



**Comune di  
Cugnasco-Gerra**

Via Locarno 7  
**6516 Cugnasco**  
Telefono  
091 850.50.30  
[www.cugnasco-gerra.ch](http://www.cugnasco-gerra.ch)  
[comune@cugnasco-gerra.ch](mailto:comune@cugnasco-gerra.ch)

**Municipio**

---

Cugnasco,  
9 marzo 2021

Risoluzione municipale  
**5094 – 08.03.2021**

# **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 97**

---

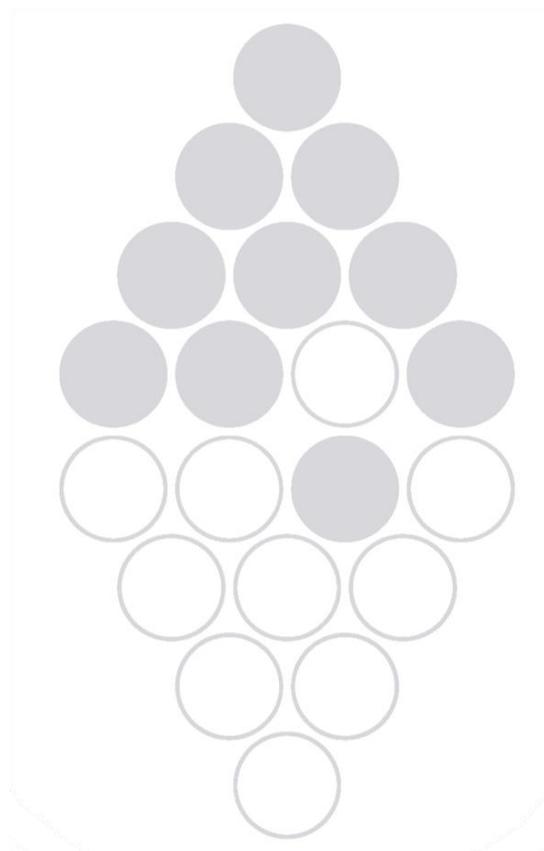
**Adozione della variante di Piano regolatore concernente il  
comparto speciale Piazza Gerra**

---

**Commissioni incaricate:**

Commissione delle petizioni

Commissione delle opere pubbliche



Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si sottopone al Consiglio comunale, per approvazione, un pacchetto di modifiche da apportare al vigente Piano regolatore (PR) dell'ex Comune di Gerra Verzasca, volto a concretizzare le proposte pianificatorie scaturite dal concorso d'architettura a procedura libera a due fasi conclusosi alla fine del 2018 con la selezione, da parte della Giuria incaricata, del progetto vincente denominato "centro", presentato dallo studio d'architettura Canevascini e Corecco di Lugano.

## 1. Cronistoria

La pianificazione del comparto centrale di Gerra Piano, inteso come l'area di proprietà prevalentemente pubblica ubicata nello spazio circoscritto dalle strade comunali oggi denominate Via Rèsega, Via Terricciuole, Via Centrale, e la strada cantonale, è stata oggetto in passato di varie proposte e procedure susseguitesesi dopo il 1986. In quell'anno, precisamente il 30 settembre, il Consiglio comunale di Gerra Verzasca approvava il PR dell'ex Comune, tuttora in vigore, successivamente ratificato dal Consiglio di Stato con risoluzione numero 3467 del 31 maggio 1988. Al momento dell'adozione del PR da parte del Legislativo comunale, su proposta della Commissione speciale del Piano regolatore istituita ad hoc, si decise, in contrasto con la proposta municipale, di rimandare, per il comparto indicato, ad un Piano particolareggiato (PP).

Dopo un travagliato iter iniziato nel 1987 (il progetto di PP sostenne anche l'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio) il Municipio, sollecitato da una mozione presentata in Consiglio comunale il 30 maggio 1994, proponeva al Legislativo di abbandonare il PP e di conferire all'Esecutivo l'incarico di redigere una variante di PR per la pianificazione del comparto in esame (cfr. Messaggio municipale no. 65 del 7 febbraio 1995). La proposta venne accolta dal Legislativo il 9 marzo 1995. I motivi che indussero la Municipalità a formulare tale proposta furono di natura politica. Infatti, nel frattempo, tanto da parte del Comune quanto dalla Parrocchia, principale altro proprietario dei sedimi ubicati nella zona, era venuto a mancare il necessario consenso al progetto.

La successiva variante di PR presentata dal Municipio al Consiglio comunale nella seduta del 9 ottobre 1995, pur ottenendo l'adesione della maggioranza dei membri del Legislativo non raggiunse però la fatidica soglia della maggioranza assoluta richiesta dalla Legge organica comunale (LOC) per l'adozione del Piano regolatore (e di sue varianti).

Da allora questo tassello è rimasto senza precise indicazioni a livello pianificatorio, salvo l'adozione della variante di PR, avvenuta il 27 settembre 1989, che permise la realizzazione dell'ampliamento del cimitero. Concretamente, dal profilo giuridico, il comparto non è ancora compiutamente pianificato.

L'Esecutivo di Gerra Verzasca, non ritenne di insistere nel presentare una pianificazione del comparto dato il succedersi, a diverse riprese, di proposte di collaborazione intercomunale e di aggregazione che, in buona sostanza e per diversi motivi (in particolare la distribuzione delle infrastrutture nel comprensorio) non permettevano di definire gli insediamenti a carattere pubblico. Al riguardo si citano i seguenti atti e procedure puntuali:

- 24.9.1996 mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*", sospesa dal Consiglio comunale il 28 ottobre 1998 in attesa di una decisione, sempre ad opera del Legislativo, sulla mozione di cui al seguente punto (cfr. MM no. 54 del 22.9.1998). Analoga mozione venne presentata al Consiglio comunale di Cugnasco;
- 19 gennaio 1998: mozione proponente l'avvio della procedura relativa alla fusione del Comune di Gerra Verzasca con il Comune di Cugnasco, con le Gerre di Sotto, e della frazione di Gerra Verzasca con Brione, Frasco e Sonogno;
- 14.12.1998: il Consiglio comunale di Cugnasco respinse la mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*";

- 25.2.1999: costituzione dell'Associazione Comune nuovo per promuovere la creazione di un unico nuovo Comune nel territorio situato ai lati del torrente Riarena;
- 14.6.1999: il Consiglio comunale di Gerra Verzasca, a seguito del Messaggio municipale no. 59 dell'8 aprile 1999, e conseguentemente alla posizione assunta dal Comune di Cugnasco, respinge la mozione "*Per una più intensa collaborazione intercomunale*";
- 30.10.2000: sempre il Consiglio comunale di Gerra Verzasca, sul Messaggio municipale no. 8 del 19 settembre 2000, approva la mozione del 19 gennaio 1998 con l'inflexione che si propone "*...la fusione dei Comuni di Gerra Verzasca e di Cugnasco e le Gerre di Sotto, nel senso che è dato incarico al Municipio di chiedere al Consiglio di Stato di avviare lo studio per le aggregazioni menzionate, ai sensi della vigente legislazione in materia di fusione e separazione dei comuni*";
- primavera 2001: al Consiglio di Stato è presentata la petizione popolare che chiede l'avvio dello studio di aggregazione tra i Comuni di Gerra Verzasca, Cugnasco e il Quartiere delle Gerre di Sotto del Comune di Locarno;
- 23.2.2005: il Gran Consiglio boccia il progetto di costituzione del Comune di Cugnasco-Gerre;
- 10.1.2006: i Municipi di Cugnasco e di Gerra Verzasca presentano al Consiglio di Stato l'istanza di avvio dello studio di aggregazione tra i due Comuni;
- 17.9.2007: il Gran Consiglio decreta la costituzione del Comune di Cugnasco-Gerra, a far tempo dalle elezioni comunali avvenute il 20 aprile 2008.

È evidente che nel contesto testé ricordato, che si è trascinato per una dozzina di anni, è stato concretamente impossibile arrivare ad una nuova impostazione pianificatoria per l'area in narrativa.

A seguito della costituzione del Comune di Cugnasco-Gerra il Municipio, mettendo in pratica gli obiettivi della legislatura 2012/2016, con il Messaggio municipale no. 28 del 10 aprile 2013 ha proposto al Consiglio comunale la concessione del credito d'investimento necessario all'allestimento di un nuovo PR, unificato, per l'intero comprensorio comunale. L'Esecutivo ha deciso di compiere questo passo anche perché i vigenti PR - risalente al 1972 quello di Cugnasco e al 1988 quello di Gerra -, per quanto attiene agli interventi del Comune nella realizzazione di infrastrutture pubbliche, non dispongono più del necessario spazio di manovra. Ne è un esempio la zona centrale di Gerra Piano.

In tale frangente, il Municipio ha quindi approfondito pure le problematiche pianificatorie relative alla zona centrale di Gerra Piano, con particolare riferimento all'impellente necessità di avviare una prima fase di costruzione nel settore della scuola dell'infanzia e per dare anche alla Parrocchia la necessaria base pianificatoria a supporto delle ventilate progettazioni concernenti le loro proprietà.

A tale scopo, richiamati gli obiettivi prefissati nel Piano d'indirizzo territoriale (PIT) allestito nell'ambito dei lavori di revisione generale del PR e previa valutazione da parte del pianificatore comunale arch. Fabio Pedrina, con il Messaggio municipale no. 3 dell'8 novembre 2016 si è quindi proposto al Consiglio comunale lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 650'000.- per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto. A livello procedurale, la proposta inserita nel citato Messaggio municipale prevedeva essenzialmente di sviluppare un concorso urbanistico-architettonico in due fasi, con una prima parte di valenza urbanistica per la definizione dell'auspicato sviluppo insediativo complessivo del comparto, e una seconda parte di valenza architettonica per precisare, a livello di progetto edificatorio, la realizzazione di tre sezioni della scuola dell'infanzia. Parallelamente, attraverso la particolare procedura ammessa dall'articolo 53 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), sulla base delle risultanze della procedura urbanistico-architettonica, si sarebbe consolidato a PR il Piano particolareggiato per il comparto, avente nel contempo valenza pianificatoria e di licenza edilizia (procedura unificata). Per gli aspetti di dettaglio legati alla proposta municipale si rimanda ai contenuti del Messaggio no. 3 dell'8 novembre 2016. Il Consiglio comunale, in occasione della II Sessione ordinaria 2016 del 19 dicembre 2016, ha aderito alla proposta stanziando il credito necessario.

Dopo una prima fase preparatoria dedicata all'approfondimento degli obiettivi del concorso e dei criteri di valutazione, il 2 marzo 2018 il Municipio ha ufficialmente dato avvio alla procedura a due fasi, svoltasi con le seguenti modalità:

<b>2 marzo 2018</b>	Il Municipio ha aperto il concorso di architettura a procedura libera in due fasi (articolo 8 della Legge sulle commesse pubbliche – LCPubb e 3.3, 5 e 6 del Regolamento SIA 142 sui concorsi d'architettura e d'ingegneria, edizione 2009), per la riqualifica del comparto centrale di Gerra Piano. Il termine per l'iscrizione al concorso scadeva il 23 marzo 2018.
<b>27 marzo 2018</b>	Messa a disposizione dei concorrenti della documentazione di gara.
<b>12 giugno 2018</b>	Termine di consegna degli elaborati per la prima fase di concorso.
<b>21-22 giugno 2018</b>	Riunione della Giuria per la fase 1.
<b>17 luglio 2018</b>	Avvio della fase 2 del concorso tramite la comunicazione ufficiale di ammissione e la messa a disposizione della documentazione di gara.
<b>30 ottobre 2018</b>	Termine di consegna dei progetti di seconda fase.
<b>22-23 novembre 2018</b>	Riunione della Giuria per la fase 2. Allestimento del rapporto finale della Giuria con l'indicazione del progetto vincitore del concorso.
<b>5-14 dicembre 2018</b>	Esposizione pubblica dei progetti presso la palestra del Centro scolastico comunale.

A questo punto il Municipio, a seguito della selezione, da parte della Giuria di esperti della quale facevano parte pure un rappresentante del Municipio e uno del Consiglio parrocchiale di Gerra Verzasca e Piano, del progetto vincitore denominato "centro" degli architetti Canevascini e Corecco di Lugano (di cui si allegano le tavole), si accingeva ad avviare la procedura di approvazione del PP secondo i disposti dell'articolo 53 LST che, come si aveva indicato nel MM no. 3-2016, ha il pregio di ottenere, contestualmente all'approvazione pianificatoria, la licenza edilizia per la parte di progettazione architettonica.

## **2. Dalla selezione del progetto alla variante di PR**

Considerato che la pianificazione del comparto interessa anche i sedimi di proprietà della Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano, nonché la progettazione del nuovo edificio parrocchiale, il Municipio, prima di procedere alla delibera del mandato ai progettisti, ha voluto chiarire con i rappresentanti del Consiglio parrocchiale le intenzioni circa l'eventuale integrazione della progettazione dell'edificio parrocchiale nel mandato da conferire dal Comune per l'allestimento dei progetti relativi alla nuova scuola dell'infanzia, al rifugio della protezione civile e alla nuova piazza. Si sono quindi tenuti diversi incontri con i rappresentanti del Consiglio Parrocchiale in occasione dei quali sono purtroppo emerse varie opposizioni in merito ai contenuti della proposta scaturita dal concorso architettonico. Esse vertevano in particolare:

1. sulla volontà del Consiglio parrocchiale di mantenere valido il progetto allestito nel 2011 inerente al nuovo edificio parrocchiale che la Parrocchia intendeva edificare nel sedime di sua proprietà. Tale progettazione non sarebbe infatti più stata possibile codificando nel PP la proposta scaturita dal concorso;

2. sul fatto che la pianificazione del comparto preveda, per la costruzione della nuova piazza, l'utilizzo di una parte di sedime di proprietà della Parrocchia;
3. sul dimensionamento della progettata piazza, in quanto così come prospettata avrebbe comportato l'abbattimento di un acero secolare, oggi presente nel sedime del parco giochi di proprietà parrocchiale.

Si postulava inoltre, nell'ambito della ridefinizione dei limiti fondiari, la cessione, da parte del Comune, del sedime dove ora sorge la sezione di Via al Parco della Scuola dell'infanzia (edificio prefabbricato) e la delocalizzazione delle principali manifestazioni presso il Centro sportivo e sociale intercomunale (CSSI).

In merito alle obiezioni sollevate, in particolare per quanto attiene alla costruzione della nuova piazza, occorre rilevare che la proposta scaturita dal concorso è pienamente rispettosa delle condizioni imposte dal bando che, al punto 5.2, stabiliva:

*L'edificio della scuola dell'infanzia deve sorgere su uno dei fondi di proprietà del Comune.*

*Il rifugio PCi deve sorgere su un fondo di proprietà del Comune oppure inserito al di sotto di uno spazio pubblico esterno.*

*Per la sistemazione degli spazi pubblici esterni, **in particolare per le ubicazioni della piazza e del parco giochi, i partecipanti non sono vincolati ai limiti delle proprietà fondiarie.***

*L'edificazione del nuovo edificio parrocchiale deve sorgere sul fondo di proprietà della Parrocchia.*

Tale impostazione era stata voluta primariamente per non limitare eccessivamente i margini di manovra progettuale per i partecipanti al concorso.

Per quanto attiene invece al dimensionamento della piazza (e marginalmente alla richiesta di trasferimento delle manifestazioni), anche questo aspetto era stato chiaramente codificato nel bando di concorso, dove si indicava: *“piazza/e pedonale/i con i relativi arredi: è richiesto almeno uno spazio pavimentato unitario, orizzontale senza dislivelli di ca. mq 1'500 corrispondente a ca. ml 30 X 50 per l'impiego di eventi comunali quali Carnevale, Summer Party, Festa delle comunità, ecc.”.*

Ciò nonostante il Municipio, riconfermando la propria volontà di trovare una soluzione di compromesso che permettesse di far progredire l'annosa questione relativa alla pianificazione di questo importante comparto del Comune e grazie alla disponibilità dei progettisti di rielaborare la proposta del concorso, ha potuto proporre all'Ente parrocchiale una variante progettuale che rispondesse, tenuto conto delle esigenze del Comune, alle richieste formulate dalla Parrocchia. Tale rielaborazione, denominata variante C, le cui tavole sono allegate al rapporto di pianificazione (allegato A1) annesso al presente Messaggio, risulta dal buon compromesso tra area pavimentata e area verde e permette il mantenimento dell'acero secolare così come auspicato dalla Parrocchia.

