell'allestimento del Piano regolatore definitivo, garantendo l'accesso veicolare ai mappali di loro proprietà.</p> <p>Il Municipio conferma la classificazione come "strada pedonale" secondo le indicazioni indicate nel documento "Linee guida cantonali – Piano dell'urbanizzazione e programma di urbanizzazione" del dicembre 2014. Verranno comunque garantiti, per il primo tratto a partire da Via alle Campagne, gli accessi alle proprietà allacciate al sentiero attraverso delle misure di polizia.</p>
05	<p>30.06.2017 / Giulieri Diego – Cugnasco</p> <p>Osservazioni generali in merito alla contenibilità del Piano regolatore</p> <p>L'istante formula alcune osservazioni in merito alla contenibilità del Piano regolatore in vigore. Osserva come il Dipartimento del territorio, stimando un potenziale di attuazione dell'80% per le zone residenziali e del 100% per le zone dei nuclei, apprezza un potenziale di unità insediative di oltre 8'000 unità. Ritiene che questo potenziale sia totalmente teorico e che non tenga in considerazione almeno due elementi: la qualità di vita, obiettivo perseguito anche dal Municipio, e la radicata cultura della casa monofamiliare. Secondo lui, un cambiamento di questa tendenza ed un avvicinamento ai parametri teorici fissati dal DT sarà possibile solo con un cambio generazionale. Si tratta di un lasso di tempo ben più lungo rispetto al termine di pianificazione di 15 anni imposto dall'articolo 15 della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT). Alla luce di queste riflessioni ritiene che parlare di 8'000 nuove unità abitative in 15 anni sia poco plausibile. Ipotizzando dei gradi di attuazione più realistici (80% per i nuclei e 60% per le zone residenziali) si giungerebbe ad un potenziale edificatorio di circa 6'000 unità che, secondo l'istante, è un dato più verosimile e aderente alla realtà.</p> <p>Il Municipio condivide le considerazioni espresse dall'istante, soprattutto per quanto attiene l'obiettivo della qualità di vita e la cultura dell'abitazione monofamiliare. Occorre innanzitutto chiarire che nell'ambito dell'allestimento del nuovo Piano regolatore non è ancora stato svolto il computo della contenibilità del piano. Questo esercizio verrà effettuato nella fase successiva di allestimento. Al momento attuale è inoltre in fase di consultazione la scheda R6 del Piano direttore cantonale "Sviluppo e contenibilità del PR" che se verrà approvata, fisserà delle direttive vincolanti in materia di computo della contenibilità del piano. In tal senso è auspicabile fare riferimento già sin d'ora a queste modalità di calcolo che sono grossomodo quelle indicate dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare.</p>

06	30.06.2017 / Giulieri Diego e Silvietto – Cugnasco
	Mappale no. 1854 – sez. 1
	In merito al rapporto preliminare di pianificazione inerente il piano del traffico allestito dallo studio Brugnoli & Gottardi, gli istanti rilevano come, per il nucleo di Cugnasco, le strade sono state tutte classificate come “strade ad uso prevalentemente pedonale”. Rimarcano come però questa classificazione non sia definita dettagliatamente nella documentazione in pubblicazione. A tal proposito fanno presente la necessità di garantire e mantenere l’accesso veicolare ai proprietari dei fondi ed ai residenti del nucleo, oltre che ai fruitori degli edifici pubblici quali la chiesa parrocchiale o la casa patriziale. Chiedono pertanto che questi aspetti vengano tenuti in debita considerazione al momento dell’allestimento del Piano regolatore definitivo.
	Secondo le linee guida cantonali per il Piano dell’urbanizzazione e il programma di urbanizzazione del dicembre 2014, per “strada ad uso prevalentemente pedonale” s’intende che “la strada è utilizzata prioritariamente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio.”. Fatta questa precisazione, si conferma che l’accesso ai proprietari e residenti del nucleo sarà garantito anche con il nuovo Piano regolatore. Per ciò che concerne la circolazione dei fruitori degli edifici pubblici si segnala la possibilità di classificare il tratto di Via alla Chiesa compreso tra la Piazza del Tiglio e l’accesso al posteggio del cimitero come “strada di servizio”.
07	30.06.2017 / Giulieri Bixio – Cugnasco
	Mappale no. 27 – sez. 1
	L’istante rileva che dal piano del traffico allestito dallo studio Brugnoli & Gottardi risulta un declassamento a strada pedonale di tutto il tracciato del Sentiero dei Noci. L’istante beneficia di una servitù di passaggio veicolare sul sedime del sentiero (mappale no. 27 RFD) per l’accesso alla sua proprietà. Fa notare come la parte iniziale del sentiero serva all’accesso di diversi fondi sia edificati che edificabili. A tal proposito chiede che il piano del traffico definitivo tenga in considerazioni le osservazioni espresse e venga corretto di conseguenza.
	Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all’osservazione numero 04. Le stesse valgono anche per il tratto carrabile del sentiero a partire da Via alla Chiesa e per le parcelle da esso servite.
08	06.07.2017 / Gianinazzi Camponovo Regina – Cugnasco
	Mappali 399 e 409 – sez. 1 RFD
	<ol style="list-style-type: none"> 1. L’istante chiede l’estensione della zona edificabile sul proprio mappale (no. 409 RFD), affinché essa sia allineata a quella della parcella confinante (no. 110 RFD) di proprietà dei signori Betschon Robert e Rita, Cugnasco. Alla lettera viene allegata una planimetria illustrativa. 2. Parimenti, chiede che venga eliminata dal piano catastale la stalla presente sul mappale no. 399 RFD. La stessa è infatti ormai un diroccato dall’agosto del 2010 a seguito di un incendio. Auspica infine che venga fatto qualcosa in merito alle rovine tuttora presenti sul fondo.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'allineamento del limite della zona edificabile richiesto dall'istante non è necessario in quanto, in base al Piano regolatore attualmente in vigore per il comparto di Cugnasco, approvato dal Consiglio di Stato nel 1988, il limite della zona edificabile sulle adiacenti parcelle 110 e 409 RFD è già uniforme. Il piano allegato all'osservazione presentata dall'istante (allegato 1) illustra pertanto una situazione non corretta della zona edificabile in vigore e, di conseguenza, giuridicamente non vincolante. Per quanto concerne la futura revisione, vista anche l'impossibilità di ampliare l'area edificabile su tutto il territorio comunale (cft. Esame preliminare del DT), l'attuale limite di zona verrà mantenuto. 2. Per quanto attiene l'aggiornamento del piano catastale, ed in particolare l'eliminazione da esso del diroccato al mappale no. 399 RFD, si ritiene che la revisione del piano regolatore non sia la sede per questo genere di correttivi. Il piano catastale andrà semmai aggiornato quando sulla particella indicata non sarà effettivamente più presente alcun tipo di edificazione, anche parzialmente o completamente in rovina. Il Municipio prende comunque atto della segnalazione e si riserva la facoltà di avviare la prassi necessaria, per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, a porre rimedio alla situazione oggetto del mappale no. 399 RFD, sentito il proprietario.
09	<p>10.07.2017 / Galli Gianni – Cugnasco</p> <p>Varie osservazioni e proposte</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Nucleo di Brancadella:</u> auspica il ripristino e la protezione del gruppo di costruzioni in località Brancadella. Lo stesso discorso vale per i sentieri (mulattiere) che potano alle sorgenti e al nucleo di Brancadella per i quali, la mancanza di una manutenzione regolare ne sta provocando il decadimento. Propone pertanto che il nuovo Piano regolatore ponga le condizioni necessarie affinché privati, Comune e Patriziato possano agire nel senso auspicato. 2. <u>Nuovo sentiero pedonale di montagna:</u> propone la creazione di un sentiero panoramico di montagna che si estenda da Sementina (ponte tibetano) a Gordola (Gordemo). Ritiene che si tratti di un'opera atta alla valorizzazione della fascia montana dell'intera regione. A tal proposito, chiede che ne vengano poste le basi necessarie nel nuovo Piano regolatore. 3. <u>Zone R2 e R3:</u> visto lo sviluppo demografico e la futura ristrettezza di superfici edificabili, chiede che vengano aumentati gli indici di sfruttamento e l'estensione della zona edificabile R3. 4. <u>Termine del progetto:</u> in riferimento a quanto esposto in occasione della serata informativa pubblica, rileva come i tempi di attuazione di una revisione generale di Piano regolatore siano di circa dieci anni, esclusa la possibilità di eventuali ricorsi. A tal proposito invita le autorità a trovare una soluzione legale per abbreviare i tempi di questo progetto.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. In merito al nucleo di Brancadella, il Municipio condivide le preoccupazioni e gli auspici espressi dall'istante nella sua osservazione. Tuttavia il Municipio ritiene che, in assenza di progetti concreti atti ad un ripristino e un consolidamento del nucleo e dei sentieri di accesso, sia difficile per il momento prevedere a Piano regolatore delle condizioni che possano favorire un certo tipo di intervento nel comparto. Fatta questa considerazione, il Municipio garantisce la propria disponibilità a porre dei correttivi al Piano regolatore nel caso in cui in futuro vengano presentati dei progetti concreti per la rivalorizzazione del comparto. Nel frattempo, l'Esecutivo valuterà le possibilità per garantire la manutenzione ed il mantenimento dell'attuale rete di accessi all'interno del nucleo. 2. Lo stesso discorso vale per la proposta di realizzazione di una sentiero pedonale di montagna tra Sementina e Gordola. Tale proposta si inserisce infatti in un contesto regionale più ampio, prevaricante i confini Comunali. Dal Piano cantonale dei sentieri e dei percorsi escursionisti non risulta al momento nessun tracciato realizzato o previsto nella regione. In assenza di una progettazione concreta a livello regionale è quindi impossibile allo stato attuale prevedere delle misure nel Piano regolatore che ci si accinge ad approvare. Il Municipio si riserva comunque la possibilità di avviare delle discussioni in merito con i Comuni limitrofi. 3. In merito all'estensione della zona edificabile valgono le considerazioni espresse all'osservazione numero 02, punto 1. 4. Infine, per quanto attiene le tempistiche di adozione del nuovo Piano regolatore, il Municipio riconosce come purtroppo queste possano essere molto lunghe. D'altra parte, al fine di dedicare la massima attenzione ad ogni particolare riguardante la pianificazione del territorio comunale e garantire l'informazione e la partecipazione della popolazione nelle diverse fasi dell'iter di adozione, occorre tenere in considerazione un tempo oggettivamente lungo, che in ogni caso raggiunge raramente la durata di dieci anni. In ogni caso il Municipio ritiene di poter sottoporre al Consiglio comunale il Messaggio municipale relativo al nuovo Piano regolatore entro la fine del 2018. L'entrata in vigore è prevista per la fine del 2019.
10	<p>12.07.2017 / Azienda Elettrica Ticinese – Monte Carasso</p> <p><u>Proprietà di parte degli impianti elettrici e rappresentante di Swissgrid SA</u></p> <p>Gli istanti ritengono che la documentazione allestita non tenga debitamente conto della presenza degli elettrodotti sul territorio comunale, la cui sicurezza impone interventi di manutenzione e di taglio della vegetazione che non possono essere condizionati dalla presenza di zone di protezione ambientale o altro genere di disposizione pianificatoria. Si chiede pertanto che il nuovo Regolamento edilizio autorizzi espressamente i gestori degli impianti elettrici ad accedere alle infrastrutture e ad eseguire i necessari lavori di manutenzione e rinnovo, in tutte le zone del nuovo Piano regolatore.</p> <p>Rilevano inoltre l'opportunità, per le zone edificabili, richiamare i disposti dell'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) e dell'Ordinanza sulle linee elettriche (OLEI).</p> <p>Il Municipio prende atto delle osservazioni ritenendo che gli accessi alle infrastrutture, spesso situate su terreni privati, non vadano regolati attraverso il Piano regolatore ma, per quanto necessari, attraverso degli accordi tra privati. Si rimarca inoltre che sul territorio comunale non vi sono linee che interessano la zona edificabile. In ogni caso, si conferma che nell'allestimento del Piano regolatore e del nuovo regolamento edilizio verranno tenute in debita considerazione le prescrizioni dell'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI).</p>

11	<p>20.07.2017 / Biral Bruna e Werner – Cugnasco</p> <p>Mappali 1389 e 1350 – sez. 1</p> <p>Gli istanti chiedono che il confine comunale tra Cugnasco-Gerra e Bellinzona (quartiere di Gudo), attualmente in corrispondenza delle particelle numero 1389 RFD (Cugnasco-Gerra) e 527 RFD (Gudo), entrambe di proprietà degli istanti, venga spostato ad est, portandolo a corrispondere al riale (confine naturale), come è già il caso al di sotto della strada cantonale Locarno-Bellinzona. Viene allegata della corrispondenza tra i due Comuni risalente al 1997, dalla quale si evince che vi erano già state discussioni in tal senso in passato. Inoltre, chiedono l’inserimento nella zona nucleo di “Al Bosco” dell’edificio sito al mappale no. 1350 RFD, attualmente fuori zona edificabile. Gli istanti ritengono che l’edificio in questione, risalente a oltre 130 anni fa, era già a suo tempo parte del nucleo di Al Bosco.</p> <p>Per quanto attiene la rettifica del confine comunale con Gudo, ora Comune di Bellinzona, si ritiene che la questione non sia strettamente legata alla revisione del Piano regolatore in corso. In ogni caso, considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lo spostamento del confine comunale in corrispondenza di un limite naturale causerebbe la necessità di ritracciare l’intero confine, provocando delle situazioni problematiche che rischiano di creare più problemi di quanti se ne risolvano; b) il fondo no. 527 RFD del Comune di Bellinzona è già inserito in zona edificabile e si trova in parte in una zona di pericolo geologico. Visto inoltre l’attraversamento del riale, va imposta una distanza di m 8.00 dalle sue rive, in applicazione delle disposizioni transitorie dell’Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Queste prescrizioni andranno rispettate anche in caso di una rettifica del confine comunale; c) l’articolo 30 del NAPR dell’ex Comune di Gudo prevedono che per il mappale in questione valgano gli stessi parametri previsti per la zona edificabile intensiva R3 di Cugnasco. In tal senso non si rilevano quindi delle ragioni di carattere edificatorio a sostegno di uno spostamento del confine comunale. d) la procedura di rettifica del confine comunale causerebbe dei costi che si ritiene non siano proporzionati al vantaggio che da esso ne deriverebbe; <p>il Municipio ritiene che l’attuale situazione possa permettere l’edificabilità di entrambi i fondi sui due lati dell’attuale confine comunale senza che vi sia la necessità di avviare una lunga e costosa procedura di rettifica il cui risultato non muterebbe di molto l’attuale situazione.</p> <p>Per quanto riguarda invece l’inserimento del mappale no. 1350 RFD nella zona edificabile del nucleo, si rimarca come l’attuale limite della zona sia tracciato seguendo il confine naturale costituito dal sentiero comunale. Un’eventuale estensione al di sopra di esso comporterebbe la necessità di tracciare un limite non definito da elementi naturali o fisici, e richiederebbe pure una compensazione altrove con corrispondente sottrazione di zona edificabile. Si ritiene pertanto che gli attuali limiti della zona edificabile vadano mantenuti.</p>
12	<p>24.07.2017 / Mariotta Giorgio e Maruska – Agarone</p> <p>Mappale no. 1298 – sez. 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gli istanti constatano che per il mappale no. 1298 RFD, di loro proprietà e attualmente fuori zona edificabile, non è previsto un inserimento nella zona edificabile. 2. Rilevano inoltre che nel piano azionamenti allegato al PIT, sia la loro parcella (1298), sia quella adiacente (1288) di proprietà dei signori Malli, risultano fuori zona. Ciò non corrisponde però al piano delle zone in vigore in quanto il mappale 1288 RFD è inserito nella zona edificabile R2P. Rendono inoltre attenti al fatto che la parcella 1288 è stata inserita nella zona edificabile solo successivamente al rilascio della licenza edilizia per l’edificazione della proprietà Malli, avvenuta nel 2006. Chiedono pertanto che anche il mappale no. 1298 venga inserito nella zona estensiva per l’abitazione.