La proposta di compromesso non ha però raccolto il consenso dell'Ente parrocchiale. Il Municipio ha pertanto ritenuto doveroso, prima di investire una somma considerevole di fondi pubblici nella progettazione del comparto, estendere la discussione sul progetto al Legislativo comunale e a tutta la cittadinanza. Si è pertanto deciso, contrariamente a quello che era l'orientamento iniziale dell'Esecutivo di voler procedere secondo l'articolo 53 LST, di anteporre l'iter pianificatorio a quello progettuale, ben consci che ciò comporterà tempi procedurali più dilatati. Questa modalità di azione permette però:

1. al Consiglio comunale, di esprimersi sugli orientamenti pianificatori essenziali del comparto prima che si siano investiti importanti finanziamenti nell'elaborazione dei progetti architettonici;
2. alla popolazione, di partecipare attivamente nella definizione del futuro assetto del comparto attraverso gli strumenti di informazione e partecipazione pubblica stabiliti dalla LST ed in particolare per mezzo degli strumenti di partecipazione democratica sulla decisione che sarà adottata in questa sede dal Legislativo comunale (referendum);

3. ai progettisti, nel caso in cui la proposta pianificatoria venisse approvata, di operare in un contesto normativo chiaro e definito, con parametri e prescrizioni edilizie legalmente stabilite;
4. al Municipio, di ottenere il necessario consenso democratico sull'orientamento pianificatorio adottato prima di proseguire con gli investimenti legati alla progettazione.

Tale procedimento si concretizza quindi con la proposta di variante di PR oggetto del presente Messaggio, con la quale si propongono l'adozione del PP Piazza Gerra (PPpzG), con il relativo regolamento edilizio, così come le conseguenti modifiche al PR e alle relative Norme di applicazione.

### **3. Documenti allegati al Messaggio**

Oltre a quanto indicato nel presente Messaggio municipale, si richiama integralmente la documentazione prodotta dal pianificatore, e in particolare:

1. Variante di PR
  - a. piano di ridelimitazione del perimetro del Piano Particolareggiato "Piazza Gerra";
  - b. modifiche alle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR);
  - c. rapporto di pianificazione e relativi allegati:
    - A0: Risultanze dell'informazione pubblica;
    - A1: Progetto urbanistico di concorso: rielaborazione Variante C, aprile 2020;
    - A2: Superfici di azzonamento nel comparto PPpzG;
    - A3: Tabella di calcolo fabbisogno posteggi per il comparto.
2. Atti del Piano particolareggiato "Piazza Gerra" (PPpzG)
  - a. piano delle zone e dell'urbanizzazione del PPpzG in scala 1:1'000;
  - b. piano di edificabilità e arredo del PPpzG in scala 1:500;
  - c. regolamento edilizio del PPpzG (RE-PPpzG).

Si allegano inoltre, per riferimento:

1. tavole del progetto vincitore del concorso secondo la versione originaria;
2. rapporto finale della Giuria del 23 novembre 2018.

### **4. Variante di PR - Procedura**

La variante di PR qui sottopostavi è assoggettata alla procedura ordinaria ai sensi dell'articolo 25 e seguenti LST. Nell'ambito di quest'ultima, così come prescritto dall'articolo 26 LST, il Municipio ha ordinato la pubblicazione degli atti durante il periodo di 30 giorni, precisamente dal 21 settembre al 21 ottobre 2020. Entro la scadenza del termine di pubblicazione sono state presentate tre osservazioni sulle quali il Municipio ha preso posizione singolarmente. Il documento è allegato al Rapporto di pianificazione (allegato A0), annesso al presente Messaggio.

Durante questa procedura è pure stata interpellata la Commissione edilizia municipale allargata per l'esame del Piano regolatore (CE PR). Il coinvolgimento è avvenuto in due momenti: dapprima per l'esame e il preavviso della proposta pianificatoria, poi pubblicata, e secondariamente per esprimersi sulle osservazioni pervenute durante la fase di partecipazione pubblica e sulle posizioni formulate in merito dal Municipio. In entrambe le occasioni la Commissione si è espressa in favore degli orientamenti municipali.

Il tema approda ora sui banchi del Legislativo la cui decisione, in ossequio dell'articolo 75 cpv. 1 della Legge organica comunale, sarà suscettibile di referendum. Una volta cresciuta in giudicato la decisione del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 27 LST, gli atti saranno nuovamente pubblicati durante un periodo di 30 giorni. Entro 15 giorni dalla scadenza di questa seconda pubblicazione sarà data la facoltà di ricorso al Consiglio di Stato, al quale spetta l'approvazione finale della variante di PR e la decisione sugli eventuali ricorsi.

## **5. La proposta pianificatoria in sintesi**

Le principali modifiche da apportare per l'adozione della variante proposta consistono:

- A. nell'adeguamento del PR generale;
- B. nell'adeguamento delle Norme di attuazione del PR (NAPR);
- C. nell'adozione del PP della Piazza Gerra (PPpzG) nei suoi componenti:
  - C1. il piano delle zone del PPpzG;
  - C2. il piano dell'urbanizzazione del PPpzG;
  - C3. il piano di edificabilità e arredo del PPpzG;
  - C4. il Regolamento edilizio del PPpzG.

Per le indicazioni di dettaglio relative a tutti gli atti summenzionati si rimanda al rapporto di pianificazione allegato e ai relativi piani. Di seguito si riporteranno in sintesi le caratteristiche essenziali. Si tenga presente che il PP qui proposto è impostato sulla base dei nuovi strumenti della LST, in modo che possa essere facilmente integrato senza ulteriori particolari formalità nel nuovo PR in fase conclusiva d'elaborazione.

### ***A. Adeguamento del PR generale***

La modifica, conseguente alla delimitazione operata in fase di concorso del comparto oggetto di studio, concerne essenzialmente l'adeguamento del perimetro della zona oggetto di PP inserita nel PR vigente. Essa viene estesa per includere il fondo no. 137 RFD (sezione scuola dell'infanzia Via al Parco) e l'edificio al mappale no. 272 RFD (stalla), entrambi di proprietà del Comune. Tali superfici vengono quindi tolte dalla zona residenziale R3 ed inserite nella zona oggetto di PP.

### ***B. Adeguamento delle NAPR***

Si tratta di formalizzare nelle NAPR il rimando agli atti del PP. In concreto si propone l'aggiunta della lettera d) all'articolo 3 NAPR e l'abrogazione dei vigenti articoli 42.1 e 42.2 in favore del nuovo articolo 42.

### ***C1. Piano delle zone del PPpzG***

L'intera superficie del comparto è attribuita alla zona per scopi pubblici. Essa è successivamente suddivisa per oggetto in modo da distinguere, per le varie aree, le destinazioni ammesse e le relative normative applicabili.

Nel piano figurano inoltre catalogati i beni culturali (secondo il PR vigente unicamente la Chiesa del Sacro Cuore di Gesù).

## ***C2. Piano dell'urbanizzazione del PPpzG***

Il piano, integrato graficamente in quello delle zone, si limita a codificare i due tratti stradali ubicati all'interno del comparto (Via al Parco). La codifica quale "strada ad uso prevalentemente pedonale", di relativamente nuova accezione, è definita nelle linee guida cantonali del dicembre 2014 come *strada 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.*

Nel piano figurano inoltre le aree nelle quali è ammessa la creazione di posteggi (aree oggetto 4, 5, 6 e 7). Su questo punto occorre indicare che il progetto vincitore del concorso prevedeva la creazione di un'unica area di parcheggio all'interno della zona oggetto 6. Le successive rielaborazioni ventilavano pure l'ipotesi di crearla all'interno della zona oggetto 7. Con la proposta in esame il Municipio ha preferito non precludere la possibilità di distribuire diversamente le zone di parcheggio tra le varie aree del comparto, estendendo quindi la facoltà di inserire degli stalli anche all'interno delle zone oggetto 4 (ad esempio posteggi sotterranei al di sotto della piazza) e 5 (p.es. posteggi laterali lungo la strada comunale).

Ciò permetterà, in fase di progettazione, di mantenere aperte più possibilità. Per quanto attiene alla zona oggetto 3, di proprietà della Parrocchia, è invece ammessa la possibilità per la creazione di 8 stalli.

## ***C3. Piano di edificabilità e arredo del PPpzG***

Non si ha nulla da aggiungere rispetto alle indicazioni riportate nel rapporto di pianificazione allegato. Si precisa che nel piano è stata considerata e riportata, come richiesto dal Consiglio parrocchiale, l'edificazione oggetto del progetto da loro promosso nel 2011, assicurando in aggiunta un certo margine di manovra grazie alla delimitazione di un'area edificabile in pianta più estesa.

## ***C4. Regolamento edilizio del PPpzG***

A livello di normative edilizie, l'area oggetto di PP disporrà di norme e prescrizioni proprie. Esse sono riportate nel progetto di Regolamento edilizio allegato, strutturato come indicato nel rapporto di pianificazione.

A livello di **disposizioni generali**, si riportano le basi legali, gli obiettivi e le componenti del PP. Si forniscono inoltre le definizioni delle linee di edificazione riportate nel piano di edificabilità e arredo.

L'**articolo 5** definisce i contenuti e le destinazioni ammesse all'interno delle singole zone oggetto indicate nel piano delle zone.

Gli **articoli da 6 a 8** si riferiscono al piano dell'urbanizzazione e definiscono le norme applicabili inerenti ai sedimi stradali e ai parcheggi. Per quanto attiene alle reti di approvvigionamento e smaltimento delle acque si rimanda invece al Piano generale di approvvigionamento idrico (PGA), rispettivamente a quello di smaltimento delle acque (PGS) validi per il PR generale.

Al **titolo IV** sono codificate le prescrizioni inerenti agli interventi edilizi ammessi all'interno del comparto. A titolo generale (**articolo 9**), si indica che quanto prescritto nel PP scaturisce direttamente dalla proposta progettuale e urbanistica giudicata vincente nell'ambito del concorso d'architettura promosso dal Comune.

Al **titolo V** sono infine definite le prescrizioni di arredo del comparto, il cui scopo è quello di preservare, nel limite del possibile, un aspetto estetico unitario e di qualità, il verde pubblico e la concezione di spazio aperto, così come auspicato nel progetto vincitore del concorso.

## 6. Piano di realizzazione

Le opere di spettanza comunale previste con l'adozione del PP, riassunte in dettaglio alle pagine 19 e 20 del rapporto di pianificazione, presentano un costo stimato lordo di ca. Fr. 10.9 milioni. Deducendo il contributo cantonale per la realizzazione della scuola dell'infanzia accordato nell'ambito dell'aggregazione comunale dei Comuni di Cugnasco e Gerra Verzasca (Fr. 1.0 milioni) e l'intera copertura cantonale dei costi relativi all'edificazione del nuovo rifugio della protezione civile (Fr. 2.7 milioni), **l'onere d'investimento netto massimo a carico del Comune ammonterebbe a Fr. 7.2 milioni.**

Si consideri che gli importi qui indicati sono da considerare di grande massima e che in fase di progettazione, con la presentazione dei progetti e preventivi definitivi, l'onere di investimento potrà essere definito con maggiore precisione.

Sugli aspetti finanziari si richiama pure quanto indicato al capitolo 4.4 del rapporto di pianificazione allegato.

## 7. Informazione e partecipazione pubblica

Gli articoli 4, 5 e 26 LST dispongono che il Municipio, nell'ambito della pianificazione territoriale, informi la popolazione riguardo agli scopi ed allo svolgimento della procedura. Ad ogni persona coinvolta nella pianificazione è inoltre data la facoltà di presentare osservazioni e proposte pianificatorie durante il periodo di pubblicazione degli atti.

Tale procedura ha avuto luogo, come detto, durante il periodo dal 21 settembre al 21 ottobre 2020. Inoltre, in data 23 settembre 2020, il Municipio, accompagnato dal pianificatore, ha pure tenuto una serata pubblica di presentazione e discussione sulle proposte pianificatorie oggetto della presente variante di PR.

Entro il termine di pubblicazione sono pervenute alla Cancelleria comunale tre prese di posizione, i cui contenuti, riassunti nell'allegato A0 dell'annesso rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli, vertevano essenzialmente sui seguenti aspetti:

1. **la richiesta di riduzione dell'area prevista per la nuova piazza:** sul tema, su cui si è già accennato in precedenza, si rimanda alla relativa presa di posizione del Municipio;
2. **la compensazione delle superfici espropriate alla Parrocchia e la denominazione della futura Piazza:** su questi oggetti l'Esecutivo ha ritenuto per il momento prematuro prendere delle decisioni ritenendo prioritario valutare il grado di condivisione della proposta pianificatoria tramite il coinvolgimento del Legislativo comunale e di tutta la cittadinanza mediante la procedura attualmente in corso. Nel merito della compensazione fondiaria va indicato che il Municipio esclude la possibilità di cessione del sedime ospitante la sezione di Via al Parco della scuola dell'infanzia. Si ritiene infatti che tale infrastruttura, dopo la costruzione del nuovo edificio per la scuola materna, potrà almeno temporaneamente rispondere al sempre crescente bisogno di spazi pubblici da mettere a disposizione di associazioni, società ed enti presenti o operanti sul nostro territorio. Nel merito di altri tipi di compensazione si dovrà certamente entrare in argomento con l'Ente parrocchiale in futuro, ritenuto però che, a parere dello scrivente Municipio, l'interesse pubblico di disporre di uno spazio funzionale e confacente proprio dinnanzi alla chiesa parrocchiale dovrebbe essere riconosciuto anche dalla Parrocchia. Si rimanda comunque a quanto indicato nella presa di posizione municipale;
3. **le esigenze degli organizzatori di eventi sul territorio:** mediante la loro osservazione, due delle numerose associazioni presenti nel Comune esprimono il loro pieno sostegno alla realizzazione della nuova piazza auspicando al contempo il coinvolgimento attivo delle società organizzatrici di eventi durante la fase di progettazione, in particolare affinché si tenga conto di particolari esigenze logistiche. Si formulano poi una serie di richieste puntuali alle quali è purtroppo, all'attuale stato di avanzamento della progettazione, prematuro dare risposta. Il Municipio ha dal canto suo confermato, richiamando l'auspicio a che la futura piazza mantenga la sua funzione di luogo aggregativo (cfr. MM no. 3-2016), la volontà di coinvolgere adeguatamente gli organizzatori di manifestazioni durante la fase di progettazione di dettaglio;

4. **la demolizione dell'ex Casa comunale di Gerra Verzasca:** su questo aspetto del progetto, sul quale si è già discusso in passato, pur comprendendo gli elementi affettivi legati a questo edificio, si ricorda che il Municipio, dopo attenta riflessione, aveva risolto di non escludere l'ipotesi di un suo abbattimento. Questo orientamento era stato altresì presentato al Legislativo comunale mediante il citato MM no. 3-2016 nel quale si scriveva: *"la vetustà, il carattere dell'edificio, il suo stato e la sua posizione all'interno del comparto, non rendono più proponibile il mantenimento della costruzione"*. Nel bando di concorso d'architettura si aveva quindi deciso di lasciare la libertà ai progettisti di proporre o meno il mantenimento della costruzione, opzione quest'ultima scartata dalla maggior parte dei partecipanti al concorso in ragione specialmente dell'importante incidenza finanziaria legata all'adattamento dell'edificio esistente alla nuova funzione. Per ulteriori considerazioni si richiama la relativa presa di posizione del Municipio.

## 8. Aspetti procedurali e formali

**Procedura di adozione:** la modifica del Piano regolatore avviene con la procedura ordinaria (articoli 25-33 LST), non essendo applicabile la procedura semplificata ai sensi dell'articolo 34 LST. L'adozione del Piano particolareggiato sottostà pure alla procedura ordinaria valida per l'adozione del Piano regolatore (articolo 52 cpv. 1 LST).

**Preavviso commissionale:** l'esame del Messaggio compete alla Commissione delle petizioni (articolo 22 del Regolamento organico comunale – ROC) e alla Commissione delle opere pubbliche (articolo 23 ROC).

**Collisione di interesse:** nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione d'interesse (articoli 32, 64 e 83 della Legge organica comunale – LOC).

**Quoziente di voto:** per l'adozione di tutte le componenti della variante di PR è necessario il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale, pari ad almeno 13 voti favorevoli (articolo 61 cpv. 2 LOC).

**Referendum facoltativo:** la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

## 9. Conclusioni

La presentazione della variante pianificatoria in esame rappresenta, a parere dello scrivente Municipio, un importante passo avanti nell'annosa questione inerente alla pianificazione di questo comparto del nostro Comune. Con questa prima decisione, il Legislativo comunale getterà le basi per la riqualifica dell'intero comparto e soprattutto per la creazione della nuova sede della scuola dell'infanzia comunale.

L'Esecutivo è altresì convinto che la procedura adottata, che antepone la questione pianificatoria a quella architettonica, ha permesso e permetterà la più ampia partecipazione popolare nella creazione del consenso attorno a questo importante progetto di riqualifica territoriale ed infrastrutturale. L'adozione di una pianificazione particolareggiata permetterà altresì a tutti gli attori coinvolti di muoversi in un contesto normativo chiaro e definito, che fornirà le necessarie disposizioni a tutela del valore paesaggistico ed estetico dell'area centrale del nostro paese.

Il Municipio, condividendo le considerazioni espresse dalla Giuria di concorso, è convinto della qualità architettonica e urbanistica del progetto vincitore e chiede quindi ora al Consiglio comunale di dimostrare il proprio appoggio alla proposta esprimendosi favorevolmente sugli orientamenti pianificatori qui presentati, che porranno le basi per la successiva progettazione di dettaglio.

Premesso quanto precede, si propone al Consiglio comunale di voler adottare la variante di Piano regolatore e il Piano particolareggiato inerenti al comparto speciale Piazza Gerra, aderendo alla seguente

### **PROPOSTA DI DECISIONE**

- 1. È adottata nel complesso la variante di Piano regolatore concernente il comparto speciale Piazza Gerra, e precisamente:**
  - **la modifica del piano delle zone ai sensi del piano di ridelimitazione del perimetro del Piano particolareggiato “Piazza Gerra” in scala 1:2'000;**
  - **le modifiche delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) dell'ex Comune di Gerra Verzasca, segnatamente l'aggiunta all'articolo 3, l'abrogazione degli articoli 42.1 e 42.2 e l'aggiunta del nuovo articolo 42;**
- 2. Sono adottati nel complesso gli atti del Piano particolareggiato “Piazza Gerra” (PPpzG), in particolare:**
  - **il piano delle zone e dell'urbanizzazione in scala 1:1'000;**
  - **il piano di edificabilità e arredo in scala 1:500;**
  - **il regolamento edilizio del PPpzG.**
- 3. È approvato di conseguenza il rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione del PPpzG e le varianti di PR connesse.**

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Gianni Nicoli

IL SEGRETARIO

Luca Foletta

Allegati:

1. Variante di PR
  - a. piano di ridelimitazione del perimetro del Piano Particolareggiato “Piazza Gerra”;
  - b. modifiche alle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR);
  - c. rapporto di pianificazione e relativi allegati:
    - A0: Risultanze dell’informazione pubblica;
    - A1: Progetto urbanistico di concorso: rielaborazione Variante C, aprile 2020;
    - A2: Superfici di azionamento nel comparto PPpzG;
    - A3: Tabella di calcolo fabbisogno posteggi per il comparto.
2. Atti del Piano particolareggiato “Piazza Gerra” (PPpzG)
  - a. piano delle zone e dell’urbanizzazione del PPpzG in scala 1:1'000;
  - b. piano di edificabilità e arredo del PPpzG in scala 1:500;
  - c. regolamento edilizio del PPpzG (RE-PPpzG).
3. Tavole del progetto vincitore del concorso secondo la versione originaria;
4. Rapporto finale della Giuria del 23 novembre 2018.



PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI CUGNASCO-GERRA  
Sezione di Gerra

## **Varianti di PR**

### **“Comparto speciale Piazza Gerra”**

alla ris. CdS no. 3467 del 31 maggio 1988 e successive

## **INCARTO ATTI VARIANTI DI PR**

**I. PIANO DI VARIANTE PR e MODIFICHE NAPR**

**2. ATTI PIANO PARTICOLAREGGIATO “Piazza Gerra”**

**3. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

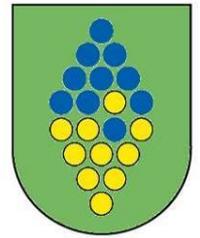
**studio habitat.ch**

---

**Elenco documenti**

***Varianti di PR  
"Comparto speciale Piazza Gerra"***

**febbraio 2021**



Piano di Variante del piano delle zone in scala 1:2'000

Modifiche delle NAPR

Rapporto di pianificazione

*Atti del PP "Piazza Gerra" (PPpzG)*

Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione del PPpzG in  
scala 1:1'000

Piano di edificabilità e arredo del PP-pzG in scala 1:500

Regolamento edilizio del PPpzG



PIANO REGOLATORE  
 COMUNE DI CUGNASCO - GERRA  
 sezione di Gerra

1:2'000

# VARIANTE di PR del PR generale

## PIANO DELLE ZONE

Piano di ridelimitazione del perimetro  
 del Piano Particolareggiato "Piazza Gerra"

### ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



architettura  
 urbanistica  
 territorio  
 economia

**studio habitat.ch**

ch-6780 airole - via stazione / cp 01  
 ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 / cp 2150  
 info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch

data  
 piano  
 dis.

febbraio 2021  
 210.6.6-1C I.a

data stampa:	12.02.2021	sc/mc	iter	dis.	sc
dim.	64/30.7 cm	dic.\210_Cugnasco-Gerra\GIS\progetti\	file	210.6.6_VAR_Piazza_Gerra	Nr. piano
					I di I

Area oggetto di variante

#### Legenda PR in vigore

- NP ZONA DEI NUCLEI TRADIZIONALI DEL PIANO
- R3P ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA per residenze primarie
- AP-EP ZONA PER ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO
- ESTENSIONE DELLA ZONA OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (v. art. 42 NAPR)
- ZONA EDIFICABILE SOGGETTA ALL' ART. 31 OIF
- PERCORSO PEDONALE

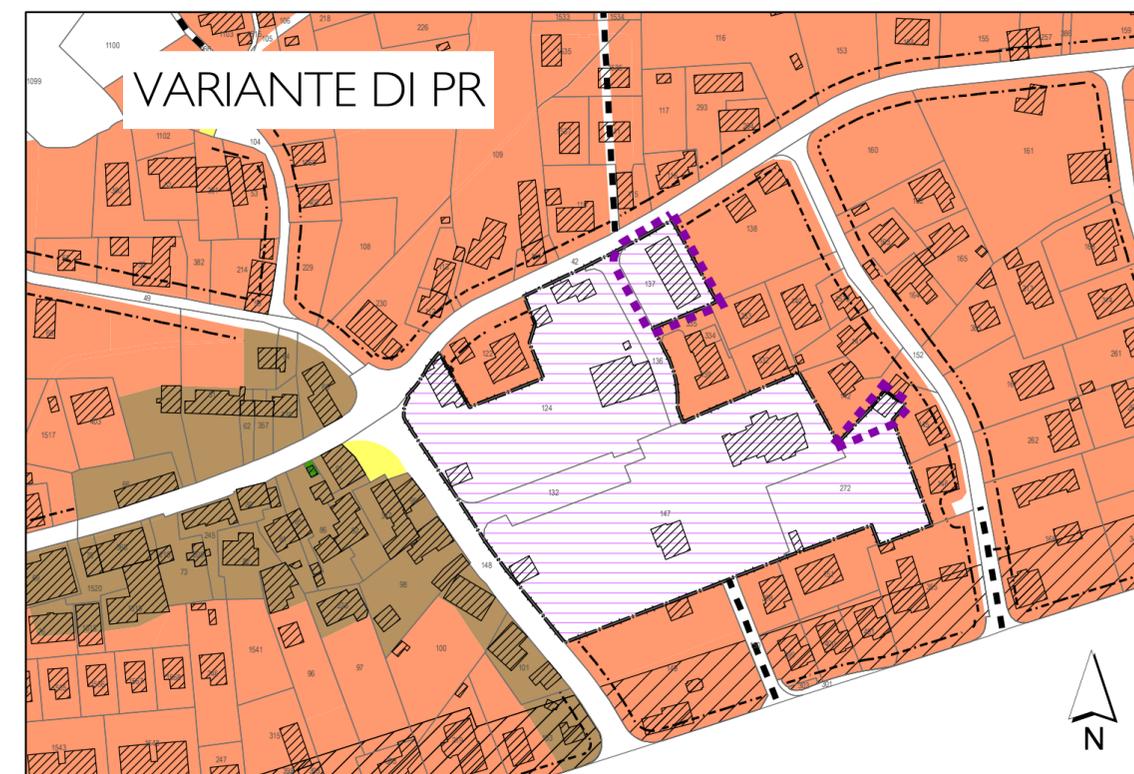
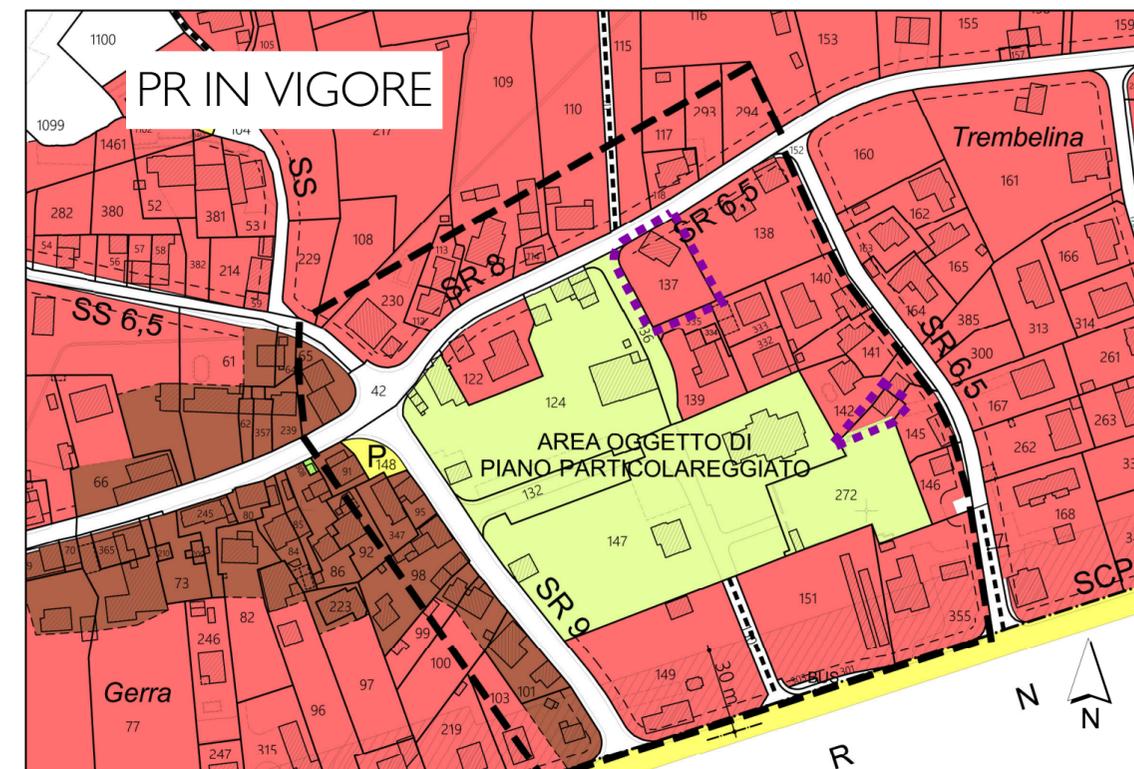
#### Legenda VARIANTE di PR

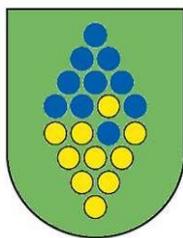
- Area oggetto di piano particolareggiato - PPpZG "Piazza di Gerra"
- NP Zona dei nuclei tradizionali del Piano
- R3P Zona residenziale semi-intensiva (per residenze primarie)
- AP-EP Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico
- Zona edificabile soggetta all'art. 31 OIF
- Percorso pedonale

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 12.01.2017 (PIT)  
 1. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 12.06.2017 AL 12.07.2017  
 PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 31.08.2020 ris. n. 4553  
 2. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 21.09.2020 AL 20.10.2020  
 PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 08.02.2021 ris. n. 5023

Il Sindaco: ..... Il Segretario: .....  
 ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL ..... con / senza modifiche

Il Presidente: ..... Il Segretario: .....  
 ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n. .... del .....  
 PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE dal ..... al .....  
 APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con ris. n. .... DEL ..... con / senza modifiche





PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI CUGNASCO-GERRA  
Sezione di Gerra

## Varianti di PR

### “Comparto speciale Piazza Gerra”

alla ris. CdS no. 3467 del 31 maggio 1988 e successive

## MODIFICHE NAPR (Norme d'attuazione del PR)

- Art. 3 Componenti
- Art. 42.1 Area oggetto di piano particolareggiato per infrastrutture d'interesse pubblico – PP-IP
- Art. 42.2 Area oggetto di piano particolareggiato per l'edificazione privata
- Art. 42 Piano particolareggiato della piazza di Gerra

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---

# **Varianti di PR**

## **“Comparto speciale Piazza Gerra”**

alla ris. CdS no. 3467 del 31 maggio 1988 e successive

### **MODIFICHE NAPR (Norme d'attuazione del PR)**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**

**Incarto atti approvato dal Municipio l' 8.02.2021  
(ris. mun. n. 5023)**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Gianni Nicoli

Luca Foletta

**Adottate dal Consiglio comunale il . .2021**

Il Presidente:

Il Segretario:

Cristina Forner

Luca Foletta



## MODIFICHE NAPR – Sezione Gerra

*Oss.: in blu corsivo figurano osservazioni esplicative complementari*

*Aggiunta lit. d) quale riferimento al nuovo PPpzG (in rosso il testo aggiunto)*

### Art. 3

Il PR si compone:

#### Componenti

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
  - piano del paesaggio in scala 1:2000 del comprensorio del Piano, scala 1:10000 del comprensorio della Valle
  - piano delle zone in scala 1:2000 dei comprensori del Piano e Valle
  - piano di traffico in scala 1:2000 dei comprensori del Piano e Valle
  - piano delle attrezzature ed edifici e di interesse pubblico, in scala 1:2000 dei comprensori del Piano e Valle
  - piani indicativi dei servizi pubblici (piano generale delle canalizzazioni e piano generale dell'acquedotto) dei comprensori del Piano e Valle
- b) delle presenti norme d'attuazione
- c) della relazione tecnico-economica
- d) dagli atti del Piano particolareggiato della Piazza di Gerra (PPpzG)

### Articoli 42.1 e 42.2 NAPR vigenti da stralciare

Articolo 42.1.: area oggetto di piano particolareggiato per infrastrutture d'interesse pubblico - PP-IP.

Comprende le superfici nel centro del paese di Gerra Piano che saranno oggetto di piano particolareggiato che definisca l'utilizzazione degli spazi per le varie componenti pubbliche nell'ambito di un organico piano di sistemazione generale.

Nella fase di studio del piano saranno ammessi, ad opera del Comune, unicamente gli interventi per l'ampliamento del cimitero.

Articolo 42.2.: area oggetto di piano particolareggiato per l'edificazione privata.

Comprende le superfici nel centro del paese di Gerra Piano e di proprietà privata, che saranno oggetto di piano particolareggiato che definisca l'utilizzazione degli spazi per le varie utilizzazioni private nell'ambito di un organico piano di sistemazione generale unitamente a quello riguardante le infrastrutture d'interesse pubblico.