	<p>1. La particella numero 1298 RFD di proprietà degli istanti è indicata nel PIT come fuori zona edificabile poiché il documento stesso e l'annesso Piano azzonamenti si basano sul Piano regolatore attualmente in vigore, nel quale il mappale è appunto fuori zona. È altresì vero che nello stesso PIT, il mappale rientra in un'area di prevista zona residenziale estensiva di prima priorità. In tal senso, l'intenzione era quindi quella di inserire la parcella nella zona edificabile.</p> <p>L'esclusione del mappale in oggetto dalla zona edificabile è dovuta al fatto che il terreno, al momento dell'approvazione del vigente Piano regolatore nel 1988, era classificato come area forestale. A seguito dell'accertamento forestale, avvenuto nel 2000, il mappale è stato sì escluso dall'area boschiva rimanendo fuori zona edificabile in virtù della rinnovata legge forestale entrata in vigore il 1° gennaio 1993.</p> <p>2. In merito all'incongruenza riscontrata dall'istante tra il PIT ed il vigente Piano regolatore, si conferma che si tratta di un errore in quanto il mappale no. 1288 RFD appartiene effettivamente alla zona edificabile R2. L'azzonamento della parcella risale al 3 luglio 1989 quando, in virtù di una richiesta di accertamento forestale presentata dall'allora proprietario signor Malli Battista, in seguito approvata dal Consiglio di Stato con decisione del 6 giugno 1989, il Municipio codificava l'inserimento del mappale nella zona edificabile limitrofa in applicazione dell'articolo 15 cpv. 2 della NAPR di Gerra Verzasca. Questa modifica era stata possibile senza una particolare procedura pianificatoria in quanto antecedente alla modifica della Legge forestale in vigore dal 1993.</p>
13	<p>25.07.2017 / Calzascia Paolo – Bedretto</p> <p>Mappale no. 15 – sez. 1</p> <p>L'istante fa riferimento al capitolo 4.2.5 “Uso mirato del suolo” dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che nel documento viene auspicato a più riprese un ridimensionamento della zona R3, nella quale si trova il suo sedime. In tal senso, l'istante esprime la propria ferma opposizione ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della libertà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.</p> <p><i>Si richiama il documento “Presa di posizione interlocutoria del Municipio” del 29 maggio 2015 nel quale l'Esecutivo indica che: “per quanto riguarda il ridimensionamento delle zone edificabili, essendo oggettivamente in contrasto con l'obiettivo di migliorare lo sfruttamento delle zone R3 già esistenti (e quindi già edificate), non si intende entrare nel merito”.</i></p>
14	<p>28.07.2017 / Turuani Felice e Beatrice – Cugnasco</p> <p>Mappali no. 464 e 1782 – sez. 1</p> <p>Gli istanti rilevano dalla documentazione in pubblicazione che non è escluso un ridimensionamento della zona R3. A ciò si oppongono fermamente in quanto chiaramente in contrasto con un utilizzo razionale del territorio che imporrebbe, al contrario, l'incremento delle possibilità edificatorie delle zone esistenti. Questo modo di agire provocherebbe la mancanza per il futuro di importanti riserve edificatorie. Inoltre, il deprezzamento del valore delle proprietà toccate da questo intervento sarebbe ben difficilmente compensato dal Comune senza imbattersi in difficoltà finanziarie. Ciò penalizzerebbe infine la pianificazione a medio e lungo termine della proprietà privata, non permettendo interventi di sopraelevazione o ampliamento programmati ma non ancora concretizzati.</p> <p><i>Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all'osservazione numero 13.</i></p>

15	28.07.2017 / Orelli Corrado – Cugnasco
	Mappale no. 286 – sez. 1
	L'istante fa riferimento al capitolo 4.2.5 "Uso mirato del suolo" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che nel documento viene auspicato a più riprese un ridimensionamento della zona R3, nella quale si trova il suo sedime. In tal senso, l'istante esprime la propria ferma opposizione ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della liberà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.
	Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all'osservazione numero 13.
16	28.07.2017 / Orelli Pinchetti Sarah
	Mappale no. 286 – sez. 1
	L'istante fa riferimento al capitolo 4.2.5 "Uso mirato del suolo" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che nel documento viene auspicato a più riprese un ridimensionamento della zona R3, nella quale si trova il suo sedime. In tal senso, l'istante esprime la propria ferma opposizione ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della liberà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.
	Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all'osservazione numero 13.
17	28.07.2017 / Forner Manuele e Cristina – Cugnasco
	Mappale no. 386 – sez. 1
	L'istante fa riferimento al capitolo 4.2.5 "Uso mirato del suolo" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che nel documento viene auspicato a più riprese un ridimensionamento della zona R3, nella quale si trova il suo sedime. In tal senso, l'istante esprime la propria ferma opposizione ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della liberà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.
	Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all'osservazione numero 13.
18	28.07.2017 / FIMSA SA , Brione sopra Minusio, c/o Forner Manuele – Cugnasco
	Mappale no. 82 – sez. 1
	L'istante fa riferimento al capitolo 4.2.5 "Uso mirato del suolo" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che nel documento viene auspicato a più riprese un ridimensionamento della zona R3, nella quale si trova il suo sedime. In tal senso, l'istante esprime la propria ferma opposizione ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della liberà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.
	Si vedano le considerazioni espresse dal Municipio all'osservazione numero 13.

19	<p>30.07.2017 / Calzascia Marco – Cugnasco</p> <p>Mappali no. 1201, 1742 e 1743 – sez. 1</p> <p>L'istante fa riferimento al Piano d'indirizzo territoriale e all'allegato Piano del compendio dell'urbanizzazione, al capitolo 4.2.4 "La cultura, il turismo e la salute" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rileva che i mappali no. 1742 e 1743 RFD, di sua proprietà e situati in zona edificabile R2, sono stati indicati come terreni urbanizzati non ancora edificati. 2. L'altro sedime di sua proprietà, al mappale no. 1201 RFD, è invece inserito nell'elenco dei beni culturali. Visto quanto precede, l'istante auspica che queste classificazioni non comportino in futuro delle complicazioni a livello edilizio, rispetto all'attuale situazione. L'istante si oppone pertanto fermamente a qualsiasi provvedimento limitativo che verrà adottato nel nuovo Piano regolatore, ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della libertà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata. <p>1. In merito ai terreni urbanizzati non ancora edificati, il nuovo Piano regolatore, e meglio il nuovo regolamento edilizio, non costituirà un maggiore impedimento all'edificazione rispetto alla situazione attuale. Infatti, come si evince dall'esame preliminare del DT e dalla successiva presa di posizione del Municipio, lo scopo è proprio quello di favorire l'edificazione nelle parcelle già edificabili e urbanizzate in modo da aumentare lo sfruttamento del potenziale edificatorio.</p> <p>2. Per quanto attiene invece gli oggetti inseriti nell'elenco dei beni culturali, a dipendenza del genere di oggetto, è possibile che la loro presenza in una determinata proprietà possa costituire dei vincoli per quanto attiene l'edificazione, specie se si tratta di trasformazioni e ristrutturazioni. Ciò nonostante, detti vincoli si applicano solamente per quanto attiene la preservazione del bene culturale stesso e non influiscono sulle metodologie costruttive e sui parametri edificatori della zona in cui essi sono situati. Si richiamano inoltre le considerazioni espresse all'osservazione numero. 13.</p>
20	<p>30.07.2017 / Calzascia Paola – Cugnasco</p> <p>Mappali no. 5 e 1153 – sez. 1</p> <p>L'istante fa riferimento al Piano d'indirizzo territoriale e all'allegato Piano del compendio dell'urbanizzazione, al capitolo 4.2.4 "La cultura, il turismo e la salute" dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e alla relativa presa di posizione interlocutoria del Municipio del 29 maggio 2017. Rileva che i mappali no. 5 e 1153, di sua proprietà e situati nella zona edificabile del nucleo, sono inseriti nell'elenco dei beni culturali.</p> <p>Visto quanto precede, l'istante segnala la propria preoccupazione dovuta al fatto che questa classificazione possa causare delle complicazioni e delle restrizioni a livello edilizio.</p> <p>L'istante si oppone pertanto fermamente a qualsiasi provvedimento limitativo che verrà adottato nel nuovo Piano regolatore, ritenendo che un simile modo di agire crei disparità di trattamento nei confronti di chi ha già potuto operare finora, porterà un palese deprezzamento del valore dei terreni interessati senza garanzie di un corretto compenso finanziario e provocherà una privazione della libertà del singolo di pianificare a medio e lungo termine l'uso della proprietà privata.</p> <p>Si vedano le considerazioni espresse all'osservazione numero 19, punto 2.</p>

Osservazioni generali

1. **Zona edificabile:** in merito alla ventilata possibilità di trasformare l'attuale zona edificabile intensiva R3, o parte di essa, in zona edificabile estensiva R2, segnalano come ciò precluda la possibilità di sopraelevazione delle edificazioni esistenti che al momento sono sottodimensionate rispetto ai potenziali edificatori che la zona permette. Questa possibilità di ampliamento, in un'ottica di crescita demografica, permetterebbe l'edificazione di nuovi appartamenti ad esempio per ospitare i propri figli con le loro famiglie.
2. **Grado di sfruttamento edificatorio:** osservano come l'analisi svolta abbia rilevato uno sfruttamento teorico basso del territorio edificato. Ritengono che ciò non vada considerato come un aspetto negativo in quanto significativo della modalità abitativa prevalentemente mono e bifamiliare e della volontà di disporre di aree verdi e di riserve edificatorie per futuri ampliamenti. Va inoltre tenuta in considerazione la morfologia del territorio, la quale in alcune zone, specie nella fascia collinare, crea delle marcate e oggettive difficoltà edificatorie, non debitamente considerate nell'analisi del potenziale edificatorio teorico. Questi aspetti vanno quindi tenuti in considerazione nella definizione dei nuovi parametri edificatori.
L'aspetto morfologico del terreno va inoltre particolarmente considerato sulle fasce di limite di zona, onde evitare che abitazioni al limite della zona estensiva possano venire "oscurate" da nuove costruzioni in zona intensiva.
3. **Sedime della casa comunale a Cugnasco:** si auspica il cambiamento di zona per il sedime della casa comunale a Cugnasco, da zona edificabile R3 a zona AP-EP. Ciò permetterebbe di "travasare" la zona edificabile laddove meglio sfruttabile.
4. **Concorso zona centrale a Gerra Piano:** secondo gli istanti, il concorso per la pianificazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano dovrà disporre di chiare indicazioni riguardo i costi da rispettare. Occorreranno quindi anche degli strumenti di controllo per la sostenibilità finanziaria del progetto. Ciò per evitare di premiare dei progetti che si rileveranno poi non realizzabili poiché più costosi di quanto ipotizzato.
5. **Terreni ed edifici pubblici:** si rimarca la necessità di definire a Piano regolatore una strategia di intervento per il futuro necessario risanamento degli edifici pubblici presenti sul territorio comunale.
6. **Perimetro PP Centro Gerra:** ritengono che il perimetro del comparto centrale di Gerra Piano oggetto del Piano particolareggiato in esecuzione vada esteso anche alle proprietà private ai mappali 122 e 149 RFD. Ciò permetterebbe un disegno urbanistico unitario per il quartiere senza necessariamente imporre al Municipio l'acquisto delle proprietà, le quali dovranno semplicemente soggiacere alle norme edilizie previste per il comparto. Ciò corrisponde inoltre alla volontà, espressa a più riprese dagli istanti, di prevedere nel comparto anche dei contenuti residenziali e commerciali privati.
Per gli stessi motivi, si auspica inoltre l'integrazione del sedime che ospita la sezione di Via al Parco della scuola dell'infanzia (mappale no. 137 RFD). Si invita pertanto il Municipio a riflettere seriamente su queste considerazioni per evitare di lasciare ai posteri un elemento urbanistico incompleto.
7. **Piazza della Posta:** il sedime di cui al mappale no. 50 RFD, che in passato avrebbe dovuto ospitare lo stabile dell'amministrazione comunale, è tuttora inserito in zona AP-EP. Si ritiene che il terreno possa essere destinato ad altri scopi (p.es. appartamenti a pigione moderata, appartamenti per anziani, ecc.) tramite investimenti immobiliari pubblici o pubblico-privati. Per questo motivo si propone che il sedime venga inserito in una "zona per l'abitazione" o in una "zona per la produzione di servizi.

8. **Comparto Scuole-Amministrazione:** il comparto, che si trova sulle due sponde del Riarena, merita una rivalutazione. Per gli istanti, occorre fornire una connotazione precisa ed adeguata al comparto, che permetta di rafforzare l'unione delle due sponde del fiume. Occorre inoltre eliminare gli elementi di disturbo, in particolare le strade (Via Terricciuole e Via Medoscio), per favorire l'interazione dei sedimenti enfatizzando il valore dell'intera area.
9. **Collegamenti ciclo-pedonali:** si ritiene che occorrerebbe inserire a Piano regolatore il proseguo della ciclabile da Via Campeggio a Via Riarena (Comune di Locarno) mediante una passerella sul Riarena. Ciò permetterebbe una maggiore interazione tra i comparti del campeggio e del Centro sportivo, oltre a evitare il tratto di Via alle Gerre, caratterizzato da un aumento del traffico motorizzato. Va inoltre considerato un collegamento con il territorio comunale al di là del fiume Ticino, in località La Monda, peraltro già inserito nel PALoc. Entrambi i collegamenti proposti si completano a vicenda.
10. **Nuclei di montagna:** gli istanti auspicano che venga incentivato il recupero e il mantenimento dei nuclei di montagna (Curogna, Ditto, Ganna, ecc.) nel rispetto delle particolarità e tipicità delle costruzioni, evitando al contempo un eccessivo formalismo e accanimento nel preservare il passato e premettendo quindi un adattamento alle esigenze attuali. In tal senso, un dezonamento dei nuclei di montagna quale contropartita per un ampliamento della zona edificabile al piano è da escludere.
11. **Medoscio:** gli istanti ritengono che l'attuale destinazione che è stata data al comparto non rifletta le realtà locali e regionali. Infatti, se la sua posizione panoramica può prestarsi a questa destinazione, è altrettanto vero che la distanza dai servizi e la tortuosa strada di accesso va oggettivamente a discapito dell'attrattività della zona. Va inoltre considerato l'attuale contesto di difficoltà per il settore turistico-alberghiero. Gli istanti propongono quindi che la zona venga, almeno in parte, convertita in zona semintensiva per l'abitazione.

Il Municipio esprime le seguenti considerazioni:

1. **Zona edificabile:** si veda la presa di posizione all'osservazione numero 13.
2. **Grado di sfruttamento edificatorio:** i punti sollevati verranno segnalati al pianificatore affinché ne tenga conto durante la seconda fase di pianificazione.
3. **Sedime della casa comunale a Cugnasco:** l'intento del Municipio è proprio quello di trasformare il comparto in zona AP-EP. Si sottolinea però che un azzonamento in zona AP-EP non permette in nessun caso un "travasò" di zona edificabile senza compensazione.
4. **Concorso zona centrale a Gerra Piano:** il Municipio prende atto delle osservazioni. Tutta la procedura di concorso ed aggiudicazione del mandato di progettazione è stato affidato all'architetto Fabio Giacomazzi, il quale si occuperà anche di elaborare tutte le indicazioni e i criteri a livello finanziario che andranno tenuti in considerazione al momento della premiazione dei progetti.
5. **Terreni e edifici pubblici:** il Municipio ritiene che le strategie d'intervento andranno sviluppate in un secondo momento, a livello di piano finanziario. Eventuali modifiche puntuali al Piano regolatore saranno da affrontare in presenza di idee e/o progetti concreti. Ciò nonostante, nel PIT sono già state evidenziate le aree strategiche per il Comune, nelle quali in fase di realizzazione del nuovo Piano regolatore si cercherà di mantenere al minimo eventuali vincoli per una pianificazione e una progettazione futura.
6. **Perimetro PP Centro Gerra Piano:** il Municipio si è già chinato sulla questione e, con risoluzioni numero 1463 del 7 agosto 2017 e 1509 del 28 agosto 2017, ha deciso:
 - a. di escludere dal perimetro dell'area di concorso i mappali di proprietà privata no. 122 (confermando precedente decisioni sullo stesso oggetto) e 149 RFD.
 - b. di inserire nell'area oggetto del bando di concorso il sedime al mappale no. 137 RFD, di proprietà del Comune, sul quale sorge la sezione della scuola dell'infanzia di Via al Parco.

Ciò poiché "l'area di concorso ristretta coincide con i terreni di proprietà del Comune e della Parrocchia. È comunque prevista un'area di concorso allargata, che anche oltre il perimetro proposto per il piano particolareggiato, dove i concorrenti potranno proporre edificazioni e spazi liberi complementari, esclusi i contenuti di base del programma di concorso. In base all'esito del concorso, queste indicazioni potranno essere riprese nelle disposizioni pianificatorie da codificare, o attraverso il Piano particolareggiato o attraverso altri strumenti. A quel momento si vedrà quale dovrà essere il limite del Piano particolareggiato. (cit. F. Giacomazzi)".

7. **Piazza della Posta:** il Municipio intende mutare la zona del comparto da AP-EP, ormai divenuta inadatta a seguito dell'abbandono del progetto della nuova Casa comunale, a R3. Ciò nella speranza che si possa procedere ad una rivalutazione del comparto attraverso degli investimenti a carattere misto pubblico-privato.

8. **Comparto Scuole-Amministrazione:** l'Esecutivo condivide la necessità di una rivalutazione del comparto, operazione già iniziata con la realizzazione della passerella ciclo-pedonale sulla Riarena. Anche sul PIT si evidenzia come il comparto sia di importanza strategica per il nuovo Comune aggregato. Si ritiene tuttavia che una totale eliminazione degli elementi di disturbo nel senso auspicato dagli istanti (eliminazione delle strade Via Terricciuole e Via Medoscio) sia difficilmente realizzabile. Infatti, se la prima è classificata come strada di servizio comunale ed una eventuale chiusura sarebbe magari possibile (misura già in atto durante gli orari di affluenza scolastici), la seconda è classificata come strada di collegamento locale ed è di proprietà del Cantone. Essa costituisce l'unico accesso dal centro alla zona collinare del Comune e ai monti. Una sua chiusura renderebbe necessaria la creazione di una nuova strada di collegamento che oggi, sia a livello finanziario, sia a livello di fattibilità, è pressoché irrealizzabile.
9. **Collegamenti ciclo-pedonali:** si tratta di una soluzione già trattata ed inserita nel piano "Identità urbanistica e paesaggistica" allegato al PIT. Sull'argomento la Commissione edilizia municipale allargata per l'esame del PR ritiene che se la proposta abbia il vantaggio di rendere più armonioso il collegamento ciclabile tra le due sponde della Riarena, è altresì vero che lo stesso non contribuirebbe a migliorarne di molto la sicurezza. La zona circostante il Centro sportivo e sociale intercomunale è infatti interessata da un importante traffico residenziale, destinato oltretutto ad aumentare in seguito al grande progetto edilizio previsto nel comparto. Considerato inoltre l'onere finanziario non indifferente e visto quindi lo scarso rapporto costi-benefici, la Commissione ritiene di non dover dar seguito alla proposta. Il preavviso è ripreso e fatto proprio dal Municipio.
10. **Nuclei di montagna:** il Municipio condivide sicuramente la volontà di incentivare la conservazione e il ripristino dei nuclei tradizionali di montagna, anche nell'ottica della salvaguardia delle aree aperte dal bosco. D'altra parte, il mantenimento della zona edificabile in queste zone presuppone l'obbligo di urbanizzazione dei fondi inseriti nella zona edificabile, i cui relativi costi per il Comune e per i privati sarebbero molto alti. A livello di possibilità di intervento edificatorio non vi sono sostanziali differenze rispetto ad una gestione secondo il regime del fuori zona (si pensi all'inventario degli edifici fuori zona edificabile – IEFZE).
11. **Medoscio:** come già indicato, il Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare, esclude la possibilità di nuovi azionamenti visto che l'attuale Piano regolatore risulta già essere sottosfruttato. In tal senso, un ampliamento della zona edificabile nel comparto indicato verrà probabilmente negata da parte del Consiglio di Stato. Il Municipio mantiene le proprie speranze che nel prossimo futuro la zona turistico-alberghiera recentemente istituita nel comparto potrà venire sfruttata attraverso un investimento privato.