Nella fase di studio del piano saranno ammessi gli interventi quali opere di manutenzione degli edifici esistenti e l'edificazione secondo le normative della zona circostante. Sono inoltre applicabili le disposizioni di cui agli articoli 50 e 25 bis LE.



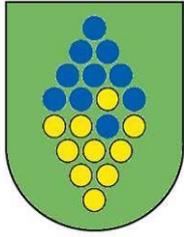


**Nuovo articolo**

**Art. 42**

**Piano  
particolareggiato  
della piazza di Gerra**

1. Il PR indica il perimetro del Piano particolareggiato della “Piazza di Gerra” (PPpzG).
2. Il PPpzG persegue i seguenti obiettivi:
  - a) lo sviluppo e la connotazione del comparto centrale di Gerra quale area strategica atta a creare un centro rappresentativo del nuovo Comune;
  - b) l’inserimento di nuove strutture pubbliche e parapubbliche in prossimità della Chiesa allo scopo di rafforzare la mescolanza di funzioni al servizio della comunità e in grado di animare questo importante luogo di aggregazione sociale e culturale;
  - c) la strutturazione e gestione delle aree in questione in modo da valorizzare il comparto attraverso una nuova piazza e l’arredo degli spazi aperti che formino insieme un nuovo paesaggio urbano di qualità, sicuro, piacevole e funzionale, in armonia con le costruzioni, nel rispetto dell’ambiente (contro effetto isole di calore) e della natura (biodiversità).
  - d) la realizzazione di un’architettura di qualità dei nuovi edifici e di quelli riattabili, rispettosa dell’importanza della chiesa e del suo sagrato e volta a creare un’immagine identitaria chiara e moderna.
3. I parametri edificatori sono definiti tramite le prescrizioni edilizie di dettaglio del PPpzG.



PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI CUGNASCO-GERRA  
Sezione di Gerra

**Varianti di PR**  
**“Comparto speciale Piazza Gerra”**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

I	INTRODUZIONE .....	I
2	INQUADRAMENTO E OBIETTIVI.....	3
2.1	Le proprietà pubbliche nel comparto del PP .....	3
2.2	Introduzione sull'iter pianificatorio del comparto.....	3
2.3	Cenni storici sul comparto .....	5
2.4	Obiettivi del PR e per il comparto speciale della piazza di Gerra .....	7
2.5	Comparto Centro Gerra e nuova identità territoriale del Comune aggregato...8	
2.6	Obiettivi alla base del concorso .....	9
2.7	Concetto urbanistico scaturito dal Concorso .....	10
3	SITUAZIONE NEL PR VIGENTE.....	13
4	PROPOSTA PIANIFICATORIA .....	14
4.1	Adeguamenti del PR generale.....	14
4.1.1	Rettifica del perimetro del PP nel PR generale .....	14
4.1.2	Adeguamenti delle normative di PR (NAPR).....	15
4.2	Il PP della Piazza di Gerra (PPpzG) .....	15
4.2.1	Piano delle zone del PPpzG .....	15
4.2.2	Piano dell'urbanizzazione del PPpzG .....	16
4.2.3	Piano di edificabilità e di arredo del PPpzG .....	16
4.2.4	Regolamentazione normativa del PPpzG .....	18
4.3	Contributo sul plusvalore .....	19
4.4	Adeguamenti delle altre componenti del PR .....	19
5	ATTI DI VARIANTE.....	21

## ALLEGATI

- A0 Risultanze dell'informazione pubblica
- A1 Progetto urbanistico di concorso: rielaborazione Variante C, ottobre 2019
- A2 Superfici di azzonamento nel comparto PPpzG
- A3 Tabella di calcolo fabbisogno posteggi per il comparto



## I INTRODUZIONE

Si tratta di apportare una modifica al **PR in vigore della sezione di Gerra approvato dal Consiglio di Stato il 31.5.1988** (ris. no. 3467) successivamente oggetto di diversi adeguamenti.

E' attualmente in fase avanzata di elaborazione la Revisione generale del PR del Comune aggregato, il quale proceduralmente è prossimo alla 2. informazione pubblica sul progetto di PR predefinitivo ed alla successiva adozione del Consiglio comunale.

Detta Revisione generale in corso propone anche i necessari adeguamenti del PR volti a conformare i diversi atti alla LST. Dato che l'approvazione delle presenti Varianti di PR concernenti il comparto speciale di Gerra interverrà presumibilmente prima, vengono qui considerati i riferimenti grafici e normativi dell'ancora vigente PR del vecchio Comune di Gerra Verzasca, ora PR della sezione di Gerra. Non di meno lo strumento del nuovo PP qui proposto è impostato sulla base della LST in modo che possa essere facilmente integrato senza ulteriori particolari formalità nel nuovo PR in elaborazione.

Il presente pacchetto di Varianti è volto a concretizzare il progetto di piano particolareggiato postulato già dal vecchio PR di Gerra Verzasca, ripreso con nuovi accenti nel Piano d'indirizzo territoriale del luglio 2015 e successivamente sviluppato attraverso un concorso d'architettura a procedura libera due fasi.

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 ss. LST.

Il progetto d'indirizzo del comparto piazza Gerra è stato oggetto di Esame preliminare del Dipartimento del territorio, il quale sulle proposte pianificatorie per il comparto in questione datate maggio 2015 contenute nel Piano d'indirizzo territoriale (PIT) ha emanato in data 12.1.2017 il proprio preavviso critico, che conferma quanto già espresso dalla Sezione sviluppo territoriale nel parere preconsuntivo del 20.10.2015 in cui così sintetizza i propri suggerimenti:

Sarebbe opportuno quindi che il Comune approfondisca le odierne utilizzazioni pubbliche di questo comparto (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.

In base a ciò il Municipio, anticipando l'accoglimento degli spunti poi confermati nel parere dipartimentale, aveva deciso di avviare una procedura di concorso d'architettura quale base



per la definizione delle regole pianificatorie future (v. MM 3/2016 approvato dal CC nel dicembre del 2016).

Le proposte di indirizzo del comparto in questione sono state esposte per informazione e consultazione pubblica unitamente agli atti del PIT dal 12 giugno al 31 luglio 2017; entro la scadenza d'esposizione non sono pervenute osservazioni concernenti il comparto speciale qui oggetto di pianificazione.

Nel seguito dei lavori pianificatori su questo comparto è stata coinvolta in diversi contatti informativi e di scambio bilaterali la Parrocchia, unico altro ente proprietario presente all'interno del comparto di PP oltre al Comune.

Il Municipio ha ritenuto opportuno esporre gli atti di Variante scaturiti dalla procedura di Concorso pubblico svolgendo una 2. procedura di informazione e consultazione pubblica dal 21 settembre al 21 ottobre 2020; entro la scadenza d'esposizione sono pervenute tre osservazioni, che sono trattate singolarmente dal Municipio con presa di posizione riportata nello specifico **Allegato A0**, parte del Rapporto di pianificazione.

L'incarto di Variante "Comparto speciale piazza Gerra" datato febbraio 2021 si compone di:

a) Modifiche degli atti del PR generale della Sezione di Gerra:

- Piano di Variante del Piano delle zone in scala 1:2'000
- proposte di modifica degli articoli 3 e 42 NAPR
- presente Rapporto di pianificazione.

b) Atti del nuovo PP-pzG:

- Piano delle zone e dell'urbanizzazione in scala 1:1'000
- nuovo regolamento edilizio del PP-PzG
- il presente rapporto di pianificazione, pure parte integrante della Variante del PR generale.



## 2 INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

### 2.1 Le proprietà pubbliche nel comparto del PP

Nel comparto racchiuso tra Via Cantonale, Via Centrale, Via Terricciuole e Via Rèsega, il Comune di Cugnasco-Gerra e la Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano sono proprietari di una vasta superficie, precisamente:

a) Comune:

- no. 124, m<sup>2</sup> 4'055 (casa comunale, scuola dell'infanzia Piazza del Centro, Casa Rustica);
- no. 272, m<sup>2</sup> 1'721 (cimitero);
- no. 132, m<sup>2</sup> 694 (strada e posteggio Via Cons. G. Vosti);
- no. 136, m<sup>2</sup> 422 (strada Via al Parco);
- no. 137, m<sup>2</sup> 757 (scuola dell'infanzia di Via al Parco),  
per un totale di 7'649 mq.

b) Parrocchia:

- no. 147, m<sup>2</sup> 5'684 (chiesa, casa parrocchiale, parco giochi, Piazza del Centro e strada Via al Parco).

Entro il proposto perimetro del PP non vi sono fondi di proprietà privata.

L'estensione dell'area oggetto di PP è la somma di queste superfici e ammonta quindi a 13'333 mq (si tratta del dato di sommarione, che può discostarsi leggermente dal calcolo in base all'attuale cartografia catastale su base digitale).

### 2.2 Introduzione sull'iter pianificatorio del comparto

Il Messaggio municipale n. 3 del 8.11.2016 relativo alla "Concessione del credito d'investimento di Fr. 650'000.- per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano" dedica un ampio capitolo sul lungo e complesso iter pianificatorio che dal 1965 ha interessato il comparto in questione, cui si fa riferimento (v. Cap. 2 – Situazione pianificatoria).

Veniamo quindi qui ai tempi recenti. Nel 2015 nell'ambito dell'allestimento del Piano d'indirizzo territoriale (PIT) ci si è però resi conto che la pianificazione della zona centrale di



Gerra meritava una trattazione particolare, coordinata ma con procedura indipendente dalla revisione generale in corso del nuovo PR del Comune aggregato, anche in considerazione della volontà del Municipio di giungere alla realizzazione di alcune nuove sezioni di scuola d'infanzia in tempi brevi. Per questo motivo nel contesto del PIT è stata formulata una proposta insediativa di massima, proposta sulla quale la Sezione sviluppo territoriale ha formulato in data 20.10.2015 un preavviso consultivo, cui ha fatto seguito un incontro chiarificatore il 14.12.2015, che sono stati alla base dell'impostazione di lavoro approvata al Consiglio comunale nel dicembre del 2016.

La proposta consisteva

- nello sviluppare un concorso urbanistico-architettonico in 2 fasi, con una prima parte di valenza urbanistica per la definizione dell'auspicato sviluppo insediativo nel suo complesso del comparto Centro Gerra e una seconda parte di valenza architettonica per precisare a livello di progetto edificatorio la realizzazione di 3 sezioni di SI (fino alla domanda di costruzione);
- nel consolidare a PR il progetto architettonico tramite un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 53 LST attraverso il quale le procedure pianificatoria e quella edilizia venissero unificate, dando quindi il via libera alla fase realizzativa.

In questo modo si è inteso approfondire e attuare questo comparto in modo distinto – seppur parallelamente alla stesura del nuovo PR - mediante una procedura separata, utilizzando anche strumenti diversi. A sostegno di questa soluzione era stato considerato quanto segue:

1. la presenza di una vasta area di proprietà pubblica;
2. i contenuti pubblici da inserire in quest'area: scuola dell'infanzia, chiesa, casa parrocchiale, centro per attività/sala multiuso della Parrocchia, cimitero, parco giochi;
3. in ambito di edificazioni pubbliche l'obiettivo del Municipio è di disporre (priorità 1), entro cinque anni, di due nuove sezioni della scuola dell'infanzia (SI) a Gerra Piano e (priorità 2), entro dieci anni, considerare il possibile spostamento alle Gerre dell'attuale sezione di SI presente a Cugnasco;
4. aspetti urbanistici: occorre mettere in risalto la chiesa e dare un assetto urbanistico forte e chiaro al comparto;
5. conservare il vuoto come elemento di valore arredandolo a piazza e come parco pubblico;
6. anche in futuro Piazza del Centro dovrà continuare a svolgere la funzione di piazza del Paese e permettere lo svolgimento di manifestazioni che coinvolgono la popolazione;
7. promuovere un'architettura di qualità;
8. ipotizzare la demolizione completa dell'ex casa comunale. Infatti, la vetustà, il carattere dell'edificio, il suo stato e la sua posizione all'interno del comparto, non rendono più proponibile il mantenimento della costruzione.



Le opzioni procedurali disponibili a livello pianificatorio sono stabilite dalla LST, e in proposito si era proposto di far capo al citato nuovo strumento pianificatorio codificato all'articolo 53 (*Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire*).

Per poter consolidare adeguatamente la nuova scelta ubicativa dell'asilo con una soluzione che considera la demolizione della vecchia scuola di Gerra, il Municipio ha ritenuto opportuno consolidare dapprima le scelte pianificatorie contenute nella presente proposta, prima di dare avvio alla progettazione di dettaglio e relativa procedura edilizia per la realizzazione del nuovo asilo.

### 2.3 Cenni storici sul comparto

Dal Medioevo e fino agli anni 1950/60 quasi tutte le famiglie di Gerra Verzasca praticavano la transumanza, trasferendosi dal Piano, alla Valle, ai Monti e agli Alpi a partire dal mese di aprile/maggio e facendo il percorso inverso da ottobre ad aprile. Il nucleo principale, con il Municipio e la Chiesa, erano in Valle. Ciò ha determinato al Piano una struttura insediativa formata da piccoli gruppi di piccole e modeste case rurali e rustici sparsi sul territorio, occupati solo temporaneamente, senza nuclei di una certa dimensione, struttura e rilevanza e priva di edifici pubblici significativi.

I due territori di Agarone – nella fascia collinare - e di Gerra Piano – ai margini del Piano di Magadino - divennero territorio comunale di Gerra solo nel 1920, quando fu soppressa la proprietà promiscua di Locarno, Minusio e Mergoscia sulle cosiddette Terricciuole.

Quindi, dove è ubicata l'area di concorso, nel 1922 venne realizzato l'edificio scolastico e nel 1930 venne eretta la Chiesa del Sacro Cuore, in posizione allora isolata rispetto agli abitati, in aperta campagna e in prossimità del Cimitero.



Foto aerea del 1943 (map.geo.admin.ch)



Nel secondo dopoguerra la frazione al Piano, per la sua posizione sull'asse fra le città di Bellinzona e Locarno, conobbe un forte aumento demografico ed insediativo, caratterizzato da un tessuto edificato puntuale di casette monofamiliari, che hanno occupato terreni agricoli pianeggianti e vigneti collinari, inglobando l'antica edificazione rurale sparsa.



Foto aerea del 1983 (map.geo.admin.ch)

Nel 2008 il Comune di Gerra Verzasca, con i suoi due comprensori in Valle e sul Piano, e il Comune di Cugnasco si sono aggregati, costituendo il Comune di Cugnasco-Gerra. In questo periodo il fenomeno che ha caratterizzato lo sviluppo insediativo del dopoguerra si è ulteriormente consolidato andando ad occupare i diversi spazi interstiziali liberi.

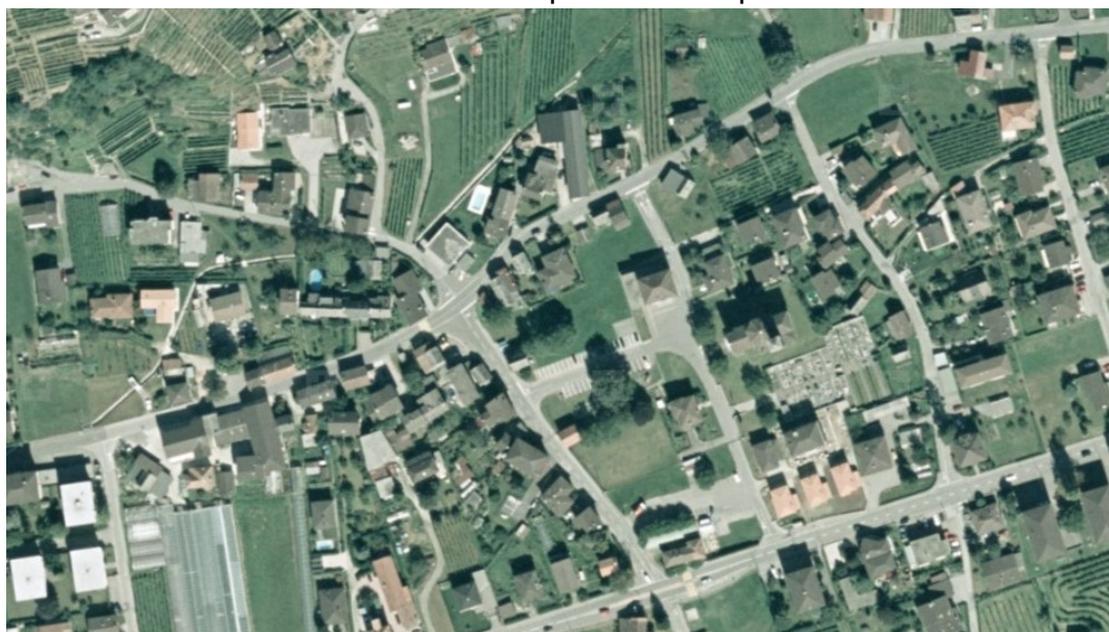


Foto aerea del 2008 (map.geo.admin.ch)



Al centro dell'abitato della frazione di Gerra Piano vi è oggi un ampio comparto prevalentemente ineditato nel quale si trovano sparsi e poco relazionati fra loro, il vecchio edificio scolastico (nel quale sono ubicati una sezione della Scuola dell'infanzia e alcuni uffici amministrativi comunali), la Chiesa del Sacro Cuore, la Casa parrocchiale, il Cimitero, un prefabbricato adibito a Scuola dell'infanzia e alcuni rustici. Tra questi edifici si trovano ampi spazi adibiti a strade, piazzali, posteggi, parco giochi, aiuole e giardini senza un disegno organico.



Foto aerea del 2018 (map.geo.admin.ch)

## 2.4 Obiettivi del PR e per il comparto speciale della piazza di Gerra

Facendo riferimento alla Revisione generale del PR in corso, gli obiettivi generali da considerare sono i seguenti:

- I. Obiettivi di valorizzazione delle funzioni locali per un migliore posizionamento del Comune in ambito regionale
- II. Obiettivi di miglioramento del quadro territoriale di Cugnasco-Gerra e della qualità di vita per tutti
- III. Obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti formali del territorio e delle risorse ambientali



In quanto agli indirizzi e alle misure che ne derivano per il comparto in questione si evidenzia quanto segue (elementi ripresi dal citato Piano d'indirizzo territoriale):

### **I - CUGNASCO – GERRA, LE SUE VOCAZIONI E UNA NUOVA IDENTITÀ**

*Sotto questo cappello appare importante 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:*

- 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);

*Elementi da riqualificare:*

- a. Comparto zona centrale Gerra: area strategica per creare il centro rappresentativo del nuovo Comune.

*Fra i progetti da prendere in considerazione:*

- I. Progetto della Parrocchia per il nuovo stabile da edificare nel comparto della Zona centrale.

### **III - CUGNASCO – GERRA, VIVIBILE IN UN PAESAGGIO DI QUALITÀ**

*Il Comune di Cugnasco-Gerra intende migliorare la vivibilità sotto vari punti di vista che possono essere sociali, ambientali, economici e del paesaggio.*

*Misure:*

- i. Comparto zona centrale: si intende prevedere 3 sezioni dell'asilo (ev. realizzazione a tappe), valutando anche la demolizione della vecchia 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.

I summenzionati obiettivi e accenti derivati dai lavori sul PR generale, trovano un loro prima concretizzazione attraverso la proposta pianificatoria qui in discussione.

## **2.5 Comparto Centro Gerra e nuova identità territoriale del Comune aggregato**

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'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.

Come detto, l'urgenza di poter concretizzare una soluzione per la realizzazione di nuove sezioni d'asilo, ha portato a trattare con procedura a sé stante la codifica pianificatoria per questo comparto tanto importante per il nuovo Comune.

## **2.6 Obiettivi alla base del concorso**

Tema del concorso è stata la progettazione di una Scuola dell'infanzia per 3 sezioni, realizzabile a tappe, con un rifugio di Protezione civile (PCi) fruibile come spazi di servizio comunali. Il progetto va inserito in una proposta per il futuro assetto urbanistico di tutto il comparto. Oltre alla Scuola dell'infanzia e al rifugio PCi, si tratta di prevedere con il progetto urbanistico anche le volumetrie indicative per un nuovo edificio parrocchiale con una settantina di posti e i relativi spazi di supporto, nuove abitazioni e spazi commerciali, come pure la sistemazione degli spazi pubblici aperti (strade, posteggi, piazza, giardini pubblici, parco giochi) così da creare un polo di attività pubbliche con molteplici funzioni e servizi.

Il comparto è attribuito già dal 1988 nel piano regolatore vigente ad un'area oggetto di piano particolareggiato per infrastrutture d'interesse pubblico, attribuzione confermata nel Piano d'indirizzo territoriale (PIT - maggio 2015) per il nuovo piano regolatore. Fino ad ora tuttavia quest'intendimento non è ancora stato attuato e il comparto dell'area di concorso ha sostanzialmente mantenuto l'assetto edificatorio incompiuto, formatosi negli anni 1920-1930 con la costruzione della Scuola e della Chiesa.

Dal concorso il Comune si attendeva un progetto urbanistico quale base per la codifica del Piano particolareggiato previsto dal Piano regolatore, nel quale sia coerentemente inserita la



nuova Scuola dell'infanzia, il rifugio Pci e la piazza pubblica per poter attribuire il relativo mandato di progettazione.

Gli altri edifici del comparto proposti nell'ambito del progetto urbanistico non sono parte del mandato di progettazione che seguirà per parte del Comune.

## 2.7 Concetto urbanistico scaturito dal Concorso

Il progetto vincitore del concorso denominato "*centro*" dello studio canevascini & corecco sagl, Lugano (arch. Paolo Canevascini / arch. Stefano Corecco) è stato oggetto di una successiva rielaborazione per meglio tener conto delle esigenze della Parrocchia. La tavola grafica aggiornata è riportata nell'**Allegato A1** e qui di seguito viene riportata la descrizione dei concetti di intervento prefigurati dai progettisti (relazione di progetto dell'aprile 2020).

### impostazione territoriale

Ogni comunità necessita un luogo al quale riferirsi collettivamente.

Questo luogo può essere la sede di funzioni pubbliche (religiose, amministrative, di svago, di formazione), ma per definirsi *centro* va progettato come tale, con la definizione e il carattere propri dello spazio pubblico. Un *centro*, nella sua accezione più semplice, è un vuoto disegnato dalle componenti che lo formano.

A Gerra Piano alcune sono già presenti, altre sono in divenire.

L'obiettivo della proposta aggiornata - dopo la fase di concorso e le prime discussioni con gli enti coinvolti - è di dare alla comunità questo luogo, dove ogni tassello costruito è finalizzato alla formazione del vuoto di riferimento: la piazza e gli altri spazi pubblici. Questo vuoto centrale è definito sia da elementi esistenti (la chiesa del Sacro Cuore e la casa Parrocchiale) che nuovi: a Nord dalla nuova scuola dell'infanzia, ad ovest da un porticato pubblico e verso sud il possibile ampliamento della casa Parrocchiale. In particolare i due interventi comunali hanno il proposito di porre un limite al disegno dello spazio pubblico, limitandosi essenzialmente all'elevazione di un solo livello per far emergere le due preesistenze. Ne consegue un vuoto controllato dalle dimensioni ampie e sufficienti per poter ospitare in maniera finalmente congrua le manifestazioni pubbliche che per tradizione vi si svolgono e in cui vi è la possibilità di mantenere il grande acero presente, che diventa parte attiva e ludica della piazza.

Attorno alla piazza, oltre agli edifici descritti, una serie di aree verdi attrezzate e differenziate offrono ulteriori possibilità di uso. In sequenza: il sagrato della chiesa e il vicino cimitero comunale, l'area ricreativa della casa Parrocchiale, un'ulteriore area verde lungo Via del Centro, l'area didattica esterna della scuola dell'infanzia. L'organizzazione del comparto viene completata dalla nuova ubicazione dei parcheggi verso Via Terricciolate, sul sedime che ospita attualmente la sede provvisoria della scuola dell'infanzia. In tutte le aree verdi o di stazionamento saranno preservate dove possibile le alberature o saranno sostituite da nuove in egual numero o superiore.



La somma dei nuovi interventi, oltre a mettere in risalto le preesistenze, permette un disegno complessivo ordinato e generoso, a favore di un uso collettivo dello spazio pubblico, distinguendo il carattere delle aree anche nella loro materializzazione: minerale per la piazza e i percorsi, vegetale per le altre aree che avvolgono lo spazio centrale.

Della relazione del progetto vincitore si aggiunge qui anche l'estratto descrittivo relativo alla parte architettonica e alla sostenibilità che permettono di meglio inquadrare gli intendimenti del Municipio per il seguito in vista della fase realizzativa.

### **le architetture**

Il primo tassello da realizzare è la scuola dell'infanzia, di forma vicina al quadrato, posta sullo zoccolo che ospita il rifugio pubblico e organizzata didatticamente su unico livello che ne facilita lo svolgimento didattico, ad eccezione dello sporgere degli spazi dei docenti, che forma un riferimento in altezza nella zona d'entrata. L'accesso principale alla scuola avviene dalla Piazza, attraverso un porticato coperto che conduce a un atrio distributivo collettivo che, a sua volta, introduce alle tre sezioni e agli spazi comuni. Le sezioni si sviluppano attorno ad un nucleo centrale dei servizi, dove gli spazi delle attività tranquille hanno un rapporto visivo diretto con il proprio patio coperto, le aree verdi di pertinenza e il giardino comune. Il guardaroba funge da passaggio a questi spazi esterni. Il refettorio è collocato sul perimetro, in diretto collegamento con l'aula, favorendo un suo utilizzo come spazio didattico al di fuori dei momenti del pranzo. La collocazione dell'aula di movimento - vicina all'accesso principale - come pure la sua indipendenza tipologica dalle sezioni, potrebbe permetterne l'uso come sala comunitaria al di fuori degli orari scolastici.

Il rifugio è dotato di un accesso diretto indipendente da via del Centro, lungo la quale sono previsti gli stalli veicolari. L'uso del rifugio per motivi civili è possibile indipendentemente dalle funzioni scolastiche.

Un secondo tassello è rappresentato dagli spazi per la Parrocchia inseriti in un nuovo volume non in stretta relazione con la Piazza, ma comunque importanti per la stessa.

Abbiamo mantenuto la quasi totalità degli edifici rurali, a testimonianza dell'origine agricola del comparto, con l'intento di un loro riutilizzo in relazione alle varie funzioni necessarie ai nuovi contenuti o a disposizione delle varie società presenti nel Comune.

La realizzabilità a tappe è possibile sia per la scelta tipologica della scuola, che nell'indipendenza degli altri corpi presenti.

### **sostenibilità**

Le scelte urbanistiche sono le prime ad assicurare una chiara sostenibilità all'edificio. La chiara disposizione dei contenuti richiesti articola spazi pubblici ad uso esclusivo pedonale e limitate aree di accesso veicolare. I due flussi non si mescolano, se non per funzioni di accesso specifico e limitato. L'adesione delle due funzioni principali, il rifugio e la scuola, ottimizza come detto la



struttura. I movimenti di terra rimangono all'interno del comparto, dato che quello che si asporta da una parte nella Scuola viene utilizzato per colmare il profilo dello spazio pubblico della Piazza.

La materializzazione dell'edificio con materiali di origine naturale (legno, mattone) o di riciclo (beton riciclato), segue criteri di durabilità. L'utilizzo di energie rinnovabili e altre scelte di dettaglio negli impianti e delle installazioni, nonché l'obiettivo minimo di raggiungimento dello standard Minergie, fanno da appoggio a queste scelte primarie.

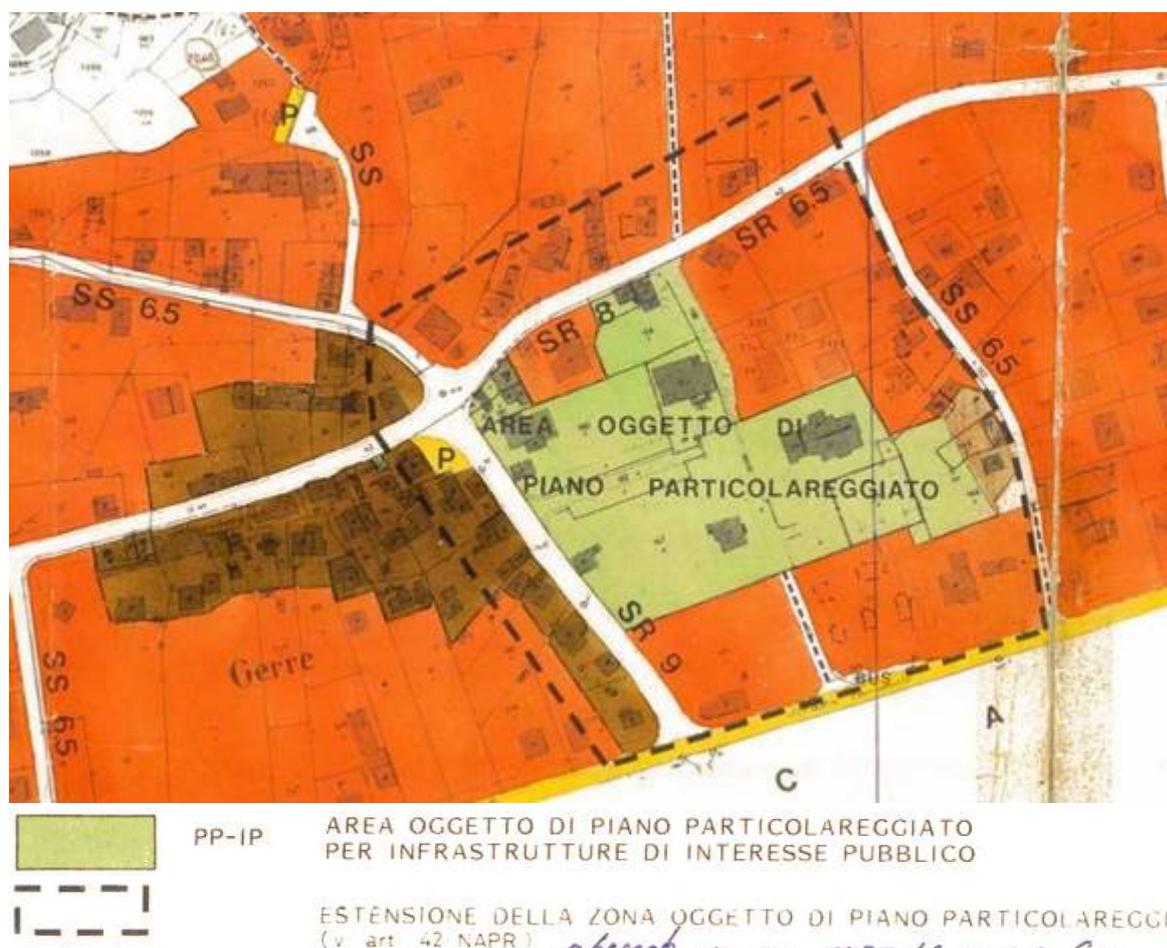
I requisiti Minergie di cui la progettazione ha tenuto conto sono:

- . compattezza tipologica: limitato perimetro termico
- . limite del fabbisogno termico di riscaldamento
- . impiego di energie rinnovabili
- . impermeabilità dell'involucro
- . isolamento termico
- . elettrodomestici classe A
- . aereazione controllata
- . limite di potenza termica specifica
- . indice energetico ponderato



### 3 SITUAZIONE NEL PR VIGENTE

Il PR vigente, segnatamente il Piano delle zone del PR approvato nel 1988, riporta in verde chiaro l'area vincolata dal previsto PP per infrastrutture di interesse pubblico e con una linea poligonale tratteggiata in nero l'estensione della zona soggetta a PP relativa alle aree private:



A livello normativo fanno stato le prescrizioni dell'articolo 42, che si suddivide in due parti distinte per la trattazione delle aree d'interesse pubblico e di quelle private (v. testo normativo riportato nel fascicolo di modifica delle NAPR).

Nel Piano del traffico e AP-EP non figurano ulteriori specifiche grafiche oltre alla stessa delimitazione dell'area PP-IP.