Osservazioni generali al Rapporto preliminare di pianificazione inerente il piano del traffico

1. **Osservazione generale:** constatata che i percorsi pedonali e ciclabili ai margini dei canali di prosciugamento sul piano non vengono riportati nel rapporto preliminare sul piano del traffico allestito dalla studio Brugnoli & Gottardi, mentre lo sono sul piano Identità urbanistica e paesaggistica del nuovo Comune aggregato.
2. **Nuovi percorsi pedonali:** dal rapporto sul piano del traffico e relativi piani illustrativi, nota con piacere la prevista realizzazione di un percorso pedonale tra Via Isola e Via Cortascie. Ritiene che questo percorso, parallelo alla strada cantonale Bellinzona-Locarno, vada considerato in modo prioritario per la messa in sicurezza del percorso casa-scuola per gli allievi della zona. A tal proposito chiede se il percorso non debba essere anche ciclabile, oltre che pedonale. Ritiene inoltre che vada allestito un piano generale dei percorsi casa-scuola per tutti i quartieri del Comune.
3. **Accesso al nuovo percorso pedonale:** rileva che gli insediamenti abitativi in zona Massarescio e Camarino, nel comparto compreso tra Via Boscioredo e Via Massarescio, non dispongano di un accesso pedonale e/o ciclabile al piano. Le attuali strade private terminano infatti con delle recinzioni che non permettono il passaggio e l'accesso ai percorsi sul piano. Propone che venga previsto un diritto di passo pedonale ed eventualmente ciclabile per garantire l'accesso al nuovo percorso pedonale previsto.
4. **Fermata TiLo:** invita il Municipio, malgrado il preavviso negativo del Dipartimento del territorio, ad perseverare con la richiesta della fermata TiLo nella zona delle Gerre di Sotto. L'istante non è persuaso delle argomentazioni presentate dal Dipartimento in merito allo scarso potenziale di utenza, vista anche la futura crescita della popolazione delle Gerre di Sotto. Fa notare inoltre che a sostegno della fermata era stata lanciata una petizione sottoscritta da 1'335 cittadini.

1. In merito all'incongruenza tra i due piani indicati, la si segnala al pianificatore affinché i percorsi pedonali vengano inseriti nel nuovo Piano regolatore.
2. La Commissione ritiene che a causa dei costi di realizzazione superiori, della diminuzione della sicurezza dei pedoni che utilizzerebbero il percorso, della vicinanza dello stesso all'attuale pista ciclabile e della scarsità di accessi lungo il tracciato, il percorso vada mantenuto ad uso esclusivamente pedonale. Il Municipio conferma questa posizione.
3. In merito alla creazione di accessi pedonali e/o ciclabili al percorso attraverso strade private, la Commissione è del parere che eventuali diritti di passo vadano regolati attraverso puntuali accordi con i privati e tramite l'iscrizione di servitù a registro fondiario. Il Municipio avvalga questa modalità.
4. Infine, in merito alla fermata TiLo alle Gerre di Sotto, il Municipio ha purtroppo dovuto prendere atto con rammarico della decisione del DT. Allo stato attuale, non è quindi pensabile sviluppare la pianificazione tenendo conto della fermata. L'Esecutivo rinuncia d'altra parte ad abbandonare definitivamente l'idea e si riserva la facoltà di riproporre delle discussioni in merito in futuro, tenuto conto anche degli sviluppi che avverranno nel quartiere delle Gerre di Sotto.

Osservazioni generali

L'istante ritiene innanzitutto che vada incluso nella pianificazione del nuovo Piano regolatore anche il territorio delle Gerre di Sotto. Auspica pertanto una collaborazione specifica con il Comune di Locarno.

1. **Trasporto pubblico ad Agarone:** rimarca la scarsità di collegamenti (sette nei giorni feriali, cinque il sabato e la domenica, di cui l'ultimo da Tenero alle ore 18:00) del trasporto pubblico con il comparto di Agarone. Rileva inoltre la mancanza di connessione del trasporto pubblico all'interno del Comune, tra Agarone e Cugnasco. Ciò è particolarmente problematico per persone senza veicolo privato che devono recarsi in paese. Lo stesso vale per gli allievi delle scuole, per i quali sembra essere messo in discussione il servizio di trasporto organizzato dal Comune. Chiede pertanto se, attraverso il nuovo Piano regolatore, si intenda porre rimedio a questa situazione.
2. **Posteggi a Piandesso:** l'istante rileva la scarsità di posteggi pubblici a servizio del nucleo di Piandesso (quattro posteggi ufficiali più due o tre non ufficiali). Ritiene che la situazione sia diventata insostenibile, soprattutto durante i periodi di vacanza. Chiede quindi se con il nuovo Piano regolatore si prevederà la creazione di posteggi addizionali ad Agarone e con che tempistiche.
3. **Zona nucleo a Gerra (comparto del centro):** l'istante è del parere che, al fine di promuovere una maggiore densificazione edilizia nel comparto centrale di Gerra Piano e creare così un centro "urbano", vada prescritta a Regolamento edilizio, per la zona circostante il comparto centrale, un'altezza minima di tre piani ed un'altezza massima di quattro. All'interno del comparto oggetto di Piano particolareggiato, andrebbe definita una zona nucleo con delle regole particolari come ad esempio l'obbligo di costruzione in contiguità. Ciò limiterebbe lo spreco di territorio caratteristico dell'odierno urbanismo a villette, il quale va urgentemente fermato. Chiede inoltre se sono previsti altri nuclei ad alta densità e, se sì, dove.
4. **Zona a valle di Via Vaslina:** dal piano degli azzonamenti allegato al Piano di indirizzo territoriale si evince la proposta di creare una zona residenziale estensiva di seconda priorità. L'esame preliminare del Dipartimento del territorio ha però preavvisato negativamente questo indirizzo. L'istante condivide pienamente quanto espresso dal Dipartimento. Ritiene che vada evitato uno scempio come quello accaduto nella collina di Gordola. A suo parere, un buon esempio per la promozione del territorio comunale è quello della regione del Lavaux, a est di Losanna, dove la zona viticola è stata preservata e protetta. Chiede pertanto se si voglia rinunciare alla definizione di zona residenziale estensiva di seconda priorità nel comparto a valle di Via Vaslina.
5. **Zona Gerre di Sotto tra riale Riarena e Via al Vecchi Porto, Porta del Parco del Piano di Magadino:** ritiene che sia importante non perdere di vista l'assetto del comparto delle Gerre di Sotto, soprattutto in vista di una possibile futura aggregazione. In particolare per quanto concerne la fermata TiLo, visti anche gli importanti cambiamenti avvenuti con l'apertura di AlpTransit, un allacciamento del Comune alla rete ferroviaria è fondamentale sia per la mobilità degli abitanti, sia per l'attrazione di visitatori e turisti verso la Porta del Parco del Piano di Magadino. Chiede quindi se il Comune ha intenzione di continuare a difendere futura fermata FFS, anche malgrado l'avviso negativo del Dipartimento del territorio.

Preliminarmente, si rivela l'impossibilità di includere nella pianificazione del territorio comunale un comparto appartenente ad un altro Comune. Si ritiene che il contesto delle Gerre di Sotto sia comunque stato tenuto in considerazione nella stesura del PIT in occasione dell'analisi del contesto regionale in cui si inserisce il Comune di Cugnasco-Gerra.

In merito alle osservazioni puntuali, il Municipio esprime le seguenti considerazioni:

1. **Trasporto pubblico ad Agarone:** si riconosce la problematica sollevata dall'istante. A suo tempo, nel momento in cui venne unificata la linea Locarno-Bellinzona, già l'allora Comune di Gerra Verzasca aveva tentato di porvi rimedio richiedendo l'aumento della cadenza oraria dei collegamenti tra Gordola ed Agarone, come pure che alcuni di essi venissero fatti proseguire in direzione di Cugnasco. Queste richieste avevano purtroppo avuto esito negativo e il servizio fu mantenuto com'era.
2. **Posteggi a Piandesso:** anche questa è una tematica riconosciuta dall'Esecutivo. Nell'attuale Piano regolatore di Gerra Verzasca è inserito un parcheggio al margine sud del nucleo di Piandesso, a monte di Via Agarone. Esso non è però mai stato realizzato poiché in quanto ritenuto in contrasto con la tipicità del nucleo che si intende preservare. Per cercare di ovviare al problema, in passato si è pure fatta richiesta per la costruzione di un parcheggio al di sotto della strada cantonale, in corrispondenza dei mappali no. 694 e 2483 RFD. Purtroppo, trovandosi le citate particelle fuori zona edificabile e avendo ottenuto l'opposizione del DT, il progetto venne abbandonato.

Va rimarcato che nell'ambito dell'attuale revisione del Piano regolatore non è ancora stata svolta un'analisi approfondita sul fabbisogno di posteggi, che sarà oggetto di studio durante la prossima fase di pianificazione. Il Municipio si impegna pertanto a segnalare la questione al pianificatore affinché possa elaborare delle proposte atte a trovare delle soluzioni al problema.
3. **Zona nucleo a Gerra (comparto del centro):** la questione dei parametri edilizi da fissare per il comparto sarà affrontata dai partecipanti al concorso di pianificazione che si aprirà a breve. I contenuti della proposta che si aggiudicherà il concorso verranno in seguito codificati nelle norme inerenti il Piano particolareggiato del comparto. Va comunque rimarcato che il margine per un aumento dei parametri edificatori nell'attuale zona edificabile è pressoché nullo visto che l'attuale PR è giudicato già oggi sovradimensionato.
4. **Zona a valle di Via Vaslina:** la possibile estensione della zona edificabile a sud di Via Vaslina, così come in generale su tutto il territorio comunale, è stata, come rimarcato dall'istante, preavvisata negativamente dal DT. Viste le premesse, e considerato che pure il DT nell'Esame preliminare invita il Municipio a trovare soluzioni alternative all'estensione della zona edificabile, valuterà con il pianificatore in che modo far fronte, in ossequio ai disposti della LPT, alla crescente richiesta di terreno edificabile mantenendo inalterate le attuali dimensioni delle zone edificabili. Si ricorda che nel contesto dell'adozione del vigente PR di Gerra, avvenuta nel 1986, il Consiglio comunale dell'ex Comune di Gerra Verzasca decise di inserire una zona edificabile sulle cosiddette campagne di Piandesso, cioè tutta la zona pianeggiante ad ovest del nucleo di Cà di Sopra.
5. **Zona Gerre di Sotto tra il riale Riarena e Via al Vecchio Porto, Porta del Piano di Magadino:** il Municipio condivide la necessità di tenere un occhio vigile e attento sullo sviluppo del comparto. D'altra parte, vista la sua appartenenza al Comune di Locarno, a livello di Piano regolatore ben poco può essere fatto da parte delle autorità di Cugnasco-Gerra. Per quanto concerne la fermata FFS, l'Esecutivo ribadisce il proprio rammarico riguardo la decisione del DT e rimanda alla presa di posizione all'osservazione numero 22.

24	<p>31.07.2017 / Ambrosetti Maria Pia – Agarone</p> <p>Mappale no. 810 – sez. 2</p> <p>L'istante, considerato che l'estensione delle attuali zone edificabili è da escludere a causa di normative federali restrittive in materia, chiede se nel futuro Regolamento edilizio verranno aumentati gli indici di occupazione e di sfruttamento affinché gli stabili esistenti possano venire ulteriormente ampliati e meglio sfruttati.</p> <p>Di per sé, anche una maggiore permissività in questo senso va contro i principi della contenibilità del Piano sanciti dalla LPT. Infatti, un aumento degli indici edificatori corrisponde in un certo senso ad un'estensione della zona edificabile che non è possibile fintanto che l'attuale potenziale edificatorio non sarà maggiormente sfruttato. Occorrerà pertanto valutare quali strumenti utilizzare per permettere un maggiore e migliore sfruttamento delle attuali aree edificabili non ancora edificate.</p> <p>Nell'ambito della revisione delle Norme di attuazione del Piano regolatore, si valuterà l'opportunità di rinunciare al parametro dell'indice di sfruttamento, regolando lo sfruttamento del terreno tramite l'indice di occupazione, le altezze e la porzione minima di area verde. La Commissione edilizia si dice di principio favorevole all'abolizione dell'indice di sfruttamento. Va però considerato che, come indicato dal pianificatore, il Cantone insiste vieppiù sul fare riferimento a questo parametro per la valutazione e la gestione della contenibilità del piano e del dimensionamento delle zone edificabili. Si veda anche la scheda R6 del Piano direttore canonale, recentemente oggetto di modifica.</p>
25	<p>30.07.2017 / Foletta Silvio – Gerra Piano</p> <p>Comparto centrale di Gerra Piano</p> <p>L'istante informa il Municipio che, in merito alle due abitazioni private al confine nord del comparto (mappale no. 122), è venuto a conoscenza della possibilità di intavolare delle discussioni con i proprietari, con buone prospettive, per la cessione degli immobili al Comune. Ritiene che valga la pena approfondire e valutare le richieste dei proprietari.</p> <p>La questione dell'acquisto della proprietà al mappale no. 122 RFD a Gerra Piano è stata valutata a più riprese dall'attuale e dai precedenti Municipi. Più volte sono state intavolate delle discussioni in tal senso che hanno però portato il Municipio a rinunciare definitivamente alla possibilità di acquisto della proprietà in quanto giudicato un onere troppo esoso. Questa decisione era già stata comunicata ai proprietari nel dicembre 2012.</p>
26	<p>30.07.2017 / Kohler Peter – Montecucco</p> <p>Mappali no. 820 e 822 – sez. 1</p> <p>L'istante, presa visione del piano dei contenuti naturalistici realizzato dallo studio Ecocontrol SA, tiene a precisare che per i mappali no. 820 e 822 RFD, catalogati come superfici in fase di imboscamento, la suddivisione bosco-prato è rimasta stabile. Precisa inoltre che sulla parcella no. 820 RFD è presente un riale temporaneo che forma solo a seguito di forti piogge. Rileva però che sul piano valutazioni e proposte per il comparto Cugnasco Monti lo stesso riale è stato catalogato come riale permanente naturale. Chiede pertanto che esso non venga catalogato come riale permanente naturale.</p> <p>Propone infine che venga valutato il trasferimento al piano delle linee dell'alta tensione che attraversano la zona di Sasso Fenduto e Montecucco. Ritiene che si tratti di linee molto vecchie e parzialmente fuori norma.</p>

Il Municipio prende atto delle osservazioni formulate dall'istante. In merito ai punti relativi al piano del paesaggio, contattato lo Studio Ecocontrol per i chiarimenti del caso, emerge che:

- a) Mappali in fase di imboscamento: si rileva come sia possibile che la situazione attuale non rispecchi pienamente quella dei rilievi effettuati già nel 2014. In ogni caso si conferma che essi non comportino alcun tipo di vincolo pianificatorio. Per quanto attiene invece al limite del bosco, esso è regolato attraverso altre modalità di rilevamento ed altre normative.
- b) Riale temporaneo: la catalogazione "riale temporaneo" è conseguente all'aspetto morfologico rilevato durante i sopralluoghi. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica sul piano "valutazioni e proposte" si rimarca che la scarsa chiarezza è dovuta alla scala in cui il documento è stato rappresentato.

Inoltre, il Municipio evidenzia che il tema dell'inquinamento elettromagnetico dovuto alle linee dell'alta tensione verrà trattato nella prossima fase dei lavori di revisione del Piano regolatore, in applicazione dell'Ordinanza federale sulle radiazioni non ionizzanti (ORNI). Si evidenzia che misure particolari sono previste nel caso in cui dette linee hanno un impatto sulle zone edificabili.

Per quanto riguarda la proposta di trasferimento / smantellamento delle linee aeree dell'alta tensione, le stesse vengono gestite attraverso una pianificazione a livello federale e cantonale, che il Piano regolatore riprende a livello informativo. Il Municipio è sensibile a questo tema e nell'ambito delle proprie competenze farà quanto possibile per giungere a soluzioni più rispettose degli abitati.

27

31.07.2017 / Orelli Corrado – Cugnasco

1. L'istante affronta la tematica della mancanza di posteggi nelle frazioni non edificabili ma densamente occupate da rustici ristrutturati. Riconosce che in questi casi viene spesso imposto il pagamento dei contributi sostitutivi per la mancata creazione dei posteggi necessari secondo le Norme di attuazione del piano regolatore in vigore. Ai possessori di rustici ristrutturati si sommano inoltre altri utenti come contadini, cercatori di funghi, escursionisti, ecc. che contribuiscono a peggiorare ulteriormente la situazione dei parcheggi in queste zone. In tale contesto, ritiene che debba essere data la possibilità, almeno ai proprietari dei rustici, di dotarsi di un posteggio privato, ammesso che vi sia la possibilità di ottenere o affittare una piccola parte di terreno nelle vicinanze. Spesso però queste richieste vengono respinte poiché si tratta di terreni fuori zona edificabile o in zona boschiva. La soluzione migliore sarebbe allora che il Comune acquistasse i sedimi necessari alla realizzazione dei posteggi che potrebbero poi venire venduti ai proprietari dei rustici che ne sono privi. Un esempio di una zona con questo problema è il comparto di Pianrestello.
2. Viene poi affrontato il tema dei boschi, in particolare quelli di castagni, e della loro gestione. Nel merito, constata negli ultimi anni un aumento della caduta di alberi, per lo più castagni. A detta degli esperti ciò è da ricondurre in parte alla mancanza di manutenzione dei boschi. Con questa situazione il bosco, oltre a non esperire più il proprio compito di protezione, diventa fonte di pericolo e di danni a persone o cose. Visto lo stato della situazione, propone che il Comune predisponga un'analisi approfondita dello stato di salute dei boschi comunali, specie quelli situati in vicinanza di sentieri o nuclei abitati, delle misure per la loro manutenzione e per il contenimento della loro espansione.

1. In ambito di posteggi, il Municipio riconosce la necessità di apportare dei correttivi. In tal senso va però ricordato che l'analisi sul fabbisogno di posteggi non è ancora stata effettuata. Per fare ciò verrà nuovamente dato incarico allo Studio Brugnoli & Gottardi, la cui analisi andrà a completare il Rapporto preliminare di pianificazione inerente il piano del traffico e relativi piani. Alla luce delle considerazioni che emergeranno dallo studio, il Municipio, con il sostegno della Commissione edilizia municipale allargate per l'esame del Piano regolatore, valuterà le misure da mettere in atto per ovviare alla problematica sollevata dall'istante.
2. Per quanto attiene invece la gestione dei boschi, in particolare delle selve castanili, si segnala all'istante che è in corso una valutazione a cura dello Studio Ryf & Partner, atta a vagliare la possibilità di ripristino delle selve castanili sul territorio comunale. Lo studio è ancora allo stadio iniziale e occorrerà valutarne la fattibilità.