## 4 PROPOSTA PIANIFICATORIA

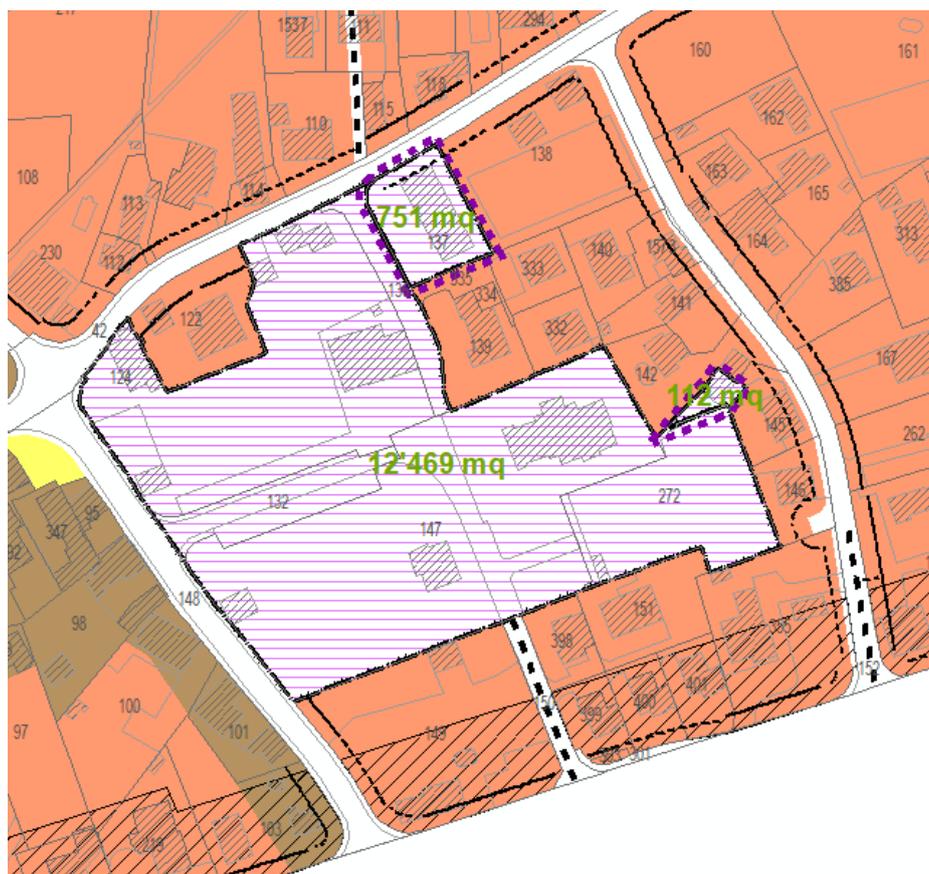
### 4.1 Adeguaamenti del PR generale

#### 4.1.1 Rettifica del perimetro del PP nel PR generale

In relazione agli atti e alle risultanze del Concorso si rende necessaria la rettifica del perimetro del PP in due punti, ossia per includere

- anche il fmn 137 (aggiunta di ca. 750 mq) e
- una modesta superficie del mappale del cimitero su cui è presente l'edificio 272A (aggiunta di ca. 110 mq).

Viene inoltre abbandonato il perimetro indicante la prevista estensione della zona oggetto di PP, facente riferimento al vigente art. 42.2 NAPR.



Di conseguenza risulta ridotta di ca. 860 mq la zona R3 del vigente PR della sezione di Gerra, mentre che l'area soggetta a PP ammonta a 13'332 mq (dato del calcolo digitale).



#### 4.1.2 Adeguamenti delle normative di PR (NAPR)

L'opportunità data dal nuovo art. 53 LST di operare con lo strumento del Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire ha portato alla necessità di codifica dello stesso nelle norme del PR vigente come pure di procedere ad ulteriori adeguamenti, segnatamente:

- l'art. 3 NAPR viene completato inserendo questo nuovo PPpzG fra le componenti del PR;
- il nuovo art. 42 NAPR esplicita che il perimetro del PPpzG viene definito graficamente nel Piano di Variante relativo al PR generale. Questo articolo ne precisa altresì gli obiettivi generali, come pure contiene il rimando alle prescrizioni edificatorie di dettaglio stabilite nel PPpzG.

#### 4.2 Il PP della Piazza di Gerra (PPpzG)

##### 4.2.1 Piano delle zone del PPpzG

Il nuovo piano grafico del PP in scala 1:1'000 evidenzia entro il perimetro in questione (v. specifica bordura tratteggiata in nero) l'assetto pianificatorio proposto quale zona per scopi pubblici con le seguenti suddivisioni per oggetto:

- 1 – Chiesa parrocchiale
- 2 – Cimitero
- 3 – Area parrocchiale edificabile mista
- 4 – Piazza pubblica
- 5 – Scuola dell'infanzia
- 6 – Area pubblica di svago e multifunzionale di supporto
- 7 – Area multifunzionale

Nell'**Allegato A2** è riportato il calcolo di dettaglio per il comparto, da cui è stato estrapolato il totale concernente gli oggetti di competenza del Comune.

L'art. 5 cpv. 2 del nuovo Regolamento edilizio del PP (RE-PPpzG), cui si fa riferimento, specifica le destinazioni ammesse per i summenzionati oggetti.

In aggiunta si precisa qui unicamente quanto segue:

- nel cimitero, seppur in assenza di un preciso intendimento o progetto si intende riservare la possibilità di ampliare o realizzare nuovi edifici in funzione delle necessità future considerando indicativamente una possibilità di raddoppio rispetto alle volumetrie esistenti di ca. 250 mc);
- data che la soluzione d'ubicazione dei posteggi scaturita dal progetto di concorso occuperebbe gran parte del fmn 137 e visto che il Municipio intende tener aperta l'opzione di mantenimento almeno per un certo periodo dell'edificio prefabbricato



esistente, si intende assicurare una certa flessibilità nella progettazione dei posteggi pubblici, che potrebbero anche risultare distribuiti in forma aperta o coperta, oltre che sull'oggetto n. 7 anche sugli oggetti 4, 5 e 6.

#### 4.2.2 Piano dell'urbanizzazione del PPpzG

Questo piano, integrato graficamente nel Piano delle zone per semplicità e dati i modesti contenuti aggiuntivi, codifica due tratti di strada ad uso prevalentemente pedonale e un posteggio pubblico per 22 posti auto al servizio delle funzioni contenute negli oggetti n. 4, 5, 6 e 7. Per i fabbisogni relativi alle aree di proprietà della Parrocchia, data l'indeterminatezza nella combinazione dei futuri contenuti di carattere privato, semi-pubblico e pubblico, si precisa unicamente che il fabbisogno pubblico indicativo è di 8 posti auto, cui dovranno aggiungersi ev. fabbisogni legati ad usi privati; la dotazione che si renderà effettivamente necessaria in base ai futuri progetti va di principio soddisfatta all'interno dell'oggetto n. 3 "Area parrocchiale edificabile mista".

Nell'**Allegato A3** è riportato il calcolo di dettaglio per il comparto, da cui sono stati estrapolati i totali concernente gli oggetti di competenza del Comune e della Parrocchia.

Per le necessarie reti d'infrastrutturazione al servizio della zona, in particolare

- la rete d'approvvigionamento idrico,
- la rete di smaltimento delle acque luride e
- la rete dell'approvvigionamento elettrico

si fa riferimento al PR generale in fase di allestimento.

#### 4.2.3 Piano di edificabilità e di arredo del PPpzG

Il Piano di edificabilità in scala 1:500 è componente complementare al Piano delle zone e ne specifica le indicazioni planivolumetriche d'insediamento entro il perimetro del PP.

Gli elementi oggetto di questo piano sono così suddivisi:

- Limite del PPPZG
- Costruzioni:
  - Volumetrie vincolate: indicazioni planimetriche per possibili nuove edificazioni che derivano dal concetto insediativo riportato nell'**Allegato A1** e dal progetto di concorso per quanto attiene l'asilo (con perimetro edificabile leggermente allargato) e la PCi, quindi dal progetto di massima allestito dalla



Parrocchia nel 2012, riconoscendo una certa possibilità di maggiorazione sia in planimetria (da ca. 220 mq a 300 mq, ossia + ca. 35%) che in altezza (da 2 a 3 piani), per una SUL indicativa di ca. 700 mq (ca. max 300x3x80%) cui si aggiungono ca. 150 mq della Casa parrocchiale esistente; di questo totale si ipotizza che ca. 2/3 risultino destinati a contenuti abitativi.

- Edificio esistente riattabile: si tratta della casa parrocchiale. Nel caso di futura demolizione di questo stabile sarà possibile realizzare una nuova volumetria maggiorata del 20%, ciò in forma di ampliamento rispetto alla volumetria vincolata indicata dal piano, in modo da concentrare l'edificazione sulla metà sud-ovest del fondo in questione.
- Edificio esistente minore: si tratta di diversi edifici, in parte di origine rurale, in parte di servizio ad altre funzioni presenti nel comparto
- Edificazione di servizio: nuovo edificio che definirà il limite ovest della nuova piazza, sporgente al massimo un piano rispetto al livello della piazza
- Puntuali indicazioni edificatorie:
  - Linea di arretramento
  - Linea di costruzione: è destinata ad assicurare lo sviluppo della nuova volumetria ammessa per l'oggetto n. 3 sul limite ovest del nuovo edificio di servizio che sorgerà in forma di chiusura della piazza.
  - Altezza massima: la differenziazione d'altezza per l'oggetto n. 5 (asilo) permette di contenere entro 2 piani la parte ovest dell'edificio, mentre per l'altra metà si consente l'inserimento di un 3. piano su una superficie limitata rispetto al piano tipo, come da progetto vincitore del Concorso.
- Beni culturali d'interesse locale:
  - la Chiesa del Sacro Cuore di Gesù: già vincolata quale BC nel vigente PR, vincolo che vien qui confermato e traslato nel PP.

Il Piano di arredo, integrato nel piano di edificabilità, è parte complementare dello stesso e ne specifica le indicazioni di arredo.

Gli elementi oggetto di questo piano sono

- Aree di arredo
  - Pavimentazione speciale in duro
  - Pavimentazione in duro
  - Verde pubblico prevalente
  - Aree aperte parrocchiali da arredare
  - Aree multifunzionale da arredare
  - Area cimiteriale
- Altri elementi singoli da valorizzare
  - Alberi protetti



Le prescrizioni normative, in particolare ai capitoli IV. "Interventi edilizi" e V. "Prescrizioni di arredo" cui si fa riferimento, dettagliano le possibilità di intervento ammesse e le condizioni di sistemazione dei fondi.

Per quanto concerne la situazione fondiaria il PP non prevede di vincolare una proposta di riordino, non ritenuta necessaria per la realizzazione dell'asilo, mentre che per la piazza è ipotizzabile sia una soluzione di permuta nel comparto come pure un'eventuale diritto di superficie. Questi aspetti sono oggetto di una trattativa fra il Comune e la Parrocchia.

#### 4.2.4 Regolamentazione normativa del PPpzG

Le nuove normative del piano particolareggiato "Piazza di Gerra" sono qui sviluppate in forma propria quale Regolamento edilizio di tale piano particolareggiato (RE-PPpzG).

La struttura di queste nuove norme del PPpzG è la seguente:

*I. Disposizioni generali*

- riferimento alla base legale e della legislazione applicabile
- ripresa degli obiettivi e specificazione degli effetti del PP
- elencazione delle componenti del PP
- definizioni

*II. Piano delle zone*

- prescrizioni generali relative alla zona per scopi pubblici
- precisazione delle destinazioni ammesse per i singoli oggetti

*III. Piano dell'urbanizzazione*

- prescrizioni per le strade
- prescrizioni per i posteggi
- prescrizioni per le reti di approvvigionamento e smaltimento

*IV. Interventi edilizi*

- prescrizioni generali
- prescrizioni particolari per i diversi possibili interventi costruttivi

*V. Prescrizioni di arredo*

- prescrizioni relative alle pavimentazioni
- prescrizioni relative al verde pubblico e agli alberi protetti
- prescrizioni particolari per le altre aree aperte
- prescrizioni particolari per le opere di cinta

*VI. Altre prescrizioni*

- possibilità di deroga
- entrata in vigore



### 4.3 Contributo sul plusvalore

La LPT prescrive un'adeguata compensazione di vantaggi e svantaggi rilevanti derivanti da modifiche della pianificazione delle utilizzazioni. La legislazione cantonale d'applicazione ne precisa le modalità attraverso gli art. 92-110 LST e 98a-m RLst.

Nel caso in questione di riassetto degli azionamenti concernenti proprietà del Comune e di un ente pubblico quale la Parrocchia il Municipio ritiene non siano dati gli estremi per un prelievo di plusvalenze in quanto le modifiche concernono essenzialmente bene amministrativi degli enti coinvolti soggetti all'esenzione ai sensi dell'art. 96 LST.

Unica eccezione potrà essere rappresentata dall'eventuale – ammessa – possibilità di realizzazione per parte della Parrocchia di alcuni appartamenti da affittare su una parte limitata dell'area delimitata quale oggetto n. 3 (unitamente ad altre funzioni d'interesse pubblico), per le quali si può presupporre che la corrispettiva quotaparte fondiaria non comporterebbe il superamento del valore soglia di fr. 30'000.- che prefigura l'esenzione da contributo (v. art. 93 cpv. 2 LST).

Dopo la crescita in giudicato delle presenti modifiche pianificatorie il Municipio potrà procedere con le verifiche del caso ai sensi degli art. 98d ss. RLst.

### 4.4 Adeguamenti delle altre componenti del PR

Il programma di realizzazione del PP fa astrazione dal PR vigente e si posiziona quale complemento rispetto al nuovo PR in fase di allestimento con procedura separata in parallelo.

Le opere specifiche al PP ed i relativi costi indicativi per la loro realizzazione sono:

oggetto	costo fr. ca.	netto x Comune
Scuola d'infanzia - 3 sezioni (1)	5.4 mio.	4.4 mio.
Rifugio protezione civile (2)	2.7 mio.	0 mio.
Piazza e edificio di servizio (3)	2.0 mio.	2.0 mio.
Posteggi pubblici (4)	0.5 mio.	0.5 mio.
Interventi di arredo diversi (5)	0.3 mio.	0.3 mio.
<b>onere netto a carico Comune</b>	<b>10.9 mio.</b>	<b>7.2 mio.</b>

*Note: (v. pagina seguente)*



- (1) costo da incarto di Concorso / considerato contributo del Cantone di 1 mio. fr. (v. decreto aggregazione)
- (2) costo da incarto di Concorso / importo assunto completamente da Consorzio PCi risp. dal Cantone
- (3) importo indicativo: ca. 1500mq piazza a 1'000 fr/mq e ca. 1000 mc edificio servizio a 400.- fr/mc; non si ipotizza il prelievo di contributi di migliona
- (4) importo indicativo: 22 p. auto x ca. 20'000.- fr. in media (ipotesi prudentziale: ca. metà aperti e metà coperti) + posteggi mobilità lenta; non si ipotizza il prelievo di contributi di migliona
- (5) importo indicativo per nuova strada pedonale su fmn 136 e sistemazioni diverse; non si ipotizza il prelievo di contributi di migliona

Il fabbisogno finanziario per la realizzazione delle opere comunali contemplate dal PPzG è di ca. 10.9 mio fr., di cui ca. 7.2 mio. fr. a carico del Comune. Non sono qui incluse le opere della Parrocchia, che saranno autofinanziate dalla stessa.

Per quanto attiene la verifica finanziaria si fa riferimento ad alcuni parametri finanziari che caratterizzano il Comune ed al moltiplicatore, indici di un discreto stato di salute delle finanze comunali e di un adeguato potenziale, che consentirà al Comune di operare scelte ponderate nella fase successiva di attuazione del PR, sapendo di poter contare sui mezzi necessari per implementare negli anni a venire gli investimenti programmati.