9 novembre 2017



VERBALE

<u>Luogo e data:</u>	Cugnasco, 12 ottobre 2017
<u>Presenti:</u>	<u>Calzascia Marco, Dedini Michele, Casavecchia Roberto, Forner Manuele, Rossetti Patrick, Tognola Fabio, Turuani Felice, Varios Mario</u>
<u>Assenti giustificati:</u>	<u>Galli Leandro</u>
<u>Segretario:</u>	Luca Foletta

Rapporto della Commissione sulle osservazioni sul Piano di indirizzo territoriale e relativa risposta del Municipio

Il Presidente della Commissione Marco Calzascia ringrazia e saluta i presenti; scusa l'assenza di Leandro Galli. Fa alcune premesse riguardo il lavoro commissionale dell'odierna seduta. Lo scopo della riunione è quello di preavvisare le osservazioni inoltrate da vari cittadini durante il periodo di pubblicazione del Piano d'indirizzo territoriale (PIT), sulle quali il Municipio dovrà prendere posizione. La documentazione che è stata messa a disposizione dei commissari, che al momento attuale è data per letta da tutti i membri della Commissione, si compone di un riassunto delle osservazioni presentate dai cittadini e di un progetto di risposta da parte dell'Esecutivo. Le risposte sono state elaborate sulla base della documentazione agli atti, in particolar modo l'Esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) e la relativa presa di posizione dell'Esecutivo, come pure con l'aiuto del Segretario comunale e del pianificatore Fabio Pedrina. Le prese di posizione contenute in questo documento si avvicinano molto a quelle che sono le posizioni del Municipio in questi ambiti.

Per quanto concerne la gestione operativa della riunione, propone di introdurre brevemente ogni punto e, nel caso non ci siano osservazioni da parte della Commissione, procedere con il successivo. Sempre a livello organizzativo, visto il coinvolgimento personale di alcuni membri della Commissione su alcuni punti in discussione, essi dovranno lasciare la sala al momento in cui questi temi verranno trattati.

Viene quindi aperta la discussione, esaminando singolarmente ogni osservazione presentata e relativo progetto di risposta. Le osservazioni e proposte della Commissione sono riportate direttamente nel documento "Osservazioni sul PIT e presa di posizione dell'autorità comunale". Il presente verbale è allegato al documento e ne è parte integrante.

Osservazione no. 01:

Roberto Casavecchia: chiede se le risposte del Municipio verranno poi intimate agli istanti.

Marco Calzascia: conferma che il Municipio, una volta apportate le ultime modifiche al documento (anche in virtù delle osservazioni che emergeranno nell'odierno incontro) provvederà a rispondere a tutti coloro che hanno presentato osservazioni. Nella fattispecie, precisa che il Municipio ha intenzione di incontrare personalmente l'istante.

La Commissione solleva la discussione sull'opportunità di dezonare queste parcelle in virtù del fatto che non sono completamente urbanizzate quando, sul territorio comunale, vi sono altre zone, come ad esempio a monte del nucleo di Agarone, lungo il tratto del Sentee Sasell, che presentano una situazione simile. Va inoltre considerato che vi sono altre parcelle, mantenute in zona edificabile ma che non dispongono di accesso veicolare.

Si solleva anche il tema della possibilità del proprietario di vendere la parcella, oppure solo gli indici edificatori, al proprietario del mappale adiacente, edificabile ed edificato. In tal caso un dezonamento andrebbe a svantaggio dell'attuale proprietario.

La Commissione ritiene che sia necessario contattare l'interessato e valutare le sue previsioni future per il mappale in questione. La Commissione si riserva la facoltà di ritornare sull'argomento nel caso di una ferma opposizione al dezonamento da parte del proprietario toccato dal provvedimento.

Osservazioni dalla no. 02 alla no. 12:

Nessuna osservazione.

Osservazione no. 13:

Il Presidente della Commissione Marco Calzascia lascia la sala per motivi di collisione d'interesse. Durante la discussione non emerge nessuna osservazione.

Osservazione no. 14:

Il Commissario Felice Turuani lascia la sala per motivi di collisione d'interesse. Nessuna osservazione in merito.

Osservazioni no. 15 e 16:

Nessuna osservazione.

Osservazioni no. 17 e 18:

Il Commissario Manuele Forner lascia la sala per motivi di collisione d'interesse. Nessuna osservazione.

Osservazioni no. 19 e 20:

Il Presidente della Commissione Marco Calzascia lascia la sala per motivi di collisione d'interesse. Nessuna osservazione.

Osservazione no. 21:

In merito al punto 6 relativo al perimetro del Piano particolareggiato del comparto centrale di Gerra Piano si solleva l'opportunità di inglobare anche i sedimi privati circostanti in modo da avere una pianificazione armoniosa dell'intero comparto.

Il Municipio ha valutato la possibilità e condivide la suggestione sollevata dall'istante. Ciò nonostante si ha preferito escludere le proprietà private per riuscire a portare a termine la pianificazione del comparto e soprattutto la progettazione architettonica della nuova sede della scuola dell'infanzia entro tempi brevi. L'inclusione di entità private nel perimetro di concorso avrebbe rischiato di allungare di molto i tempi di realizzazione a causa dei probabili ricorsi che sarebbero stati presentati contro le decisioni dell'autorità.

Malgrado ciò però, come indicato nella risposta dell'Esecutivo, l'architetto Giacomazzi prevede un'area di concorso allargata che tenga conto anche delle immediate vicinanze del comparto. Nel caso venissero fatte delle proposte per queste zone, le stesse potranno sempre venire riprese nelle disposizioni pianificatorie e nel nuovo regolamento edilizio adottati a seguito dell'attuale variante di PR.

Relativamente al punto 7, il Commissario Felice Turuani segnala di prestare la dovuta attenzione al fabbisogno di posteggi, anche tenuto conto della limitrofa zona del nucleo. Il sedime è infatti oggi frequentemente utilizzato anche dai residenti nella zona.

In merito alle riflessioni sollevate al punto 8, il Municipio condivide la visione espressa dall'istante e concorda sul fatto che il comparto "Amministrazione-Scuole" vada rivalutato. La stessa zona è stata infatti considerata zona di interesse pubblico anche nel PIT. L'Esecutivo ha già più volte riflettuto sulle possibilità di rivalutazione del comparto e il discorso verrà probabilmente ripreso in futuro.

Sul punto 9 è stato richiesto il parere della Commissione. Si ritiene che la proposta, sebbene abbia il vantaggio di rendere più armonioso il collegamento ciclabile delle due sponde della Riarena, non contribuirebbe a migliorarne di molto la sicurezza. La strada residenziale nei pressi del Centro sportivo e sociale intercomunale è anch'essa infatti interessata dal traffico residenziale e degli utenti del CSSI. Traffico che è probabilmente destinato ad aumentare considerando il grande progetto edilizio che interessa la zona. Va inoltre considerato che l'intervento comporta un onere finanziario non indifferente. Visto il rapporto costi-benefici la Commissione ritiene di non dover dar seguito alla proposta.

Per quanto concerne il punto 10, la Commissione evidenzia che il nucleo di Curogna, a differenza degli altri nuclei montani sul territorio di Cugnasco-Gerra, non è compreso nei comprensori con paesaggi con edifici e impianti protetti dell'omonimo piano di utilizzazione cantonale (PUC-PEIP). A seguito di una successiva verifica svolta dal Commissario Fabio Tognola, l'esclusione del nucleo di Curogna è probabilmente da ricondurre al fatto che al momento dell'allestimento del PUC è stato ritenuto che i rustici presenti in loco erano già tutti trasformati o non meritevoli di protezione. Ciò è altresì confermato dal pianificatore Fabio Pedrina. La Commissione si interroga quindi se non fosse possibile far includere Curogna nel comprensorio PUC-PEIP. Sempre Tognola riferisce che una modifica al PUC è oggi praticamente impossibile visto che lo stesso Piano è oggetto di una vertenza presso il Tribunale amministrativo cantonale e promossa dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale che chiede lo stralcio o la riduzione di alcuni dei comprensori previsti.

A livello pratico, la prevista soppressione delle zone nucleo proposta nel PIT avrebbe le seguenti conseguenze:

- Nei nuclei di Ditto, Brancadella e Pian Restell sarà ancora possibile trasformare edifici da non abitabili ad abitabili (per esempio da stalla a rustico di vacanza) solo applicando le norme di attuazione del PUC-PEIP.
- Nel nucleo di Curogna sarà sempre possibile eseguire degli interventi su edifici esistenti secondo la normale procedura per gli edifici fuori zona. Non sarà però possibile la trasformazione di edifici non abitabili in abitabili.

Osservazione no. 22:

Per rispondere alle osservazioni sollevate ai punti 2 e 3, il Municipio ha richiesto il parere della Commissione.

Sul punto 2 la Commissione ritiene che a causa dei costi di realizzazione superiori, la diminuzione della sicurezza dei pedoni che utilizzerebbero il percorso, della vicinanza dello stesso all'attuale pista ciclabile e della scarsità di accessi lungo il tracciato, il percorso vada mantenuto ad uso esclusivamente pedonale.

In merito al punto 3 si sottolinea, come peraltro già indicato dall'istante, che le strade in questione sono di proprietà privata. Si ritiene pertanto che eventuali diritti di passo vadano eventualmente regolati attraverso puntuali accordi con i privati e tramite l'iscrizione di servitù a registro fondiario.

Osservazioni no. 23:

Nessuna osservazione.

Osservazione no. 24:

Il Presidente della Commissione Marco Calzascia lascia la sala per motivi di collisione d'interesse. La Commissione si dichiara di principio favorevole alla soppressione dell'indice di sfruttamento.

Osservazioni dalla no. 25 alla no. 26:

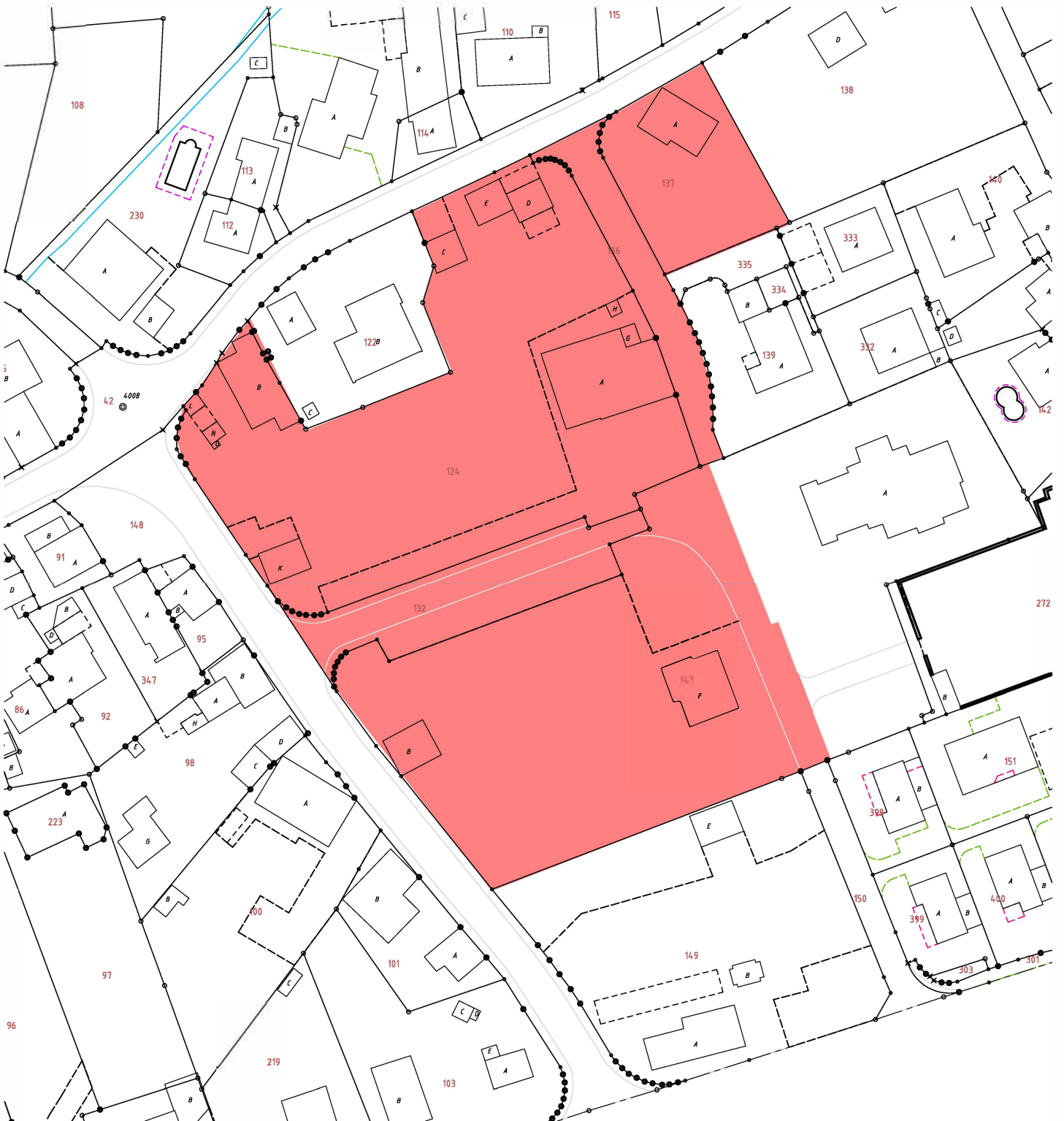
Nessuna osservazione.

Il segretario della Commissione

Luca Foletta

superficie rosa 9440 mq
superficie terreno ex Barera mapp
149 2442 mq

Totale 11'880 mq



Gerra Piano Il futuro riparte dall'asilo

Ruota attorno alla nuova scuola dell'infanzia **il riassetto urbanistico del nucleo del paese**
Chiesto un credito di 650 mila franchi per la progettazione - **Costruirà pure la Parrocchia**

■ Un cuore nuovo con l'asilo al centro. Così si potrebbero riassumere gli intendimenti pianificatori del Municipio di Cugnasco-Gerra per il futuro del nucleo di quest'ultima frazione. Area pregiata e dalle molte potenzialità, che da tempo ormai attende una destinazione consolidata. Di idee negli anni ne sono state avanzate parecchie (fin dai tempi precedenti all'aggregazione comunale), ma per un motivo o per l'altro, nessuna è mai andata in porto. Anche perché - elemento non da poco - per il comparto in questione ancora non vi sono precise indicazioni a livello pianificatorio. Ora si è finalmente giunti ad una svolta, aiutati da un'esigenza decisamente molto concreta: la necessità di dare una sede decorosa alla Scuola dell'infanzia, con l'obiettivo, più a lungo termine, di centralizzarvi tutte le sezioni del Comune. Anche quella di Cugnasco.

Da tutti questi ragionamenti scaturisce il messaggio appena approvato dal Municipio, nel quale si chiede un credito di 650 mila franchi per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano. «Si tratta - spiega il sindaco Gianni Nicoli al Corriere del Ticino - di un'operazione fondamentale per il Comune, che ci permetterà di definire i contenuti di una zona altamente pregiata e che vorremmo trasformare, fra l'altro, in un punto di incontro e di aggregazione sociale».

Interessanti, poi, anche le modalità della procedura scelta. «Volute - aggiunge Nicoli - per accelerare i tempi, considerando che il nostro obiettivo sarebbe quello di poter avviare i lavori per la nuova scuola dell'infanzia entro il 2019». Una meta non facile da raggiungere se si dovesse partire unicamente con l'iter pianificatorio. Da qui la proposta «doppia» adottata dall'Esecutivo. Essa consisterà, si legge nel relativo messaggio, «nello sviluppare un concorso urbanistico-architettonico in due fasi, con una prima parte di valenza urbanistica per la definizione dell'auspicato sviluppo insediativo nel suo

complesso del comparto centro di Gerra e una seconda parte di valenza architettonica per precisare a livello edificatorio la realizzazione di tre sezioni di scuola dell'infanzia, fino alla domanda di costruzione». Nel contempo si intende consolidare a Piano regolatore il progetto architettonico tramite un piano particolareggiato.

Per quanto riguarda l'istituto scolastico, la tempistica stabilita è quella di disporre entro cinque anni di due nuove sezioni per Gerra Piano. «Questo - precisa il sindaco - ci permetterà di dare finalmente una sede confacente alle classi oggi ospitate una nell'ex casa comunale - le cui condizioni sono ormai tutt'altro che decorose - e l'altra, da una decina d'anni, in una baracca prefabbricata». Nel giro di dieci anni, poi, si vorrebbe spostare a Gerra Piano, come detto, anche la sezione dell'asilo di Cugnasco.

Più in generale l'area al centro della quale saranno realizzate le tre nuove sezioni è di particolare interesse perché è in gran parte di proprietà pubblica, suddivisa fra Comune e Parrocchia. Fra gli intendimenti espressi dall'Esecutivo, mettere in risalto la chiesa e dare un assetto urbanistico forte e chiaro al comparto, oltre a «conservare il vuoto come elemento di valore, arredandolo a piazza e come parco pubblico». Infine viene ventilata la demolizione completa dell'ex casa comunale. «Infatti - precisa in tal senso il messaggio - la vetustà, il carattere dell'edificio e la sua posizione all'interno del comparto non rendono più proponibile il mantenimento della costruzione».

Infine, la definizione dei contenuti del comparto permetterà anche di «scongellare» il progetto di un nuovo centro parrocchiale, del quale si parla da un paio d'anni. L'idea è quella di realizzare una sala multiuso assieme ad alcuni appartamenti, che sarebbero poi affittati. Finora tutto era però rimasto in un cassetto, mancando le basi pianificatorie per concretizzare l'opera. **B.G.L./L.U.P.**



ADDIO La vecchia casa comunale di Gerra Piano, che ospita attualmente una delle sezioni di scuola dell'infanzia e che in futuro sarà demolita. (Foto Archivio CdT)

FILARMONICA GAMBAROGNESE

Un giro del mondo sul pentagramma

■ Sarà una sorta di giro del mondo in musica quello che affronteranno gli spettatori del tradizionale concerto di gala organizzato dall'Unione Filarmonica Gambarognese domenica prossima, 27 novembre, alle 17, nell'hangar 5 dell'aeroporto di Locarno-Magadino. Per l'occasione l'ensemble sarà diretto dal maestro Alan Rusco-

ni. All'evento parteciperà anche lo scrittore Andrea Fazioli, al quale è stato affidato il compito di unire l'uno all'altro i dieci brani che verranno proposti. Presente anche la Miniband, che si esibirà con cinque brani. Non mancheranno la classica tombola e un ricco aperitivo offerto a tutti i presenti.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale dell'energia UFE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

Quartieri sostenibili

Sfide e opportunità per lo sviluppo urbano

Quartieri sostenibili per città sostenibili

Maria Lezzi, Direttrice Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE

L'attuazione dello sviluppo sostenibile è un principio sancito dalla nostra Costituzione e i suoi obiettivi trovano applicazione nella Strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile. Tra le sfide principali da affrontare, tale documento individua la gestione coordinata del suolo, un bene prezioso e raro.

Ispirato a questa strategia, il *Progetto territoriale Svizzera* è il risultato di un ampio lavoro a cui hanno partecipato i rappresentanti dei Comuni, delle Città, dei Cantoni e della Confederazione, oltre agli esperti delle regioni. Propone una visione che indirizza lo sviluppo futuro del territorio in modo da contrastare la crescita disordinata dell'urbanizzazione, orientandola invece verso le aree già costruite. All'interno degli agglomerati è necessario densificare i nuclei urbani e salvaguardare una buona qualità di vita. Negli spazi periurbani lo sviluppo degli insediamenti deve restare circoscritto alle aree già edificate e riqualificate, nello spazio rurale si deve concentrare all'interno dei centri rurali e nei nuclei.

Il *Progetto territoriale Svizzera* sostiene le iniziative e le attività avviate da Cantoni, Città e Comuni orientate all'urbanizzazione di qualità, alla riqualifica delle aree industriali dismesse e alla valorizzazione dei centri urbani. Adottare un approccio innovativo per lo sviluppo sostenibile dei quartieri implica la valutazione non solo degli aspetti architettonici ed energetici, ma anche la ricerca di un equilibrio fra aspetti sociali, quali integrazione e sicurezza, mobilità, rispetto dell'ambiente e la forma urbana.

Se le politiche settoriali federali sono frutto di un lavoro congiunto in risposta alle sfide complesse che si presentano negli spazi urbani, ad oggi la Svizzera non possiede ancora uno strumento che favorisca l'assunzione di approcci globali e trasversali nella realizzazione dei quartieri sostenibili. Il quartiere rappresenta infatti l'ambiente ideale per l'attuazione dello sviluppo sostenibile. In questo microcosmo è possibile concentrare lo sviluppo urbano, evitando una crescita disordinata degli insediamenti, e attuare misure concrete che rispondano alla crescita demografica e al fenomeno migratorio, preservando la qualità di vita, sociale e ambientale.

Se i quartieri si sviluppano armoniosamente, si produrrà un analogo effetto anche nel macrocosmo urbano degli agglomerati.

Per questa ragione, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) e l'Ufficio federale dell'energia (UFE), in collaborazione con i partner del progetto modello ARE* hanno collaborato allo sviluppo di *Quartieri sostenibili by Sméo*, uno strumento di supporto al processo decisionale e alla valutazione che viene in aiuto alle amministrazioni e ai privati impegnati a realizzare dei quartieri sostenibili.

Lo scopo di questa pubblicazione è presentare in sintesi cosa si intende per quartiere sostenibile, offrire una panoramica dei progetti in corso in questo campo, introdurre il metodo di valutazione e lo strumento *Quartieri sostenibili by Sméo*. **La realizzazione di tali quartieri favorirà l'implementazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile nelle politiche locali e assicurerà una buona qualità di vita sul lungo termine. Ci sembra fondamentale che tutti gli interlocutori coinvolti, la Confederazione, i Cantoni, i Comuni, gli abitanti e gli ambienti economici partecipino congiuntamente alla costruzione dei quartieri di domani.**

* Cantone di Vaud, città di Losanna e Schéma directeur de l'Ouest lausannois.

La ricerca di una continua ottimizzazione dei criteri ambientali, socioculturali ed economici rientra a pieno titolo in un progetto di quartiere sostenibile. Se taluni principi d'ottimizzazione risultano particolarmente semplici da attuare sul piano concettuale, occorre tuttavia sottolineare che la loro concretizzazione richiede un buon livello di coordinamento tra le diverse fasi del progetto.

Le operazioni valutate nel quadro del progetto nazionale «Quartieri sostenibili» hanno evidenziato che una fitta comunicazione con i differenti partner implicati in questo genere di approccio interdisciplinare rappresenta una condizione ineludibile per il successo del progetto.

Tradurre in un progetto concreto i principi teorici dello sviluppo sostenibile che hanno raccolto il consenso generale rappresenta senza ombra di dubbio una tappa fondamentale. L'integrazione degli obiettivi della sostenibilità nei processi operativi complessi non va tuttavia considerata come una logica conseguenza. Il richiamo a questi obiettivi comporta infatti un'attuazione volontaria, con il sostegno della maggior parte delle parti, sia sul piano dei poteri decisionali che a livello di enti responsabili della realizzazione e di utenti finali.

Altrettanto importanti sono l'analisi critica e la costante ottimizzazione delle azioni. Si tratta in effetti di scegliere l'attuazione di progetti veramente innovativi, che racchiudano il dinamismo proprio del carattere pionieristico e che si proiettano su un arco di tempo normalmente superiore ai dieci anni. Alla luce di queste considerazioni, la valutazione di un progetto in corso d'opera si pone come prerogativa essenziale

per il successo di un quartiere sostenibile. Peraltro, spetta ai responsabili del progetto sostenere e gestire questo processo costante e iperattivo. Tutto ciò non vuole però precludere le tappe specifiche e puntuali del progetto. Le considerazioni appena menzionate sono da intendere infatti come un aiuto decisionale teso a migliorare la qualità e il consenso.

Lo strumento *Quartieri sostenibili by Sméo* è stato elaborato proprio con questo spirito: facilitare il raggiungimento dell'obiettivo preminente stabilito con il progetto nazionale «Quartieri sostenibili», orientando il maggior numero possibile di progetti di quartieri verso una trasposizione concreta dei molteplici aspetti connessi allo sviluppo sostenibile. Le prerogative dello strumento, che lasciano volutamente un certo margine interpretativo, permetteranno d'altronde di monitorare anche il futuro sviluppo delle conoscenze e delle pratiche in materia.

Al di là delle specificità che caratterizzeranno i vari progetti, **lo sviluppo di nuovi quartieri sostenibili, che dovranno risultare intensi, misti e attrattivi per buona parte della popolazione (mescolanza sociale e intergenerazionale), costituisce una sfida importante per i prossimi decenni.** La crescita tangibile di una forma d'urbanizzazione sostenibile dipende infatti dai risultati conseguiti dai progetti, sia in termini di forma urbana e di tipologia degli edifici che d'impatto ambientale e integrazione socioculturale.

Per le città e gli agglomerati interessati, il progetto «Quartieri sostenibili» non rappresenta soltanto un passo concreto e strategico volto a ridurre l'impronta ecologica dell'urbanizzazione e a favorire l'integrazione sociale, ma favorisce pure nuove possibili forme di collaborazione. Gli enti pubblici, attraverso una gestione ottimale del suolo e del mansionario

connesso al progetto, dovranno riprendere un ruolo fondamentale nell'ambito dell'attuazione concreta del processo che permetterà di conciliare le severe esigenze della sostenibilità **con l'obbligo di disporre di regole chiare e precise atte a coinvolgere attivamente i partner del settore privato.**

In considerazione dei molteplici parametri da integrare, è **imprescindibile il fatto che delle parti debbano assumere responsabilità direttive e innovative per questo tipo di progetto, dal punto di vista del design degli spazi e del processo di progettazione, affinché si possa verificare una dinamica volta a favorire la realizzazione di quartieri sostenibili di qualità.**

SUPSI

Coabitan-Ti



Concetto di abitazioni per anziani in Ticino

SUPSI, aprile 2010



Hasler Schlatte Partner architekten AG, Steinacker Residential complex, Zürich-Witikon, Schweiz

L'esempio seguente, a Vienna, è un complesso che raccoglie in un solo edificio di grandi dimensioni molteplici funzioni, pubbliche e semipubbliche. In giallo sono marcate le zone di distribuzione e i percorsi agli alloggi privati (ne esistono 4 varianti), e agli spazi pubblici e semipubblici (teatro, ristorante, cappella). Tra un braccio e l'altro vengono a formarsi delle corti con spazi verdi.



Arch. Hoffmann und Lindt, Wohnstift Augustinum in Wien, Oesterreich

Da questi esempi emergono alcuni tratti comuni, che trascendono le specificità contestuali molto diverse da un caso all'altro: l'integrazione urbanistica e l'integrazione sociale, la multifunzionalità, l'articolazione tra lo spazio privato e quello pubblico.

“Fa di ogni posto un luogo,
di ogni casa e di ogni città una serie di luoghi,
poiché una casa è una piccola città
e una città una grande casa”

(A. Van Eick, 1962)¹

¹ Cit. in J. Gresleri. 2007. *Residenze per anziani: l'istituzione negata*, Milano: Politecnico di Milano, Libreria Clup, p. 97.

necessaria, non sono valori assoluti, ma sono definiti in base alle esigenze dei singoli. Se si volesse garantire alla persona di potere rimanere a domicilio, anche qualora sopraggiungessero delle difficoltà che limitassero il normale funzionamento della vita quotidiana, il numero di 3 locali dovrebbe essere il minimo indispensabile. Come verrà trattato nel prossimo capitolo con esempi concreti realmente esistenti, i locali si possono anche ridurre a uno o due, con unicamente la zona notte (la camera con i servizi sanitari) in qualità di spazio privato, mentre gli spazi dedicati alle attività, la zona giorno, sono semiprivati. Occorre tuttavia rilevare che se i locali fossero ridotti a 1 o 2, andrebbero bene solo se sufficientemente ampi e con un piano cottura che permette alla persona di sentirsi a casa perché la cucina è parte indispensabile per rendere il luogo una casa. Detto altrimenti, l'eventuale riduzione dei locali, sempreché pertinente ed opportuna, deve essere in qualche modo "compensata" dalla dimensione e funzionalità dell'alloggio, che non deve ridursi a spazi troppo angusti, nonostante i costi che ciò dovesse comportare. La soluzione più conveniente per evitare la ghettizzazione della "categoria anziani" è la creazione di strutture architettoniche multi generazionali.

Un'altra possibilità per favorire il prosieguo della vita nel proprio alloggio il più a lungo possibile richiede un adattamento della struttura architettonica *flessibile* tale da modificarsi nel tempo.

L'adattamento temporale implica una flessibilità tipologica, che ha lo scopo di trasformarsi continuamente con il passare del tempo. Questa flessibilità permette all'anziano in divenire, in coppia o singolo, di vivere nel proprio appartamento il più a lungo possibile, avendo la possibilità di cedere, qualora vi fosse la necessità, una stanza senza particolari impedimenti, oppure di utilizzare la stessa per l'assistenza, per esempio mettendola a disposizione di una badante o di una figura analoga.

Tutti questi elementi sono suscettibili di migliorare le condizioni abitative dell'anziano: i dettagli possono infatti coadiuvare le scelte di fondo ispirate ai criteri discussi.

4. Una nuova offerta abitativa per gli anziani

Quali sono gli esempi di realizzazioni di abitazioni per anziani ai quali ispirare una nuova offerta in Ticino? È possibile, sulla scorta dei concetti focalizzati nel precedente capitolo individuare una tipologia di contesti urbanistici, di caratteristiche funzionali ed architettoniche degli edifici e degli alloggi per anziani?

Nei paragrafi seguenti si risponde alle suddette domande al fine di individuare non tanto un modello abitativo unico e uniforme, quanto una possibile tipologia.

A – Esempi di abitazioni per anziani realizzate o in fase di realizzazione in Svizzera: catalogazione secondo prospettive tipologiche diverse

In questo studio sono state catalogate alcune esperienze di abitazioni per anziani realizzate o in fase di realizzazione in Svizzera⁵. Sono stati considerati i seguenti criteri: i destinatari, il tipo di edificio, il grado di autosufficienza (autonomia), il bisogno di cure, i servizi, i supporti alle attività individuali o collettive, nonché alcuni ulteriori elementi a titolo di *optional* e la sostenibilità energetica.

Dall'analisi di queste esperienze sono emerse le seguenti particolarità:

- il destinatario è prevalentemente costituito dai soli anziani, poche le realizzazioni multi generazionali;

⁵ Vedi Parte III – Elaborazione del concetto, par. 4.1 e Allegato B – Elenco progetti.

b – Standard della costruzione

Di per sé la costruzione di alloggi per persone anziane non si differenzia molto da quella di appartamenti usuali, e pertanto non comporta supplementi rilevanti.

Oggigiorno lo standard Minergie non è più considerato fonte di maggior costo. Una costruzione per persone anziane autosufficienti, conforme ai disposti di legge in materia di risparmio energetico, comporta un costo che non si differenzia molto rispetto a quello di una costruzione residenziale di standard analogo.

c – Spazi collettivi

La maggior superficie conseguente alla dotazione di spazi collettivi comuni - che di regola non sono contemplati nel programma residenziale usuale – rappresenta da una parte una fonte di costi maggiori, ma d'altra parte è pensabile che gli spazi privati dei soggiorni degli appartamenti per anziani possano essere anche, entro certi limiti, di dimensioni più ridotte, proprio a beneficio di quelle zone ad utilizzo collettivo.

d – Appartamenti di taglio medio-piccolo

La prevalenza di appartamenti di taglio 2½ e 3½ locali, adeguati per coppie di anziani, rappresenta un costo maggiore rispetto alla tradizionale chiave di ripartizione in cui prevalgono 4 ½ locali. Il costo relativo più elevato è dovuto all'incidenza di parti d'opera e di installazioni a costo fisso: cucina, servizi sanitari, riscaldamento.

e – Ascensore

L'incidenza dei costi dell'ascensore è trascurabile, nella misura in cui l'impianto serva un numero di appartamenti sufficientemente grande, vale a dire almeno 8 -10 appartamenti.

Difatti questo impianto è di per sé comunque già considerato quale dotazione standard in qualsiasi struttura residenziale plurifamiliare di tre o più piani.

f – Domotica

Un costo conservativo per allestimento elettrico di un locale si situa attorno ai 500-550 Fr. Nel caso di un sistema domotico il costo può essere stimato a ca. 1000 – 1500CHF. A dipendenza del numero dei locali (2-4) l'onere supplementare può variare da 2000 a 4000 CHF. Questi costi riguardano un sistema minimo di domotizzazione dell'ambiente, senza monitoraggio dei parametri fisiologici della persona e relativo servizio di intervento in caso di bisogno.

Si può ritenere, in sintesi, che il costo per la costruzione di alloggi per anziani secondo gli indirizzi qui sviluppati e concernenti il terreno – nell'ipotesi di una messa a disposizione da parte dell'ente pubblico – gli standard costruttivi, gli spazi collettivi, la dimensione e il numero di alloggi dell'edificio, l'adozione eventuale di ascensori e di accorgimenti domotici e/o tecnologici, non debba necessariamente superare il costo di costruzione di altre abitazioni di standard analoghi, sia pubbliche che private.

5. Proposte strategiche ed operative

A – *L'iniziativa privata*

Il mercato immobiliare si muove alla costante ricerca di oggetti di scambio in funzione della domanda e dell'offerta. In questa dinamica – e senza considerare la dimensione speculativa, che in questo campo è tutt'altro che esclusa – l'iniziativa privata si indirizza in genere alla realizzazione e commercializzazione di immobili ed edifici interessanti dal profilo della redditività. Si rivolge pertanto prioritariamente a quelle parti di domanda solvibile che permette di scontare i prezzi migliori. Tuttavia, come mostrano alcuni progetti e alcune

realizzazioni concrete in Svizzera e all'estero, l'iniziativa privata può assumere una parte attiva anche nella promozione di alloggi a destinazioni specifiche, come quelle a carattere sociale per gli anziani o per altre categorie di cittadini economicamente e/o socialmente sfavoriti.

Tra le forme di iniziativa privata proponibili, quella delle cooperative ci sembra interessante. È una forma certamente non inedita, che ha già avuto anche in Ticino una propria storia, in particolare nella promozione di alloggi a favore del personale occupato nell'amministrazione federale. A titolo di esempio, si menziona il caso dell'esperienza "*Mehr als Wohnen*" che a Zurigo sta realizzando un complesso di 470 appartamenti.

La forma della cooperativa risulta essere assai interessante quale base per la promozione "privata" di progetti di abitazioni per la terza età. In Svizzera, in particolare nella Svizzera tedesca, questa forma si sta diffondendo discretamente, specialmente per due tipi di alloggi: le *abitazioni in comune* – dove più persone condividono un appartamento o una casa – o le *comunità domestiche*, nelle quali ogni persona vive nel proprio appartamento con la propria cucina e il proprio bagno. Si tratta, come già visto, di modelli a cui ispirarsi, senza per questo proporre una semplice trasposizione nella nostra realtà. La forma della cooperativa, infatti, può essere idonea anche per altre iniziative, diverse da quelle menzionate, con una diversa (maggiore?) attenzione alle aspettative di *privacy* degli anziani. Un'altra forma di iniziativa privata è quella della fondazione.

Un cenno, infine, deve essere fatto anche agli istituti di credito, che sembrerebbero interessati a sostenere (a dire il vero, timidamente ...) iniziative private di questo tipo.

B – *L'intervento pubblico*

L'intervento pubblico a favore dell'alloggio – in generale e in particolare a favore dell'alloggio a pigione moderata – si articola fundamentalmente sui tre livelli dello Stato federale – Confederazione, Cantoni e Comuni, dove il ruolo di quest'ultimo è tuttavia molto diverso a seconda delle particolarità e delle iniziative locali.

Sul piano federale il "diritto all'alloggio" è innanzitutto ancorato nella Costituzione federale del 1974 (art. 34 *sexies*). La stessa, è stata completata in occasione della revisione del 1998 con il richiamo all'obiettivo sociale di un "adeguato approvvigionamento in abitazioni". La Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP) è entrata in vigore nel 1975; essa ha permesso di sussidiare sul piano nazionale 120'000 abitazioni. Nel 2005 è stata sostituita dalla Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA). Quest'ultima è oggi *de facto* "congelata": i mutui federali diretti sono stati sospesi e i crediti previsti fortemente limitati. L'orientamento recente della Confederazione è rivolto al sostegno della costruzione di alloggi, cosiddetti di *utilità pubblica*, vale a dire destinati a categorie di popolazione sfavorita. Alloggi destinati ad anziani di condizioni sociali ed economiche modeste rientrano in questa categoria.

Sul piano cantonale ticinese, il diritto all'alloggio è pure sancito dalla costituzione. Il Cantone ha adottato una propria legislazione, dapprima già nel 1966 – in anticipo sulla legge federale – e poi nel 1985. Con a volte il coinvolgimento anche dei comuni, il Cantone ha così in genere raddoppiato i sussidi versati dalla Confederazione, ciò che ha permesso di realizzare un buon numero di appartamenti sussidiati da affittare e di accessi alla proprietà. Attualmente il numero di alloggi sussidiati è di circa 5'000 unità, numero destinato a scendere a zero verso l'anno 2020 se non ci saranno nuove iniziative o nuovi interventi.

Sul piano comunale, infine, le possibilità di azione comprendono le misure pianificatorie, la messa a disposizione di terreni o anche la costruzione in proprio. Su questo piano esistono diversi spazi d'azione interessanti, a tutt'oggi ancora poco utilizzati.