Infatti i seguenti indicatori finanziari permettono di confermare questa valutazione generale, ancorché in forma preliminare:

- debito pubblico pro capite nel 2017 = fr. 1'794
- risorse fiscali pro capite nel 2016 = fr. 2'701
- IFF (indice di forza finanziaria) di 79.5 punti nel 2019/20 (finanziariamente medio, zona superiore)
- moltiplicatore politico nel 2019 di 90 punti.

Il Municipio considererà nell'aggiornamento del Piano finanziario per il prossimo quadriennio le diverse opere del PR, assicurando il dovuto finanziamento a breve e medio termine, ed assumendosi nel contempo la responsabilità politica per assicurarlo anche a lungo termine, ossia nel periodo d'attuazione previsto di 15 anni, calibrando e se del caso priorizzando i diversi interventi in modo da rispettare i vincoli finanziari che impone sul medio-lungo termine un'oculata gestione delle risorse.

Per quanto attiene la contenibilità del nuovo comparto oggetto di PP, si considerano ca. 10 posti lavoro per le attività pubbliche (asilo, ev. futuri spazi commerciali sull'area della Parrocchia) e ca. 10 abitanti negli edifici di proprietà della parrocchia (ca. 600 mq SUL abitativa e 60 mq SUL per abitante, che peraltro indicativamente corrisponde alla contenibilità della zona R3 stralciata dal vigente PR).

Per il comparto del PP sono quindi stimate nel complesso ca. 20 unità insediative.



## 5 ATTI DI VARIANTE

Il PR viene completato con le seguenti modifiche ai piani di PR:

- a) Variante al Piano delle zone in scala 1:2'000 – piano no. 210.6.6-1C 1.a
- b) Nuovi Piani del PPpZG:
  - Piano delle zone e dell'urbanizzazione in scala 1:1'000 – piano no. 210.6.6-11C 1.a
  - Piano di edificabilità e di arredo in scala 1:500 – piano no. 210.6.6-12C 1.a

A livello normativo sono proposte delle modifiche agli art. 3 e 42 delle NAPR Sezione di Gerra. Per il PPpZG fa stato il relativo nuovo Regolamento edilizio.

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni sopra esposte.

### ELENCO DOCUMENTI DI VARIANTE

#### ATTI DI PR

- Cfr. elenco dettagliato al Cap. I

#### Documenti di riferimento

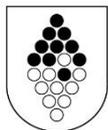
- Atti del PR vigente
- Preavviso preconsultivo SST del 20.10.2015
- Esame preliminare del DT del 12.01.2017



**Risultanze dell'informazione pubblica**



**A0**



Incaricato  
**Luca Foletta**  
091 850 53 01  
luca.foletta@cugnasco-gerra.ch

Risoluzione municipale  
4914 – 14.12.2020

Cugnasco, 9 febbraio 2021

## PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA SULLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE CONCERNENTE IL COMPARTO SPECIALE PIAZZA GERRA, ADOZIONE DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO OSSERVAZIONI E PRESA DI POSIZIONE DELL'AUTORITÀ COMUNALE

*Consultazione pubblica svolta tra il 21 settembre e il 20 ottobre 2020.*

Incarto no.	Data / Proprietario o istante ev. mappali interessati
	Osservazioni e/o richieste Presenza di posizione dell'Autorità comunale
01	20.10.2020 / Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano (rappr. dall'Avv. Luca Beretta Piccoli) Mappale no. 147 – sez. 2 <p>Si ribadiscono le considerazioni e domande già formulate in occasione delle pregresse fasi di elaborazione del progetto (scritti della Parrocchia del 2 marzo 2020 e del 16 settembre 2020), e in particolare la Parrocchia osserva:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Riduzione dell'area prevista per la nuova piazza.</b> Si rinnova la domanda di riduzione dell'area prevista per la nuova piazza affinché si possa mantenere l'attuale parco giochi parrocchiale o almeno limitarne l'amputazione. Il parco, realizzato nel 1973 dalla Parrocchia con il contributo dei Comuni di Gerra Verzasca e Locarno, costituisce un luogo di aggregazione molto utilizzato dall'intera comunità. Tali caratteristiche non si riscontreranno nella nuova piazza, pavimentata e chiusa su più lati dalle edificazioni inserite a progetto dai contenuti ancora piuttosto vaghi. La nuova piazza provocherà una cesura nell'ampia area verde aperta che caratterizza lo spazio antistante la chiesa parrocchiale.</li></ol> <p>Non si vede la necessità di sostituire / amputare il parco esistente – per il quale si potrebbe prevedere una configurazione coordinata con la nuova piazza – in favore di una nuova infrastruttura in adiacenza.</p>

Con ciò, la Parrocchia ritiene: a) che la soluzione prevista difetta di interesse pubblico preponderante (corrisponde ad un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività e che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa, e prevale sui contrapposti interessi pubblici e privati in gioco), e b) che non sia rispettato il principio di proporzionalità (rapporto ragionevole tra lo scopo d'interesse pubblico perseguito e i mezzi utilizzati). Considerati gli ingenti oneri di investimento previsti per l'attuazione dei provvedimenti prospettati e le loro future conseguenze finanziarie per cittadini e Comune, si chiede al Municipio di riconsiderare la propria posizione in modo che i principi di interesse pubblico e proporzionalità abbiano a prevalere sugli obiettivi di mera natura architettonica-urbanistica.

- 2. Compensazione delle superfici espropriate.** È rinnovata la domanda a che vi sia una compensazione delle superfici espropriate secondo le richieste formulate dal Consiglio parrocchiale (lettera del 17 dicembre 2019): *[In compensazione il Comune cede alla Parrocchia la striscia di terreno adiacente al parco giochi e alla nuova Piazza del Centro (lato come indicato sulla planimetria inviata) e il sedime della sezione della scuola dell'infanzia di Via al Parco con la relativa costruzione.]*

Pur riconoscendo che l'aspetto esula dalla procedura pianificatoria in atto, ci si chiede perché il Municipio non voglia affrontare il tema già sin d'ora. Si ritiene infatti che un accordo in merito con la Parrocchia (Ente di interesse pubblico e maggior proprietario delle superfici del comparto in esame) contribuirebbe a creare ulteriore consenso, presupposto fondamentale per ogni nuova pianificazione.

Si anticipa che, qualora la domanda non portasse ad un accordo, è formalmente formulata una richiesta d'indennità per il futuro esproprio.

- 3. Denominazione della piazza.** Si rinnova la richiesta di intitolare la nuova piazza al Cons. Giovanni Vosti, grande benefattore gerrese della Parrocchia e del Comune.

Si conferma la disponibilità del Consiglio parrocchiale, unitamente all'Avv. Beretta Piccoli, per un ulteriore incontro inteso ad affrontare i temi summenzionati prima che l'oggetto approdi sui banchi del Legislativo comunale. Si ribadisce che sono ad ogni modo riservate le decisioni di competenza dell'Assemblea parrocchiale.

A titolo generale, si premette che la costruzione della nuova piazza, inserita quale parte integrante del progetto giudicato vincitore dalla giuria nell'ambito della procedura di concorso a due fasi avviata nel 2018, risponde al bisogno primario di uno spazio collettivo che metta in relazione i vari ambiti pubblici che la attorniano: la Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, il cimitero comunale, la Casa parrocchiale e il nuovo edificio scolastico. Questa piazza ha l'ambizione di diventare il centro non solo del quartiere, ma di tutto il nuovo Comune. Al momento, nel comparto oggetto della presente pianificazione, uno spazio con questa vocazione e queste caratteristiche non esiste: a connettere gli ambiti pubblici descritti vi è una strada asfaltata che si allarga per raccordarsi alle varie situazioni presenti, un parcheggio che occupa una grande porzione dello spazio antistante la Chiesa e il parco giochi della Casa Parrocchiale, al cui nobile scopo non può corrispondere l'ambizione di spazio pubblico di riferimento dell'area. Tutti questi singoli spazi sono inoltre costruiti sulla pendenza naturale del terreno, per cui ogni evento deve adeguarsi a questa caratteristica morfologica.

Il progetto pone quindi al centro di questo comparto pubblico una piazza, prevalentemente pavimentata in materiale nobile, orizzontale come lo sono praticamente tutte le Piazze del mondo e definita dagli edifici che la compongono, esistenti o da costruire. Appare logico che la piazza, il cui principale riferimento è la Chiesa, sorga di fronte ad essa su tutta la sua ampiezza, di facciata e di sagrato, fatto che comporta che anche il terreno di proprietà della Parrocchia sia coinvolto nel ridisegno dell'area e della sua formazione.

Nel merito dei tre punti sollevati nell'osservazione della Parrocchia, il Municipio prende posizione come segue:

1. Pur comprendendo il legame affettivo per l'attuale parco giochi, si ritiene che il ridisegno degli spazi proposto nel progetto, nel suo complesso, restituirà più ampi e funzionali spazi per lo svago, i giochi, la ricreazione e l'interazione sociale della popolazione tutta, dai più piccoli agli anziani. Con la proposta non si procederà infatti ad un'eliminazione del parco giochi quanto piuttosto ad un suo spostamento funzionale al ridisegno del comparto ed alla valorizzazione dello spazio pubblico centrale e della chiesa parrocchiale. La stessa nuova scuola dell'infanzia disporrà infatti di un proprio parco giochi che, come già avviene ora, potrà essere facilmente messo a disposizione della Comunità al di fuori degli orari di frequenza scolastica. Nulla impedirà, nelle ampie aree verdi disposte attorno alla nuova piazza - che manterranno superfici analoghe a quelle attuali e in ogni caso superiori a quanto richiesto dal programma di concorso, sottoscritto da uno dei membri del Consiglio Parrocchiale, membro di Giuria - di inserire ulteriori contenuti e proposte ludiche e di svago ad opera degli Enti coinvolti. Tale area verde circostante la piazza, unitamente alla bassa densità edificatoria, sia in superficie che in alzato, degli edifici che la comporranno, contribuiscono a conferirle apertura e trasparenza verso l'abitato ed il paesaggio circostante.

Nel merito della proposta pianificatoria oggetto di questa consultazione, il Municipio si trova discorde sulla mancanza di un interesse pubblico preponderante; al contrario si ritiene che la soluzione presentata risponda al bisogno di una collettività di disporre di uno spazio funzionale e di qualità quale luogo di incontro, aggregazione ed interazione sociale. Di ciò ne siamo ancor più coscienti in questo periodo, durante il quale siamo stati confrontati con misure e provvedimenti che hanno di gran lunga limitato la possibilità di intrattenere queste interazioni personali. L'Esecutivo ha pure riconosciuto il ruolo fondamentale che rivestono le manifestazioni e gli eventi, organizzati da Enti e Associazioni nel e vicine al paese, nel creare aggregazione ed interazione all'interno della comunità (tra gli Enti che si adoperano ad animare il territorio figura anche la Parrocchia di Gerra Verzasca e Piano). Proprio per questo nel programma di concorso - come detto sottoscritto anche dalla Parrocchia per il tramite del suo rappresentante in seno alla Giuria del concorso -, tra i contenuti vincolanti, si includeva una *"piazza/e pedonale/i con relativi arredi; è richiesto almeno uno spazio pavimentato unitario, orizzontale senza dislivelli di ca. mq 1'500 corrispondente a ca. ml 30 x 50 per l'impiego di eventi comunali quali (Carnevale, Summer Party, Festa delle comunità, ecc.)"*. E proprio gli organizzatori di due di questi eventi, il Gruppo Giovani Cugnasco-Gerra-Gudo e la Società Carnevale Scivatt e Gatt, hanno preso posizione nell'ambito di questa consultazione pubblica formulando il loro pieno sostegno alla realizzazione della nuova piazza. Con ciò appare indubbia, agli occhi dello scrivente Municipio, l'esistenza di un interesse pubblico preponderante nell'adozione di una pianificazione particolareggiata che tenga conto anche di questo aspetto, senza poi dimenticare tutti gli altri contenuti del comparto quali la scuola dell'infanzia, il rifugio della protezione civile e tutte le altre aree verdi circostanti la piazza.

Va infine considerato che al momento della costituzione del nuovo Comune di Cugnasco-Gerra, il Cantone, riconoscendo l'interesse pubblico preponderante nel recupero infrastrutturale delle sedi scolastiche, ha destinato un contributo di un milione di franchi all'edificazione della nuova scuola dell'infanzia nel comparto oggi oggetto di pianificazione. Il Municipio ritiene quantomeno opportuno che, dal momento in cui si progetta questo importante intervento di centralizzazione e ammodernamento delle sezioni di scuola materna, si proceda ad un riordino ed alla valorizzazione dell'intera zona circostante.

Considerato tutto quanto precede, non si ritiene che la proposta in esame possa violare in qualche modo il principio di proporzionalità, considerato altresì che tutti gli aspetti qualitativi e/o vincolanti posti dal bando di concorso, cui il progetto vincitore ha dato, al giudizio della Giuria e del Municipio, la risposta coordinata migliore e più convincente.

2. A livello fondiario, l'Esecutivo è del parere che possibili soluzioni confacenti con la Parrocchia potrebbero essere adottate senza la necessità di dover ricorrere ad una procedura espropriativa vera e propria, e senza la necessità di procedere con un riordino fondiario. Si ritiene infatti che su questa questione vada considerato il fatto che la nuova piazza rappresenterà un luogo di aggregazione e di incontro di carattere pubblico e si troverà proprio di fronte alla chiesa parrocchiale. Con ciò l'Esecutivo ritiene che occorra ponderare pure gli interessi di un ente di interesse pubblico generale quale è l'Ente parrocchiale, in rappresentanza di tutti i parrocchiani. Il ridisegno del comparto, come precedentemente indicato, andrà a valorizzare ulteriormente l'affaccio della chiesa sullo spazio pubblico antistante, offrendo al contempo una nuova superficie funzionale e qualitativa che potrà essere sfruttata pure per gli scopi parrocchiali, in occasione di eventi ed importanti ricorrenze religiose.

Nel merito della richiesta di compensazione presentata con scritto del 17 dicembre 2019, il Municipio non può che riaffermare quanto già indicato nella sua risposta del 14 gennaio 2020 ed escludere la cessione del sedime, con il relativo edificio, della sezione della scuola dell'infanzia di Via al Parco. Si riconferma d'altro canto la volontà dell'Esecutivo, una volta trasferita la sezione nel nuovo complesso, di mettere a disposizione della Parrocchia e di altri Enti gli spazi eventualmente disponibili dell'edificio. Posto quanto precede, il Municipio ribadisce tuttavia che sul tema si dovranno tenere, a conclusione della presente procedura pianificatoria e in presenza di un più chiaro e definito sviluppo progettuale, le dovute riflessioni con l'Ente parrocchiale che non potranno escludere un più ampio respiro su altre questioni, già da tempo aperte, relative ai rapporti tra il Comune e la Parrocchia.

3. Riguardo alla denominazione della piazza l'Esecutivo ritiene che, in questo stadio della procedura, una decisione sia ancora prematura. Come già più volte indicato negli scritti indirizzati alla Parrocchia, il Municipio riconferma la propria disponibilità ad entrare in discussione nel merito a conclusione della procedura pianificatoria in corso.