C – *Sinergie*

Tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata s'insinuano delle forme di collaborazione che possono combinare i vantaggi dell'uno e dell'altra. Promotori privati con finalità ideali,

possono in questo modo far capo alle diverse forme di sostegno pubblico (Confederazione, Cantone e Comuni), assicurando nel contempo modalità di promozione, progettazione e realizzazione flessibili ed efficaci. È interessante al riguardo evidenziare il ruolo avuto dalla società Logis Suisse SA, in particolare dalla sua società “figlia” Logis Suisse Ticino SA. per quanto riguarda il nostro cantone.

“Nel 1973 venne fondata a Berna la Logis Suisse SA con lo scopo di favorire la costruzione di alloggi a prezzi o affitti vantaggiosi. Azionisti principali della Logis Suisse SA erano alcune banche cantonali, la banca Coop, alcuni sindacati e lo stesso Ufficio federale dell’abitazione.” Risale invece al 1987 la creazione di Logis Suisse (Ticino) SA, la quale “dal 1989 al 1999 ha costruito stabili sussidiati per 364 appartamenti e acquistato e riattato stabili sussidiati per altri 68 appartamenti. Azionisti della Logis Ticino, oltre alla casa madre, sono il Cantone, ancora l’Ufficio federale dell’abitazione e, per quote piccole, BancaStato e Banca Coop.”

La realizzazione di alloggi a pigione moderata a favore di persone anziane in condizioni sociali ed economiche modeste può dunque essere promossa sia in forma privata – ad esempio sottoforma di cooperative – sia in forma mista, facendo capo al sostegno pubblico diretto o indiretto, in abbinamento all’iniziativa di società quali ATISA (Logis Suisse Ticino), il cui scopo è propriamente indirizzato alla realizzazione di simili alloggi, o ad altri investitori istituzionali quali le casse pensioni.

In sintesi, si ritiene che la realizzazione di alloggi a pigione moderata a favore di persone anziane in condizioni sociali ed economiche modeste possa essere promossa sia in forma privata – ad esempio sottoforma di cooperative – sia in forma mista, facendo capo al sostegno pubblico diretto o indiretto, in abbinamento all’iniziativa di società quali ATISA, il cui scopo è propriamente indirizzato alla realizzazione di simili alloggi, o ad altri investitori istituzionali quali le casse pensioni.

6. Conclusioni

“Appare ormai chiaro che per affrontare la progettazione di queste residenze ... non è sufficiente avvalersi solo della normativa e dei dati statistici: molti aspetti del “fare” sono legati alla capacità del progettista di relazionarsi con una categoria estremamente eterogenea e di “indagarla” attivamente conoscendone le molteplici peculiarità, il che rende ogni assolutismo fuorviante e inutile. Realizzare le nuove abitazioni in contesti caratterizzati da varietà tipologica e di servizi; mirare all’intreccio di utenti e di categorie sociali; pensare la “flessibilità” dell’abitazione fin dalla prima fase progettuale: sono regole sempre valide che oggi appaiono imperativi con cui il progettista deve fare i propri conti per rispondere concretamente a questa particolare esigenza abitativa.”⁷

La problematica della messa a disposizione di un numero adeguato di alloggi a favore di categorie sociali sfavorite è una sfida che abbiamo davanti. Se consideriamo l’evoluzione demografica e la natura dei bisogni della popolazione anziana, questa sfida rischia di essere ancora più grande. Tutte le azioni, pubbliche e private, volte a far fronte con creatività e visioni rivolte al futuro a questa problematica, non possono che essere sostenute.

È interessante rilevare come anche l’autorità federale, per il tramite dell’Ufficio federale dell’abitazione, abbia intravisto nel campo d’intervento della “coesione sociale” – insieme allo sviluppo territoriale e all’urbanizzazione e alla dimensione ambientale e delle risorse naturali – una delle maggiori sfide che le future politiche dell’alloggio dovranno affrontare:

“La Loi sur le logement actuelle contient les instruments permettant de relever ce défi. Ceux-ci s’adressent au secteur de la construction de logement d’utilité publique et ont pour effet de favoriser à long terme la création ou la rénovation de bons logements économiques. La

⁷ J. Gresleri. 2007. *Residenze per anziani: l’istituzione negata*, Milano: Politecnico di Milano, Libreria Clup, p. 113.

Gruppo di studio e
di informazione
per la Svizzera Italiana

**QUADERNI
COSCIENZA
SVIZZERA**

2050 un'Insubria di anziani una sfida per i nostri valori

Convegno 3

- L'invecchiamento,
un valore per la società

30

febbraio 2010

2050 un'Insubria di anziani una sfida per i nostri valori

Convegno 2

- **Conseguenze dell'invecchiamento
nella società civile**
- **Possibili provvedimenti da adottare**
- **Conseguenze sulla vita politica**

Bellinzona, venerdì 23 gennaio 2009
Aula del Gran Consiglio

Lugano, giovedì 29 gennaio 2009
Sala del Consiglio comunale

Con il patrocinio del Consiglio di Stato
della Repubblica e Cantone del Ticino
e della Regione Lombardia

In collaborazione con l'Assessorato della Regione
Lombardia per la famiglia e la solidarietà sociale

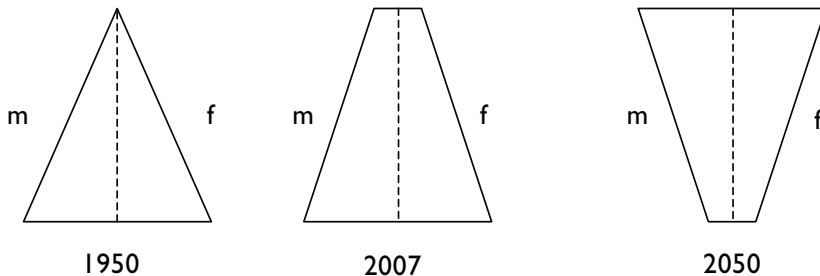
Con il sostegno della Repubblica e
Cantone del Ticino - Fondo Swissloss e
della Banca dello Stato del Cantone Ticino

Introduzione alla tematica

Riflessioni di base sull'evoluzione demografica in atto

Nella struttura della società, con particolare riguardo al Ticino ed al nord dell'Italia, si sta attuando una **rivoluzione graduale ma costante**.

La cosiddetta piramide demografica tra qualche decennio non sarà più tale...



Stiamo andando verso “famiglie verticali” dai bisnonni ai pronipoti e, secondo la società internazionale di geriatria, con tre tipi di vecchi

- gli “anziani giovani” dai 65 ai 75
- gli “anziani medi” dai 75 agli 85
- gli “anziani” con età superiore agli 85.

L'Ufficio nazionale di statistica (Istat) prevede nell'Italia del 2050 un 33,6% della popolazione superiore ai 65 anni, corrispondente al 63% rispetto agli attivi nel mercato del lavoro (tra i 15 ed i 64 anni).

Le cause di questo **cambiamento epocale** sono da una parte da ravvisare nei progressi della medicina e nella medicina sostitutiva rispettivamente alternativa e dall'altra nel basso tasso di natalità

Innumerevoli sono le conseguenze di questo fenomeno dal profilo della politica sociale ed economica

- modificazione del rapporto numerico tra persone in formazione e lavoratori da un lato e pensionati dall'altro. Conseguenti modificazioni nelle assicurazioni sociali e nel mercato del lavoro. È altresì da considerare il ruolo che in questo contesto svolgono le politiche di immigrazione
- influsso sul tasso di crescita economica
- **crescente domanda di beni e servizi da parte degli anziani**
- successioni ereditarie ritardate

dal profilo territoriale

- **nessità per gli anziani di risiedere vicino a servizi importanti quali negozi di prossimità, farmacia e strutture socio sanitarie, ufficio postale e banca, posti di ristoro**
- problemi di sicurezza stradale

dal profilo socioculturale (con effetto combinato dei concomitanti fenomeni della globalizzazione e della rivoluzione tecnologica)

- **diversa relazione tra giovani, adulti ed anziani:** l'esperienza e l'asserita proverbiale saggezza di questi ultimi sembrano perdere di importanza. Ma esistono anche controindicazioni positive relative al rapporto privilegiato tra nonni e nipoti
- **l'invecchiamento viene parzialmente compensato da un ringiovanimento socioculturale**
- si sviluppa il ruolo del volontariato
- peso politico crescente degli anziani, che può forse costituire una remora all'innovazione

Anne Du Pasquier*
traduzione Laura Ceriolo

Dal territorio alla coesione sociale

Un approccio al progetto secondo lo sviluppo durevole

Le trasformazioni della società e lo sviluppo durevole

Le trasformazioni della società si avvicinano rapidamente per molteplici ragioni. I cambiamenti nella crescita demografica e nella piramide delle età, dovute all'aumento della speranza di vita e alla diminuzione della fecondità segneranno questi processi nei prossimi decenni, in un contesto di incremento dell'immigrazione e di mutamento delle strutture familiari. Oggi si contano 4 persone in attività per ogni pensionato, tra trent'anni saranno solo 2. L'invecchiamento della popolazione ha degli effetti sul calcolo dei rapporti numerici fra persone attive e non. All'inizio del XX secolo la Svizzera contava 76 persone di età inferiore ai 20 anni su 100 persone tra i 20 e i 64 anni. Nel giro di un secolo il rapporto numerico tra giovani e anziani è diminuito e arriva a 32 giovani su 100; al contrario, l'incidenza delle persone anziane aumenta continuamente. Oggi si possono contare 29 persone di più di 65 anni per 100 persone tra i 20 e i 64 anni, mentre all'inizio del XX secolo se ne contavano solo 11! In futuro, il numero delle persone di oltre 65 anni si alzerà ancora, quando le generazioni «baby-boom» raggiungeranno quell'età. Inoltre si assiste all'avvento di una quarta età, cioè di un aumento notevole delle persone che hanno più di 80 anni. Ci si avvia verso una società a quattro generazioni, in cui i «giovani» senior o della terza età, in buona salute, giocheranno un ruolo proprio sia nei confronti delle generazioni più giovani sia di quelle più vecchie. A questo si devono aggiungere le differenze tra i sessi: le donne vivono più a lungo e si ritrovano sole e spesso in situazioni materiali meno agiate degli uomini.

Tutte queste considerazioni rinviano alla questione dei bisogni degli anziani e della loro integrazione nella vita sociale e economica, e del posto lasciato ai giovani. Non stiamo dicendo cose nuove, ma l'accelerazione dell'invecchiamento demografico costituisce un rischio per i legami intergenerazionali.

I fenomeni descritti influenzano notevolmente la coesione sociale, tema di grande attualità. Questo ambito di interesse è parte integrante della dimensione sociale dello sviluppo durevole. Anche se spesso questi aspetti vengono trascurati, è sempre più ragionevole considerarli nelle decisioni accanto ai criteri economici e ambientali. L'ufficio federale per lo sviluppo territoriale ARE ha recentemente messo in evidenza ciò che si deve intendere per dimensione sociale. Sono state individuate sette risorse, che a loro volta comprendono una o più componenti: le istituzioni (formali e informali), la cultura (identità culturale,

arte e cultura), la coesione sociale (solidarietà internazionale e nazionale, integrazione e interazione), la popolazione (demografia), la formazione (conoscenze e competenze), il lavoro (integrazione nel processo economico) e la salute (fisica e psichica, sensazione di sicurezza). Per analizzare i progetti sono stati definiti dei campi di valutazione: per esempio per quanto concerne la solidarietà nazionale si troveranno come parametri le pari opportunità, la ripartizione delle entrate e del patrimonio e l'assistenza sociale. Quando questi temi sono presi in considerazione fin dall'inizio, nei progetti preliminari, nelle pianificazioni e nelle politiche, i progetti sono accettati meglio dalla popolazione e i risultati sono più efficaci.

Questa constatazione vale anche e a maggior ragione per le misure riguardanti il territorio, sia nei quartieri sia negli spazi pubblici.

Le ricadute sul territorio

L'accelerazione dell'invecchiamento demografico incide notevolmente in politica e in particolare nelle politiche abitative e urbane. La salvaguardia del territorio ormai saturo è la nuova sfida. Ciò implica la densificazione delle zone esistenti, la costruzione «introversa». Questo principio fa paura agli abitanti, ai vicini e ad altri utenti, che, per timore di perdere le prerogative acquisite per una buona qualità della vita, sono pronti a opporvisi, se non si vedono offrire delle garanzie o delle compensazioni. In questo contesto, le persone anziane risentono dell'insicurezza data dal fatto di non conoscere più i loro vicini e non percepire l'identità del loro quartiere. Gli adattamenti, ad esempio, sono più lenti e difficili per gli anziani. Nei villaggi o nei quartieri sono tanti gli anziani pensionati proprietari di case indipendenti, ormai diventate troppo grandi, che non possono rivendere in mancanza di alloggi alternativi adatti ai loro bisogni e al loro budget. Le conseguenze per i villaggi, che non hanno più zone edificabili, è che la popolazione invecchia e non c'è ricambio generazionale; mancano gli alloggi per le famiglie, le scuole chiudono e la situazione economica e sociale può essere tesa se, tra l'altro, i pensionati hanno investito il loro secondo pilastro per l'acquisto della propria abitazione. Come coniugare tutti questi cambiamenti per perpetuare la coesione sociale? Come gli utenti, giovani e vecchi, possono far valere i loro bisogni e le loro attese? Nei luoghi di vita come in quelli di lavoro, è più che mai importante creare delle condizioni-quadro affinché la coabitazione avvenga in maniera armoniosa e, oltre tutti i rischi evocati che comportano detti cambiamenti, si passi infine a parlare dei vantaggi.

Per una coabitazione armoniosa: i quartieri durevoli

Il quartiere è la scala ideale per applicare i principi dello sviluppo durevole in un approccio integrato e intergenerazionale. Situato tra il singolo edificio e il Comune, il quartiere può assumere la funzione di laboratorio ed è un terreno d'azione privilegiato dove possono essere concentrate e sperimentate molte maniere di creare una buona qualità di vita per tutti. Il quartiere durevole deve rispondere alle questioni locali del Comune (alloggio, impiego, pluralità sociale, mobilità, cultura ...) e corrispondere alle aspettative degli abitanti e degli utenti di tutte le età, senza peraltro dimenticare la posta in gioco globale (clima, solidarietà internazionale). L'impegno ad assumere dei criteri di sviluppo durevole fin dal momento della costruzione di un nuovo quartiere oppure della riqualificazione o del riuso di un sito esistente permette di contribuire a un quadro di vita armonioso. Accanto agli aspetti ambientali ed economici, l'obiettivo di un quartiere durevole è anche quello di promuovere la solidarietà, l'equità, gli scambi tra generazioni. Per raggiungere questi obiettivi bisogna considerare elementi quali l'allestimento di spazi aperti, favorevoli luoghi di incontro adatti ai bisogni degli anziani come a quelli dei giovani, la predisposizione di alloggi con tipologie e dimensioni diverse, modulabili, atti a favorire la pluralità sociale e intergenerazionale, la creazione di locali comuni, la mobilità dolce, i materiali rispettosi dell'ambiente, l'efficienza energetica, la pluralità funzionale, l'installazione di bar, commerci e servizi di prossimità ecc.

Per lottare contro l'isolamento in ambito urbano ed evitare la creazione di ghetti risulta utile progettare degli alloggi che possano essere allestiti in modo differenziato a seconda delle tappe del ciclo di vita di una persona. Ad esempio, si può assicurare una continuità durante il periodo di infermità dell'occupante di un alloggio pianificando che la camera da letto, in genere situata a nord dell'appartamento, possa essere allestita a sud con un'uscita senza barriere sul balcone. Incoraggiare le cooperative, proporre degli affitti convenzionati, promuovere la comproprietà per piani sono tutte azioni che differenziano sia la struttura sociale (famiglia, persone sole, studenti, immigrati, pensionati ...), sia i tipi di servizi e di attrezzature presenti nei quartieri. Anche i servizi di prossimità incoraggiano il vivere intergenerazionale, poiché permettono di evitare tragitti lontani dalle abitazioni. I luoghi di incontro come le case di quartiere, gli spazi collettivi negli immobili e le aree di gioco per bambini permettono di consolidare il legame sociale in seno al quartiere. Seguendo l'esempio delle manifestazioni culturali o degli atelier artistici, gli orti urbani allestiti ai piedi degli edifici facilitano lo scambio tra gli abitanti e la loro integrazione.

Bisogna pensare a infrastrutture che consentano l'u-

tilizzo per tutti. L'accesso per le persone a mobilità ridotta deve essere una condizione *sine qua non* per le persone anziane, per i portatori di handicap e per i genitori con figli piccoli. Gli spazi comuni come ad esempio una sala per la musica insonorizzata per gli adolescenti, ma anche per i più anziani, la formazione di borse per lo scambio dei servizi, dei beni e delle competenze, le spese per le persone a mobilità ridotta, consolidano i contatti umani e l'assistenza reciproca. Lo stesso avviene se si predispongono i piani terra degli edifici per attività come caffè, negozi, lavanderie. Anche la salute e il benessere degli abitanti del quartiere occupano un posto importante. Una progettazione urbana che promuove la mobilità dolce contribuisce già a limitare numerosi danni come l'inquinamento dell'aria o il rumore. Alcune misure da adottare riguardano l'ambiente sonoro, l'attività fisica o l'alimentazione: la loro adozione consente di assicurare una vita soddisfacente e di promuovere la salute di tutti. Per un'alimentazione sana, se vengono

Programma *Projets urbains* – Integrazione sociale nelle zone abitate

Nel 2008, la Confederazione ha messo in opera il *Programme Projets urbains* il cui fine consiste nel sostenere i Comuni che adottano progetti di sviluppo dei quartieri. In questo contesto, 16 Comuni hanno beneficiato di un finanziamento federale tra il 2008 e il 2015. La carta vincente dei *Projets urbains* consiste nella pratica integrata e partecipata il cui fine è di migliorare la qualità della vita. Per arrivarci, ci sono diverse strade, tra cui quella della dimensione socio-culturale. In alcuni casi, i quartieri dispongono di un'offerta diversificata di attività socio-culturali, alcune delle quali rivolte a uno specifico gruppo, seguendo l'esempio dei pomeriggi per gli anziani di Vevey o dell'asilo e del club adolescenti di Baden; in altri le proposte si indirizzano a persone anziane, come i progetti intergenerazionali di Sciaffusa e di Yverdon-les-Bains. Si mette in opera una nuova dinamica per il semplice fatto che le diverse istituzioni del quartiere si coordinano e tessono delle relazioni.

A Yverdon-les-Bains il Comune ha voluto rinforzare il legame sociale con il sostegno della Pro Senectute. Giovani e anziani si sono incontrati per reinventare un rapporto. A Pierre-de-Savoie gli anziani si sono organizzati in attività ludiche per i bambini del quartiere, chiamate «InterGénération».

Il quartiere di Hochstrasse-Geissberg a Sciaffusa è popolato da numerosi svizzeri anziani e da famiglie di immigrati. Questi due gruppi di popolazione sono mal integrati nella vita di quartiere e i luoghi che faciliterebbero gli incontri tra le differenti generazioni sono quasi inesistenti. Nel passato, lo sviluppo del quartiere della città di Sciaffusa metteva l'accento soprattutto sul tema della gioventù, dell'integrazione e dello spazio pubblico. Con il *Projet urbain*, gli anziani sono diventati il nodo centrale della questione dell'integrazione del quartiere. Le misure principali adottate sono l'apertura di un centro per anziani e la conversione di luoghi pubblici in luoghi di incontro.

Maggiori informazioni su:

www.projetsurbains.ch o presso la coordinatrice :
Josianne Maury, ARE, projetsurbains@are.admin.ch

privilegiati i prodotti freschi e locali e, se possibile, derivanti da agricoltura biologica, saranno favoriti i mercati di quartiere. L'agricoltura a chilometro zero con distribuzione di ceste permette un contatto diretto con i produttori: se ne potrà rafforzare l'effetto pedagogico con feste o atelier tematici. La consegna a domicilio e la presenza di piccoli commerci nei quartieri evitano dei tragitti motorizzati e permettono alle persone a mobilità ridotta di restare nel loro ambiente e di ridurre la dipendenza da altri.

La prima misura di sviluppo dell'attività fisica consiste nello stimolare gli abitanti a spostarsi a piedi. Inoltre si possono prevedere degli spazi dedicati alla mobilità dolce e infrastrutture sportive in funzione della particolarità dei luoghi. La pratica dello sport è incoraggiata se le installazioni sportive sono ben servite e facilmente accessibili.

Per portare a buon fine questi iter complessi integrando tutti gli attori – giovani, senior, investitori, immigrati, proprietari, amministrazione comunale –, è necessario inventare una nuova gestione del quartiere. Il quartiere è a una scala favorevole perché la comunità si faccia avanti, coinvolgendo le autorità. Per migliorare la qualità di vita è essenziale la partecipazione degli utenti; deve essere organizzata in modo professionale chiarendo bene le regole del gioco, per evitare frustrazioni, lasciare esprimere la creatività e fare spazio all'iniziativa. La partecipazione può declinarsi sotto diverse forme e livelli, spaziando dall'informazione all'autogestione. Coinvolgendo la popolazione durante gli atelier è possibile approfittare

delle singole esperienze degli utenti. Questi processi assicurano l'integrazione dei bisogni di tutti e favoriscono un'appropriazione migliore del progetto e dello spazio da parte degli utenti.

Progetti di quartieri intergenerazionali

Negli ultimi anni hanno visto la luce numerosi progetti che incoraggiano la considerazione delle relazioni intergenerazionali nei luoghi del vivere quotidiano.

A Winterthur, è stato concepito un progetto di abitare intergenerazionale su un vecchio sito delle officine Sulzer, a Neuhegi, in una zona di 80 ha. La parte ovest è ancora industriale, mentre nella parte est è stato realizzato un nuovo quartiere che comprende il parco Eulach, il più grande di Winterthur. Il deposito Sulzer, iscritto nel patrimonio industriale, ne costituisce il centro. Il sito si trasforma in un secondo polo urbano per una capacità di accoglienza di 4000 abitanti e 5000 impiegati. È stata adottata una pianificazione partecipata, che prevede una pluralità di alloggi e di impieghi. In questo contesto è stato realizzato un insieme di abitazioni intergenerazionali nominato *Giesserei* (fonderia), con 164 appartamenti per 400 abitanti stimati di tutte le età. L'offerta di alloggi è differenziata e declinata dal monolocale ai grandi appartamenti. I primi insediamenti sono avvenuti nel 2013. Il concetto innovatore del progetto è stato promosso dai futuri abitanti organizzati in cooperative, che hanno scelto un quartiere con infrastrutture comunitarie: una corte interna che serve agli incontri,

1.



degli atelier, un bar e una locanda. La casa *Intergenerations* ha come scopo la solidarietà e risponde ai criteri di sviluppo durevole. Sono stati allestiti 580 posti per biciclette, ma solo 30 per autovetture, di cui 2 per Mobility. La casa porta l'etichetta Minergie-P-eco, è la più grande cooperativa autogestita della Svizzera: ogni abitante è tenuto ad assicurare 36 ore di lavoro annuali. I giovani si occupano dei lavori più fisici come l'organizzazione e preparazione degli spazi per il gioco, i più anziani di impegni amministrativi e preparano dei dolci per le assemblee.

Quartiers Solidaires è un programma di sviluppo comunitario partito nel 2002 sotto l'egida di Pro Senectute Vaud. Trova applicazione in 15 progetti di 12 comuni vodesi. L'obiettivo consiste nel creare, rinnovare, sviluppare e mantenere i legami sociali per migliorare la qualità di vita e l'integrazione degli anziani in un paese o in un quartiere. Secondo i loro principi gli abitanti, in particolare gli anziani, devono avere la possibilità, a seconda dei propri bisogni, di assumersi l'onere dell'organizzazione dei progetti. Gli abitanti del quartiere, compresi i giovani, sono invitati a partecipare a degli incontri per condividere le proprie aspettative. Si tratta di incoraggiare la popolazione, le associazioni e i professionisti a operare insieme per identificare i bisogni e le risorse del quartiere e adottare delle soluzioni concrete specialmente alle preoccupazioni degli anziani, ma anche a quelle delle altre categorie di abitanti (bambini, giovani, famiglie, stranieri). La complementarità e la ricerca sistematica delle sinergie giocano un ruolo primario, così come la volontà di lasciare emergere i progetti in seno alla popolazione. Con il sostegno di un animatore qualificato, gli abitanti hanno la possibilità di esprimere i loro bisogni, di prendere delle iniziative e, così facendo, di partecipare allo sviluppo del luogo in cui vivono. L'animatore incoraggia la gestione da parte degli stessi abitanti e offre loro la possibilità di giocare un ruolo nelle decisioni che riguardano il loro vivere quotidiano. Estendendosi alle altre categorie di abitanti, il programma rafforza la solidarietà intergenerazionale e culturale. L'approccio attraverso la dimensione sociale è completato implicitamente da un pensiero rivolto alla dimensione ambientale, per esempio nell'organizzazione di feste o al momento della realizzazione di giardini condivisi. Per quanto riguarda la dimensione economica, il volontariato è un fattore di successo. La partecipazione della popolazione costituisce la condizione *sine qua non* per la riuscita del progetto.

La metodologia adottata per lo sviluppo di un progetto *Quartiers Solidaires* s'ispira a esperienze realizzate in Europa e nei paesi in via di sviluppo, in materia di sanità e di lavoro sociale comunitario. Il primo *Quartier Solidaire* è partito a Bellevaux, un quartiere di Lo-



1. Winterthur, Giesserei, vista della corte interna. Foto Michael Meuter, Zurigo/LIGNUM
2. Winterthur, Giesserei, vista dei balconi. Foto Reto Schlatter

sanna (4700 abitanti, di cui il 20% persone anziane e più del 46% stranieri). Sono stati lanciati più di 20 progetti individuali dagli stessi abitanti: pasti in comune, corsi di francese per non francofoni, ginnastica dedicata a persone ultracinquantenni, conferenze sui temi relativi alla salute, costituzione di reti di scambio di saperi e di esperienze, atelier creativi per anziani e giovani, feste di quartiere... A distanza di qualche anno, si può constatare la formazione di una vera comunità con la sua propria identità e dei legami solidali (grado di conoscenze delle persone più colte, dialogo); inoltre il sentimento di sicurezza è aumentato.

Programmi simili sono stati poi adottati in altri quartieri losannesi e in altri comuni del Vaud. A Yverdon-les-Bains, è implicata una rete di 14 enti partecipanti (vari servizi comunali, assistenti sociali, Agenda 21 della città, Radix-promozione della salute ecc.). *Quartiers Solidaires* promuove l'emergenza delle solidarietà di vicinato che possono contribuire al benessere delle persone anziane. Per lottare contro l'isolamento il progetto mira a utilizzare le competenze specifiche degli abitanti del quartiere. Partendo dalle preoccupazioni delle persone anziane, l'iter è anche il punto di partenza di un'evoluzione verso una vita di quartiere animata e aperta, che permetta gli scambi fruttuosi tra le generazioni e le culture. Il progetto è orientato sul lungo termine e mira a una stabilizzazione dei gruppi formati e alla loro autonomia. Il ritmo del processo può essere lento. Questo approccio permette anche di offrire una vasta gamma di servizi con mezzi modesti. Il programma è stato esteso ai *Villages Solidaires* e sono stati avviati dei progetti in Svizzera tedesca.

D'altronde, a una scala minore, Pro Senectute ha avviato un progetto a Zurigo, *Habiter pour aider* (*Wohnen für Hilfe*, «Abitare per aiutare»). Il principio è semplice: una persona anziana vorrebbe rimanere il più a lungo possibile nella sua casa, ma l'appartamento è diventato troppo grande. Al tempo stesso alcuni studenti faticano a trovare una camera. Condividendo queste due esigenze, si ottiene una situazione *win-win*, doppiamente e reciprocamente vincente.

Possiamo menzionare altre iniziative: impianti sportivi adatti agli anziani nei parchi pubblici in più città o la combinazione di impianti di fitness all'aria aperta con aree di gioco affinché i genitori possano praticare sport controllando i loro bambini, un parco di generazioni nel quadro del programma tedesco *Die soziale Stadt* di un piccolo comune della Baviera, dei giardini verticali per evitare agli anziani di chinarsi, itinerari attrattivi e sicuri per scolari con sistema di pedi-bus o di bici-bus, dove il percorso verso la scuola diventa un vero viaggio-scoperta, scortato dai nonni. I nostri vicini austriaci in Malalbergo hanno puntato sui quartieri *Enkeltauglich*, che sono partiti anche nel Cantone di San Gallo. Per approfittare delle forze ancora vigorose dei pensionati più giovani la regione di Stoccarda ha avviato un servizio civile finalizzato. Nei quartieri durevoli in Svizzera e all'estero, asilo e casa per anziani sono stati abbinati per poter condividere la mensa, il giardino e diverse attività. La Confederazione da parte sua ha messo in atto il programma *Projets urbains* che mira all'integrazione di tutte le zone d'abitazione.

Prospettive

Applicando un approccio globale, olistico, è possibile superare la visione settoriale che facilita l'isolamento. Il quartiere come il comune durevole si vuole differenziato e integrato, rinforzando l'identità e il sentimento di appartenenza. L'integrazione degli anziani alla vita sociale e economica costituiscono una sfida, danno un senso e permettono di lottare contro il sentimento d'inutilità. Intrattenere e tessere relazioni tra le diverse generazioni sarà un dato di fatto sviluppando dei servizi per la terza e quarta generazione che offrano loro un senso di utilità e facilitino gli scambi. Il movimento «Nonni per il clima» dimostra l'impegno degli anziani a favore delle generazioni giovani, e i risultati si dimostrano molto soddisfacenti. La sfida consiste ora nel trasmettere queste esperienze pilota a un più vasto ambito. I quartieri concepiti oggi basandosi sui principi di uno sviluppo durevole formeranno la città e i paesi di domani.

* sostituto capo della Sezione sviluppo durevole dell'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale

Note

1. Ufficio federale di statistica www.statistique.admin.ch
2. ARE, 2014. *Aspects sociaux du développement durable. Bases pour l'évaluation de la durabilité des projets*. Berne

Per approfondimenti

ARE, 2014, Quartieri sostenibili in breve: www.are.admin.ch/quartierisostenibili.
www.quartiers-solidaires.ch; www.giesserei-gesewo.ch;
www.intergeneration.ch;
 in Germania: www.mehrgenerationenhaeuser.de

Vom Gebiet zum sozialen Zusammenhalte

Der Wandel in der Gesellschaft wird von Tag zu Tag rasanter, und das Altern der Gesellschaft kann ein Risiko für die Beziehungen zwischen den Generationen darstellen, die ihrerseits zum sozialen Zusammenhalt beitragen – einem wichtigen Bestandteil der nachhaltigen Entwicklung. Derlei Aspekte müssen also bei der Planung, bei der Entscheidungsfindung und in den Entwürfen gemeinsam mit Umweltkriterien und wirtschaftlichen Faktoren berücksichtigt werden. Besonders bedeutsam sind die Auswirkungen auf das Habitat und den Raum. Der Flächenverbrauch ist problematisch, und der Boden muss geschützt werden. Aus diesem Grund muss im Bestand verdichtet werden. Derartige Massnahmen lösen jedoch oft Bedenken aus und werden nicht immer positiv aufgenommen. Wie lassen sich unterschiedliche Ansprüche unter einen Hut bringen? Die Konzeption und Realisierung eines Quartiers nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung bieten Antworten auf diese Fragen. Alle Faktoren wie die soziale und intergenerationelle Durchmischung, eine Gestaltung der öffentlichen Räume nach Massgabe der Bedürfnisse von jungen und alten Menschen, sanfte Mobilität, Energie, umweltfreundliche Werkstoffe sowie ein breites Funktionsangebot müssen im Hinblick auf eine Verbesserung der Lebensqualität von Anfang in die Planung einbezogen werden. Zahlreiche intergenerationelle Projekte setzen sich genau mit diesen Fragen auseinander. In der Zukunft müssen solche Ansätze, die heute noch Pilotprojektcharakter haben, systematisch zur Anwendung kommen.

Giovanni Bolzani*

Vivere intergenerazionale

Il contributo dell'associazione Generazioni e Sinergie

La nostra società è in continuo cambiamento, cambiamenti rapidi e veloci e spesso difficilmente prevedibili, una delle poche certezze è l'ineluttabile invecchiamento della popolazione dovuto alla combinazione di due fenomeni, la maggiore longevità e la riduzione del tasso di natalità.

La generazione degli attuali over sessanta è cresciuta in un modello societario ideale a fasce orizzontali che dividevano la vita in formazione, divertimento, lavoro e pensione, mentre oggi viviamo la cosiddetta società integrativa delle generazioni, dove l'età ci divide in giovani, adulti e anziani, ma la formazione, il lavoro, la famiglia e il divertimento ci accompagnano come quattro fasce verticali durante tutta la nostra esistenza. Infatti la formazione non termina più, basti pensare allo sviluppo dei corsi per adulti e la terza età, l'inizio del lavoro deve essere sempre più precoce, la prima domanda davanti a un primo impiego è quasi sempre «quali esperienze lavorative hai già fatto», per non parlare del divertimento, una vera industria per tutti e in tutte le fasce di età e infine il cambiamento dei rapporti di famiglia dovuti alla sempre maggiore longevità.

Viviamo in una società dove le relazioni tra generazioni acquistano una sempre maggiore importanza, dove possono esasperarsi i conflitti, ma può aumentare la solidarietà, dove può crescere l'indipendenza, ma anche la segregazione e dove l'ambivalenza, per esempio dei rapporti figli-genitori che cambiano e si invertono rapidamente, può creare grossi problemi.

Vivere intergenerazionale significa dedicare attenzione a questa società e in particolare al fatto che le differenti generazioni siano ben rappresentate, un fattore importante per mantenere una buona qualità di vita e vivere intergenerazionale è sinonimo di abitare intergenerazionale.

L'Associazione Generazioni & Sinergie ha colto da subito, all'atto della sua fondazione, come il tema del territorio e dell'abitare fosse uno degli assi di discussione legati al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione.

Lo sviluppo demografico genera diversi stili di vita e pertanto esigenze diverse, le odierne generazioni hanno bisogni diversi dalle generazioni precedenti e tali bisogni, per niente omogenei, si manifestano come stili di vita differenti che a loro volta sono influenzati dal contesto abitativo e dall'ambiente circostante.

Se poi pensiamo che il livello di formazione, il reddito, lo status e le sfere di interazione della vita di ciascuno di noi verso la famiglia, il partner, gli amici, le associa-

zioni o le reti professionali interagiscono pure loro sulle scelte dello stile di vita e pertanto sulla scelta del luogo di vita, ci rendiamo conto di come vivere e abitare intergenerazionale sia una equazione molto complessa.

Cosa è il Pentologo

Questo strumento, elaborato da G&S, è una check list concepita per definire il luogo (nel senso di casa o appartamento) ideale per poter abitare bene a tutte le età, uno strumento pensato per l'imprenditore immobiliare, per il proprietario di case, per l'architetto che deve progettare, ma anche per il cittadino che deve valutare la propria casa o la casa che si appresta a scegliere per affitto o per acquisto.

Il Pentologo è una lista di criteri e concetti, ben ponderati e raggruppati in cinque macro-aree, che permettono di valutare un'idea, un progetto o una realtà abitativa esistente, per capire quale valore questo luogo di vita (appartamento, casa, quartiere, paese) abbia in termini di capacità di garantire il più possibile nel tempo la longevità attiva di chi lo abita, la sua reale autonomia rispetto al mutare delle situazioni e condizioni.

Fra i diversi criteri, rispetto a quelli architettonico-abitativi pur sempre importanti ma oggi già ben normati e disponibili a livello svizzero, assumono importanza preponderante i criteri intergenerazionali e relazionali quali per esempio la convivenza di coppie, di famiglie, di coppie di anziani e di anziani soli; la creazione di opportunità e di strumenti atti a sviluppare una rete interna di aiuto reciproco; l'animazione del luogo abitativo attraverso la presenza di figure quali il custode sociale; l'utilizzabilità di spazi adatti a favorire le relazioni, l'incontro fra generazioni e la disponibilità di servizi e prestazioni socio-sanitarie modulabili. Le 5 macro-aree del Pentologo:

1. Interazione fra generazioni ovvero sia l'intergenerazionalità, poiché è importante avere un ruolo nel vivere la comunità fra età diverse.
2. Contesto ambientale favorevole poiché la ghettizzazione e l'isolamento, fonte spesso di malattie depressive, si evitano facendo attenzione al contesto.
3. Architettura ed equipaggiamenti adeguati ovvero spazio flessibile per mantenere l'autonomia con il passare degli anni restringendo lo spazio di movimento.
4. Le relazioni e i servizi esterni e interni idonei, interagire prima per non essere lasciati soli al momento del bisogno.
5. Costi e redditività sostenibili per offrire un modo di vita sostenibile e non un semplice appartamento.

Questi criteri determinano ciò che G&S chiama un «alto valore di longevità attiva» di un determinato progetto/idea. È ormai provato che il luogo di vita di una persona può restare tale nel tempo (in modo flessibile) se esso, oltre agli aspetti architettonici, riesce a nutrire la persona sul piano relazionale e con una forte presenza e dinamica intergenerazionale. Questo strumento è nato con la collaborazione di un gruppo di persone con sensibilità diverse ed è fondato su esperienze dirette raccolte in varie parti della Svizzera sulla base di diversi esempi e modelli edificatori. Vuole essere uno strumento pratico e facilmente fruibile ai più, con l'obiettivo di sensibilizzare e aiutare le persone per ragionare sulle realtà abitative presenti o future.

In altre parti della Svizzera si sta progettando e costruendo molto in quest'ottica già da alcuni anni, grazie sia ad alcune iniziative pubbliche, per esempio la Maison Mivelaz di Losanna, o private, nella Svizzera tedesca in particolare, dove le varie forme di cooperative hanno aiutato non poco a sviluppare questo genere di abitazioni, siano essi grossi complessi con centinaia di appartamenti o piccole cooperative con poche unità abitative.

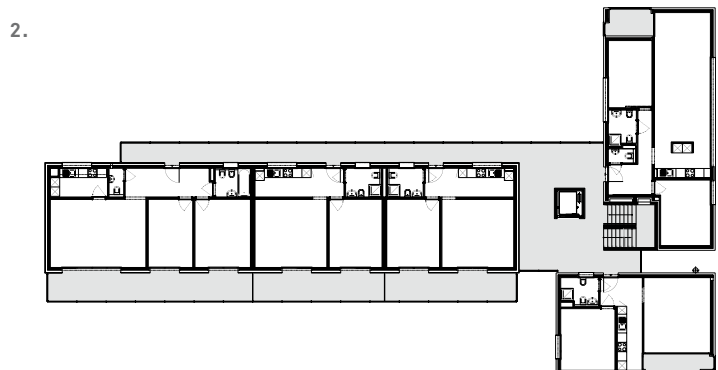
Per trovare il luogo di vita giusto bisogna introdurre cambiamenti e per cambiare luogo di vita bisogna traslocare o per chi se lo può permettere affrontare ristrutturazioni. Ma tutti sappiamo come un trasloco rappresenta per la maggioranza delle persone una delle maggiori fonti di stress e il nostro auspicio è che questo strumento aiuti le persone a scegliere il luogo di vita giusto e nello stesso tempo, nel nostro Cantone, l'edilizia, sia pubblica che privata, tenga conto di questi criteri nel realizzare stabili che siano pertanto compatibili con l'evoluzione demografica dei prossimi anni.¹

Quale è la situazione in Ticino

Prima di iniziare qualsiasi discorso sull'argomento è opportuno chiarire con alcuni termini le varie tipologie di abitazioni, a cui si fa riferimento per i concetti di «abitare bene a tutte le età», vale a dire:

- Casa adattabile: casa la cui architettura è predisposta ad essere adattata al bisogno dell'anziano qualora necessario.
- Casa adattata: casa la cui architettura e gli arredi sono già realizzati a misura di anziano.
- Casa intergenerazionale: casa (adattabile o/e adattata) abitata da due o più generazioni.
- Casa protetta o assistita: casa spesso in prossimità di case medicalizzate, il cui affitto include prestazioni/servizi, fornibili anche su domanda.

G&S ha monitorato negli ultimi 4 anni l'evoluzione della situazione nel nostro territorio, confrontando i progetti che di volta in volta si sono manifestati con iniziative sul tema dell'abitare con particolare riferimento all'invecchiamento della popolazione.



1.-2. Giorgio Grasso, Massimo Giordani, stabile d'angolo *Recto Verso* a Lugano Molino Nuovo, 2009. Cfr. *Archi* 5/2010. Foto Studio Pagi
Sotto, pianta dei piani primo e secondo

Innanzitutto dobbiamo riconoscere che il Ticino, nonostante sia un Cantone in cui il tasso di invecchiamento della popolazione è superiore alla media svizzera, sta sviluppando progetti in questa area con quasi 10 anni di ritardo rispetto al resto del paese. D'altro canto è comunque positivo segnalare come nell'arco di questi ultimi anni qualcosa si stia muovendo e i progetti, sia privati che pubblici, stiano aumentando.

Fra i primi progetti in Ticino ve ne sono di classificabili in tutte e quattro le categorie sopra indicate e fra di essi, in particolare, segnaliamo la Casa Recto Verso a Lugano, il Quartiere Vita di Vacallo, la Residenza

Mesolcina a Bellinzona, il progetto Adelina a Monte Carasso, il progetto «Viv Insema» a Tegna e i progetti Artisa SA in vari comuni del nostro Cantone.

Alcuni di questi progetti erano già realizzati, altri nel frattempo sono stati completati ed oggi sono operativi, altri ancora sono in fase di realizzazione mentre qualcuno è rimasto momentaneamente sospeso.

G&S ha pensato da subito che per stimolare il tema dell'abitare intergenerazionale fosse necessario promuovere un concorso per spronare il dibattito sul come abitare in una società soggetta al fenomeno dell'invecchiamento. Di concerto con l'Associazione Ticinese per la Terza Età e la Fondazione Federico Ghisletta, G&S ha istituito pertanto un concorso rivolto a progetti in corso di realizzazione o già realizzati che rispondessero ai criteri elencati nel Pentalogico.

Il concorso, denominato «Abitare bene a tutte le età» e rivolto agli imprenditori e ai promotori, è stato lanciato nel corso del 2014, ha raccolto l'adesione di una decina di progetti ben distribuiti su tutto il territorio cantonale. Basti pensare che siamo partiti dalla Leventina, con l'idea di ricupero di uno stabile dismesso, tema molto interessante per le nostre valli, per poi scendere nel Bellinzonese e nel Locarnese, dove si segnala un notevole fermento di progetti edificatori rivolti agli anziani ed infine nel Sottoceneri.

Sulla base delle valutazioni di una giuria interdisciplinare² composta da varie professionalità coinvolte nel settore dell'invecchiamento della popolazione, sono stati infine premiati due progetti e sono state assegnate due menzioni nell'ambito della Giornata cantonale dell'ATTE 2014.

Il primo premio ex aequo è stato assegnato alla Casa Recto Verso della Cassa Pensioni di Lugano, già citato sopra, e al Laboratorio Sperimentale Morenal di Monte Carasso.

Lo stabile Recto Verso, sito in Lugano in via Pelloni 1, progettato dagli architetti Giorgio Grasso e Massimo Giordani e realizzato tra il 2007 e il 2009³, consta di 29 unità abitative. Oltre a disporre di un'interessante rete con i percorsi pedonali e pubblici, è situato in un contesto ottimale anche per i servizi che si trovano nelle immediate vicinanze.

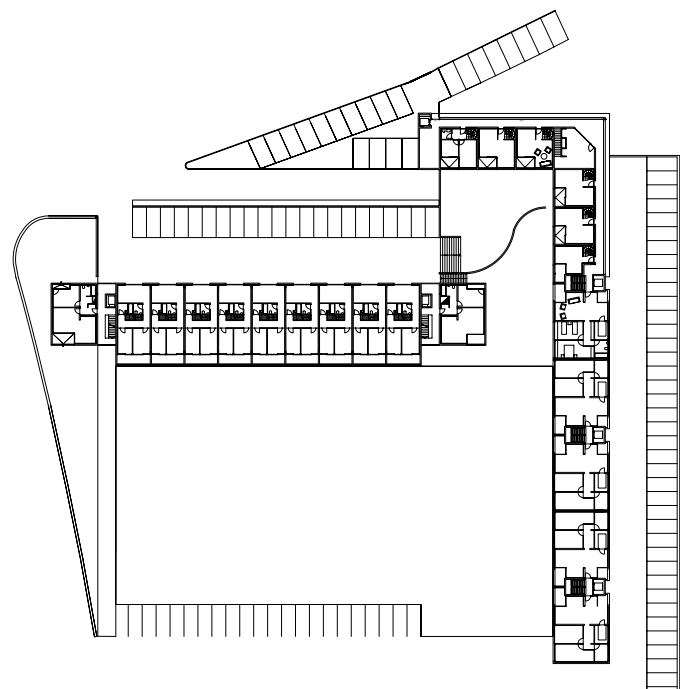
Il progetto presenta tipologie di appartamenti diversi destinati a persone anziane, invalide o a famiglie permettendo in questo modo uno scambio intergenerazionale variato. Interessante e particolare anche la presenza per un certo periodo di tempo di un custode sociale «non istituzionale» ma nato dalla disponibilità di un inquilino di mettersi a disposizione su base volontaria per piccoli aiuti domestici e assistenza.

Inoltre la presenza nelle immediate vicinanze di un altro stabile, sempre di proprietà dello stesso promotore, permette delle sinergie e degli scambi interessanti per gli inquilini che possono far capo a diversi servizi. Il Laboratorio Sperimentale Morenal riguarda l'in-

3.



4.



3.-4. Luigi Snozzi, Guidotti architetti, Edificio Morenal, Monte Carasso, 1996. Foto Filippo Simonetti
Sotto, pianta secondo piano.

tervento in un complesso abitativo sito a I Mundasc 1 a Monte Carasso e costruito nel 1997, consta di 76 unità abitative realizzate in base alla legge federale sull'abitazione del 1974 (WEG).

Il progetto originale è dell'arch. Luigi Snozzi, con successivi interventi della Guidotti architetti SA. Malgrado la progressiva perdita dei sussidi federali e cantonali il progetto Laboratorio Sperimentale Morenal riconferma in altra forma la vocazione sociale

dello stabile e in questo senso indica anche uno strada interessante per altri stabili nel Cantone in situazioni analoghe.

Il complesso residenziale, privo di barriere architettoniche, presenta già oggi alcune strutture di servizio e pur localizzato in una zona discosta presenta degli interessanti collegamenti verso il centro del comune, verso il fiume e la sua golena.

Uno degli aspetti più interessanti del progetto risiede nella volontà di riqualificare un edificio residenziale affinché sia agibile a inquilini di ogni classe di età, una vera struttura intergenerazionale. Ciò sfruttando e riqualificando le strutture esistenti e proponendone di nuove legate all'intergenerazionalità degli utenti, quali per esempio asilo nido, studi medici, farmacia, assistenze a domicilio. Progetto quindi che creerà nuovi servizi, non solo all'interno, ma coinvolgendo anche strutture private o pubbliche già presenti sul territorio.

Oltre ai due progetti premiati, la giuria ha deciso di conferire due menzioni a due progetti non ancora avviati nella fase realizzativa ma che sono stati ritenuti meritevoli per l'originalità di alcuni aspetti.

La prima menzione è stata conferita al progetto PoIOfonia dello Studio Vacchini per l'interessante approfondimento legato al tema del vivere intergenerazionale. Una visione, quella proposta, che si discosta dai canoni tradizionali sul tema e che pone i rapporti interpersonali al centro del progetto e trae ispirazione dalla musica, dalla cultura in generale e dai rapporti con la collettività, verso la quale è aperto.

La seconda menzione è stata conferita al progetto del Nuovo Isolato Vanoni (NIV) promosso dalla Fondazione Antonia Vanoni e progettato dagli arch. Enrico Sassi e Andrea Palladino e situato nel quartiere di Molino Nuovo in quello che viene chiamato «polo sociale della Città di Lugano». È valutata con interesse la proposta di coinvolgere un intero nuovo quartiere e di non limitarsi a un singolo edificio, una particolare attenzione è stata dedicata alle tipologie degli appartamenti per anziani e agli spazi che qualificano e individualizzano l'accesso ai singoli appartamenti.

Nel corso del 2014 e nel primo semestre del 2015, le segnalazioni di progetti promossi sia da privati che dal pubblico (alcuni Comuni, quali per esempio Arbedo-Castione, Novazzano, Cureglia, Sorengo, Collina d'Oro, si stanno facendo carico di progetti che rientrano nel concetto di «Abitare bene a tutte le età») continuano a crescere e pertanto la lista dei progetti attivi in Ticino in questo ambito supera oramai le venti unità. Considerato che la curva di invecchiamento avanza inesorabilmente, l'augurio è che questo genere di progetti continui a crescere e che tutti gli attori coinvolti nell'edilizia, siano essi privati, società di utilità pubblica o Comuni stessi, capiscano l'importanza di investire in questo settore con i giusti criteri.

5.



6.



5. Studio Vacchini architetti, Edificio PoIOfonia, Locarno, vista dalla rotonda. Fotorender Massimo Uriati

6. Enrico Sassi, Andrea Palladino, Nuovo Isolato Vanoni, Lugano, corte interna dell'edificio con appartamenti a misura di anziano. Sullo sfondo l'edificio storico che ospita la scuola speciale. Fotorender Studio Enrico Sassi

Quando la casa unifamiliare diventa un problema

La casa unifamiliare ha sempre rappresentato il desiderio abitativo di molte generazioni, una sorta di status symbol, un valore fondamentale del concetto di proprietà privata, ma oggi, con i mutamenti della società e la sempre maggiore longevità, sta diventando per molte persone un vero e proprio problema. Difficile da lasciare a un figlio sempre più anziano, troppo costosa per il nipote troppo giovane, rischia sempre più di diventare il luogo della solitudine della quarta età.

Se poi consideriamo l'esigua disponibilità di spazio nel nostro territorio e il costo del terreno sempre più elevato, ci rendiamo conto che questo problema necessita riflessioni approfondite e diventa un tema molto attuale che coinvolge forzatamente architetti, urbanisti e proprietari di case.

In Ticino il 30% della popolazione, pari a 111'000 persone, abita in una casa unifamiliare. Di queste 43'700 case circa il 30% è abitato da due persone e un altro 20% da una persona sola. Il 40% di queste persone è nella fascia di età 50-64 anni e un altro 40% sono over 65.

La maggior parte di queste case sono in luoghi periferici, sono state costruite con ampie metrature e giardino, se si riuscisse a trasformare solo il 20% di queste case da monofamiliari a bifamiliari si guadagnerebbe spazio per circa 10'000 persone e si potrebbe rinunciare alla costruzione di 5'000 nuovi appartamenti risparmiando pertanto circa 150 ettari di superficie (equivalenti a 200 campi di calcio).

E anche qui si potrebbero realizzare esempi virtuosi di abitazioni intergenerazionali; nell'intera Svizzera i numeri relativi alle case monofamiliari sono molto simili, in termini percentuali, a quelli ticinesi e qualcuno si è già mosso in questo ambito.

Il testo di Mariette Beyeler⁴, pubblicato in tedesco nel 2010 con il contributo di Age Stiftung e tradotto in francese nel 2014, tratta questo argomento sia sotto il profilo architettonico, ma anche, grazie ai contributi di alcuni esperti svizzeri del settore, sotto il profilo socio-economico.⁵ Insomma un tema questo delle case unifamiliari, che merita attenzione e un'attenta riflessione.

* membro fondatore di Generazioni & Sinergie e consigliere comunale a Lugano (Commissione pianificazione del territorio)

Note

1. Il documento è scaricabile gratuitamente dal sito www.generazioni-sinergie.ch
2. Giuria composta da:
 - Pietro Martinelli, in rappresentanza della FFG, ex presidente ATTE;
 - Giovanni Bolzani, socio fondatore di G&S;
 - Pier Luigi Quadri, geriatra, Ente Ospedaliero Cantonale;
 - Stefano Cavalli, sociologo, Centro competenze anziani, SUPSI;
 - Carlo Casagrande, avvocato e consulente nel settore immobiliare;
 - Paolo Fumagalli, architetto;
 - Piero Conconi, architetto e coordinatore del concorso.
3. Cfr. *Archit.* n.5/2010.
4. M. Beyeler, *Métamorphouse – Transformer sa maison au fil de la vie*, Presses polytechnique et universitaires romandes, Lausanne 2014.
5. In esso vengono sviluppati, in alcuni capitoli in particolare, i temi legati alle motivazioni per un riqualificazione della propria casa, alle valutazioni economiche che ne scaturiscono, alle prestazioni della famiglia nell'ultima parte della vita dei propri congiunti, ai conflitti tra solidarietà e ambivalenza tra i membri della stessa famiglia; infine vengono illustrate alcune ipotesi concrete sulla pianificazione della successione e dei rapporti di proprietà.

Intergenerationelles Leben

Unsere Gesellschaft ist geprägt von ständigem, raschem und unvorhersehbarem Wandel. Zu den wenigen Gewissheiten zählt der unvermeidliche demografische Wandel, der aus der Kombination von zwei Faktoren resultiert: der längeren Lebenserwartung und dem Rückgang der Geburtenraten. Das Ergebnis: eine Gesellschaft, in der die Beziehungen zwischen den Generationen immer wichtiger werden und Konflikte sich verschärfen können, aber auch eine Gesellschaft, in der die Solidarität zunimmt. Sowohl Unabhängigkeit als auch Segregation können zunehmen. Die Ambivalenz, zum Beispiel in der Beziehung zwischen Kindern und Eltern, die sich kurzfristig verändert und ins Gegenteil verkehrt, kann zu grossen Problemen führen.

Der Verein Generatione e Sinergie (Generation und Synergien), kurz G&S, entstand 2011 und befasst sich mit aktivem Altern und dem Phänomen des «Double Aging». Im Rahmen dieses Vorhabens wurden einige Ressourcen dem Wohnen gewidmet. Es handelt sich um ein Thema, das uns alle aus der Nähe betrifft. Die Wahl des richtigen Wohnraums für ein gutes Leben in jedem Alter ist grundlegend für die Selbstständigkeit und für das aktive Altern. Um dieses Thema unter Nutzung von Synergien anzupacken, muss es Ziel der Raumplanung werden, innovative und nachhaltige Quartiere zu planen und Wohnungen bereitzustellen, die unsere Anforderungen erfüllen und dem Wandel in unserer Gesellschaft Rechnung tragen.

Als Beitrag zu diesem wichtigen Thema hat G&S das Instrument «Pentalogo» ins Leben gerufen. Pentalogo ist ein Katalog von Kriterien, anhand derer Eigentümer, Mieter, Architekten und Unternehmer Wohnraum für gutes Leben in jedem Alter auswählen und umsetzen können. Auf der Grundlage dieses Instruments hat G&S gemeinsam mit ATTE und der Stiftung Ghisletta einen Wettbewerb für im Bau befindliche oder bereits gebaute Projekte ausgeschrieben, die den Kriterien dieses Instruments entsprechen. Durch diesen Wettbewerb, der 2014 zum ersten Mal stattfand, konnte die Situation im Kanton Tessin kartiert werden. Mit dem nächsten, für 2016 geplanten Wettbewerb kann die Entwicklung beobachtet und die Debatte über dieses wichtige Thema angeregt werden.