02	20.10.2020 / Gruppo Giovani Cugnasco-Gerra-Gudo e Società Carnevale Sciavatt & Gatt
	--
	<p>Le due Associazioni prendono posizione congiuntamente per mostrare il loro pieno sostegno alla realizzazione della nuova Piazza del Centro. Si constata che le due Associazioni, come pure le altre presenti in paese, non sono state interpellate in merito alle loro esigenze sui contenuti della futura piazza. Si riconosce infatti che tali esigenze, di carattere prettamente logistico, rientrano in una pianificazione di dettaglio. Si augurano in ogni caso un coinvolgimento diretto delle Associazioni nel prossimo futuro. Con ciò si inoltrano in questa fase le seguenti domande / osservazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in considerazione del prospettato importante investimento si vorrebbe la garanzia che in futuro le manifestazioni si terranno unicamente presso la nuova piazza. si chiede quindi che venga accantonata l'ipotesi di uno spostamento delle manifestazioni presso il Centro sportivo e sociale intercomunale (CSSI);</li> <li>2. si chiede se è prevista la collocazione presso la piazza di sufficienti bagni pubblici, fruibili durante le manifestazioni;</li> <li>3. si chiede quali saranno gli spazi del futuro impianto di protezione civile che saranno messi a disposizione delle Associazioni e in che modo essi verranno assegnati e suddivisi;</li> <li>4. nell'ambito della manifestazione Piazza Natalizia, si chiede se potrà essere installato in piazza un basamento fisso per la collocazione dell'albero di Natale;</li> <li>5. se potranno essere installati degli appositi ancoraggi fissi per il montaggio del capannone. Si chiede inoltre se saranno presenti le necessarie predisposizioni e allacciamenti per la corrente elettrica e l'acqua potabile;</li> <li>6. se durante i lavori la piazza sarà interamente occupata o se vi sarà comunque la possibilità di tenervi delle manifestazioni. Nel caso ciò non fosse possibile si chiede se il Municipio ha già previsto delle ubicazioni alternative.</li> </ol>
	<p>Si prende atto con piacere dell'adesione alla proposta progettuale presentata. Nel merito dei punti sollevati ci si esprime come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il Municipio non può fornire formali garanzie in merito. Va però considerato che l'esigenza di progettare una piazza del paese che potesse ospitare in maniera funzionale le manifestazioni locali era già stata stabilita nel 2016, nel Messaggio municipale no. 3 inerente alla concessione del credito d'investimento di Fr. 650'000.- per la progettazione urbanistica e architettonica del comparto centrale di Gerra Piano. In questo documento, tra gli auspici legati alla procedura di concorso, si indicava che <i>"anche in futuro Piazza del Centro dovrà continuare a svolgere la funzione di piazza del paese e permettere lo svolgimento di manifestazioni che coinvolgono la popolazione"</i>. Inoltre, richiamato quanto indicato nella presa di posizione alla precedente osservazione no. 01, tale auspicio è pure stato ripreso e formalizzato quale contenuto vincolante nel bando del concorso di progettazione.</li> <li>2. Si tratta di un aspetto più legato alla progettazione di dettaglio che, nell'ambito della corrente procedura di carattere pianificatorio non è ancora stato debitamente approfondito. Il Municipio è di principio orientato a dotare la nuova piazza pubblica di adeguati servizi igienici. Sentito inoltre il parere dei progettisti, si ritiene che l'inserimento nel comparto di servizi igienici pubblici non rappresenta un problema a livello tecnico e che allo scopo potrà essere ad esempio utilizzata una parte dell'edificio di servizio che delimita la piazza sul lato ovest.</li> </ol>

3. Anche su questa questione non è ancora stato raggiunto un grado di affinamento progettuale sufficiente per delle indicazioni concrete. Si conferma ad ogni modo la volontà del Municipio di rendere fruibili parte degli spazi del futuro rifugio della protezione civile alle Associazioni. Dal punto di vista progettuale non sussiste alcun problema.
4. La richiesta sarà da approfondire ma tecnicamente non dovrebbero sussistere particolari problemi.
5. Richieste, tecnicamente accoglibili, da valutare nella fase progettuale di dettaglio.
6. È per ora ancora impossibile prevedere le tempistiche e le modalità con cui verranno proseguiti i lavori. Si ritiene che, nel caso dell'impossibilità di utilizzo della piazza per una determinata manifestazione, sarà certamente possibile discutere e concordare con gli organizzatori puntuali soluzioni alternative.

In generale il Municipio conferma il proprio intendo di coinvolgere adeguatamente in futuro gli organizzatori di manifestazioni in modo da poter considerare al meglio le loro esigenze nell'ambito della fase di progettazione di dettaglio del nuovo complesso.

03	20.10.2020 / Gnesa Luigi
	--
	<p>Il signor Gnesa inoltra la propria opposizione in merito alla prevista demolizione della casa comunale dell'ex Comune di Gerra Verzasca. Sono ribadite le motivazioni già esposte nella lettera del 10 gennaio 2019.</p> <p>Ribadisce che l'edificio costituisce l'unica memoria storica del Comune di Gerra Verzasca al Piano, costruita con grandi sacrifici da parte di privati cittadini, suoi antenati, emigrati in terre lontane.</p> <p>Aggiunge che in Ticino, in altri Comuni, per le case comunali vi sono stati impegni finanziari per la conservazione e il mantenimento della loro identità, nel riguardo dei sacrifici degli antenati e della storia del paese. A seguito della costituzione del Comune di Verzasca e del distaccamento della frazione storica di Gerra Verzasca dal nostro Comune, tale porzione di territorio risulta essere ancora più importante per la popolazione di Gerra Piano e dei Gerresi.</p>
	<p>Pur comprendendo l'aspetto nostalgico relativo alla memoria storica del luogo non si può negare che non vi siano elementi né ufficiali né reali che attestino la presenza di particolari pregi architettonici per l'oggetto in questione. Tale considerazione era già emersa nelle fasi preliminari di questo dossier. Il Municipio, dopo attenta riflessione che non ha omissis di considerare il valore affettivo per la costruzione, aveva risolto di non escludere l'ipotesi di un suo abbattimento e, nel Messaggio municipale no. 3 dell'8 novembre 2016, indicava: <i>"la vetustà, il carattere dell'edificio, il suo stato e la sua posizione all'interno del comparto, non rendono più proponibile il mantenimento della costruzione"</i>. Tale posizione era poi stata avallata dal Consiglio comunale che, nella II Sessione ordinaria 2016 del 19 dicembre 2016, ha approvato il citato Messaggio municipale. Considerato questo orientamento, si era infine volutamente deciso, nel bando di concorso per la progettazione del comparto, di lasciare ai concorrenti la libertà di valutare il mantenimento oppure l'abbattimento dell'edificio.</p>

A livello architettonico va rilevato che l'edificio, per assolvere le differenti funzioni attribuitegli nel corso degli anni, ha subito importanti rimaneggiamenti. Per ospitare parte dei contenuti auspicati nel bando di concorso, esso dovrebbe essere modificato ancor più massicciamente.

L'adattamento alla nuova funzione comporterebbe inoltre dei costi importanti per rispettare le esigenze costruttive dello stabile e per raggiungere gli standard energetici attuali, cui l'ente pubblico deve obbligatoriamente ossequiare. Tali difficoltà, unitamente ad altre problematiche di carattere funzionale legate al rispetto dei requisiti e dei contenuti vincolanti fissati dal bando di concorso, sono pure state evidenziate dalla Giuria che nel suo rapporto finale indicava: *"Dalle varie proposte del concorso si è potuto constatare che il mantenimento dell'edificio ex-casa comunale risulta difficile in relazione alla richiesta di nuova scuola dell'infanzia"*.

Il Municipio è cosciente del particolare valore affettivo dei Gerresi nei confronti di questo edificio, nato proprio in quel luogo per dare ai bambini una scuola dell'infanzia. È pertanto convinto che il nuovo edificio, che pure propone la stessa destinazione originaria di scuola dell'infanzia da sempre voluta in questo comparto, saprà esprimere in forma contemporanea l'ideale riconoscenza al suo predecessore e potrà diventare un simbolo di unione tra passato, presente e futuro.

**Versione originale approvata dal Municipio con risoluzione numero 4914 del 14 dicembre 2020.**

**Versione aggiornata dopo l'esame e il preavviso della Commissione edilizia allargata per l'esame del Piano regolatore (risoluzione municipale no. 5023 dell'8 febbraio 2021).**



**Progetto urbanistico di concorso:  
rielaborazione Variante C, aprile 2020**



**AI**

RIQUALIFICA COMPARTO CENTRALE GERRA PIANO

rielaborazione parziale disegno spazi pubblici esterni  
aggiornamento 18 ottobre 2019

canevascini&corecco  
studio d'architettura  
via besso 42a  
6900 lugano

248 m<sup>2</sup>

1'622 m<sup>2</sup>

1'438 m<sup>2</sup>

1'296 m<sup>2</sup>

735 m<sup>2</sup>

entrata  
capannone

5.3

54.0

59.3

27.1

4.5

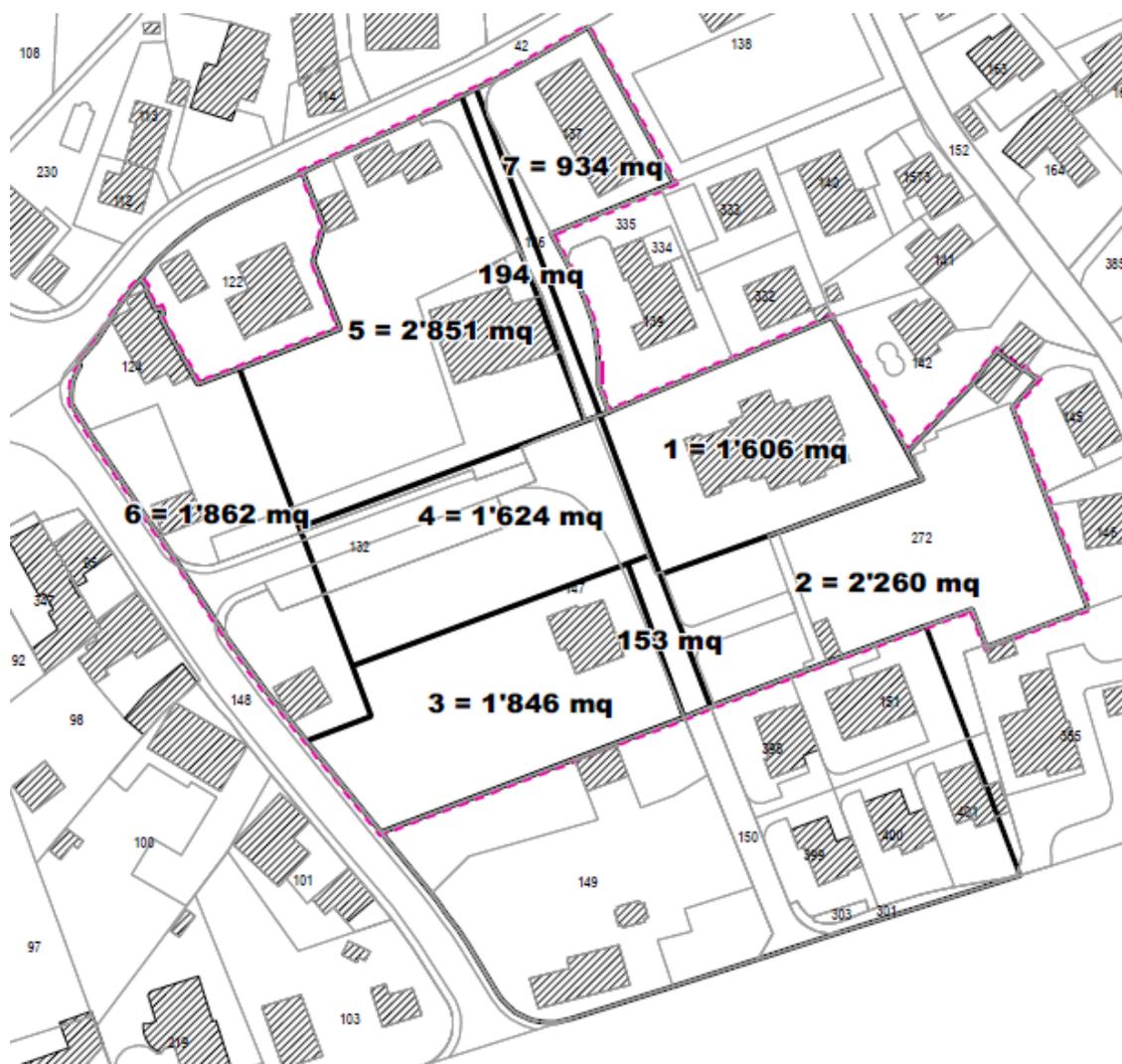
RIELABORAZIONE VAR. C



**Superfici di azzonamento nel comparto PPpzG**



**A2**



### Zona per scopi pubblici

- 1 - Chiesa parrocchiale
- 2 - Cimitero
- 3 - Area parrocchiale edificabile mista
- 4 - Piazza pubblica
- 5 - Scuola dell'infanzia
- 6 - Area pubblica di svago e multifunzionale di supporto
- 7 - Area multifunzionale

totale mq 13'330 ca.

Strada ad uso prevalentemente pedonale

Totale mq 350 ca.

*Nota: calcolo superfici digitale con arrotondamento al numero intero*



**Tabella di calcolo fabbisogno posteggi per il  
comparto**



**A3**



Comune di Cugnasco-Gerra

Concorso d'architettura a procedura libera a due fasi  
"Riqualifica comparto centrale Gerra Piano"

## Tabella calcolo fabbisogno posteggi

Contenuto	Dimensioni		Parametri di calcolo	Riduzione (%) art. 60 RLst	stalli pubblici	stalli privati
Chiesa parrocchiale	240	posti	0.1 /posto	70%	17	
Cimitero*	1'500	mq	0.1 /100 mq	0%	0	
Nuova Scuola dell'infanzia 3 sezioni	3	sezioni	1.2 /sezione	70%	3	
Parco giochi	600	mq	0.4 /100 mq	70%	2	
Casa parrocchiale esistente						
Sala incontri e attività con ufficio	25	posti	0.12 /posto	70%	2	
Appartamento	100	mq	1.0 /100 mq	100%		1
Nuovo edificio parrocchiale				70%		
Sala multiuso	70	posti	0.12 /posto	70%	6	
Appartamenti	200	mq	1.0 /100 mq	100%		2
Nuovi appartamenti e altri contenuti	in base alla proposta di progetto					
<b>Totale</b>					<b>30</b>	<b>3</b>

\* Il fabbisogno per il cimitero è alternato a quello della Chiesa parrocchiale

urbass fgm / 11.04.2018



**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

Bellinzona / Airolo, 16.09.2020 / agg. 12.02.2021

Francesca Pedrina

Fabio Pedrina

**francesca pedrina**  
architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu



studio habitat.ch  
architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

**NON STAMPARE** – testi di riserva dopo CC

**ATTI di PUBBLICAZIONE approvati  
dal CONSIGLIO COMUNALE il . .2021**

Il Sindaco .....

Il Segretario .....

**febbraio 2021**

**ATTI di PUBBLICAZIONE approvati  
dal CONSIGLIO COMUNALE il . .2021**

Il Sindaco .....

Il Segretario .....

**xy 2021**

**francesca pedrina**  
architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu



PIANO REGOLATORE

COMUNE DI CUGNASCO - GERRA  
sezione di Gerra

1:1'000

# Piano particolareggiato "Piazza di Gerra" (PPpzG)

## PIANO DELLE ZONE e DELL'URBANIZZAZIONE

### ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

ch-6780 airolo - via stazione / cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 / cp 2150  
info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch

data  
piano

febbraio 2021  
210.6.6-11CI.a

data stampa: 12.02.2021 sc/mc iter

dis. sc

dim. 43/30.7 cm dic:\210\_Cugnasco-Gerra\GIS\progetti\ file 210.6.6\_Piano\_azzonamento

Nr. piano

I di I



Perimetro PPpzG "Piazza di Gerra"

## Piano delle zone (PZ)



Zona per scopi pubblici

- 1 - Chiesa parrocchiale
- 2 - Cimitero
- 3 - Area parrocchiale edificabile mista
- 4 - Piazza pubblica
- 5 - Scuola dell'infanzia
- 6 - Area pubblica di svago e multifunzionale di supporto
- 7 - Area multifunzionale



Bene culturale locale

BCL I Chiesa del Sacro Cuore di Gesu' (fmn. I47)

## Piano dell'urbanizzazione (PU)

### PU1 Rete delle vie di comunicazione



Strada ad uso prevalentemente pedonale



Posteggi aperti o coperti  
22 posti totali ammessi negli oggetti 4, 5, 6 e 7  
8 posti ammessi nell'oggetto 3

### PU2 Reti di approvvigionamento e smaltimento

Vedasi PR generale

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 12.01.2017 (PIT)

1. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 12.06.2017 AL 12.07.2017

PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 31.08.2020 ris. n. 4553

2. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 21.09.2020 AL 20.10.2020

PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 08.02.2021 ris. n. 5023

Il Sindaco: ..... Il Segretario: .....

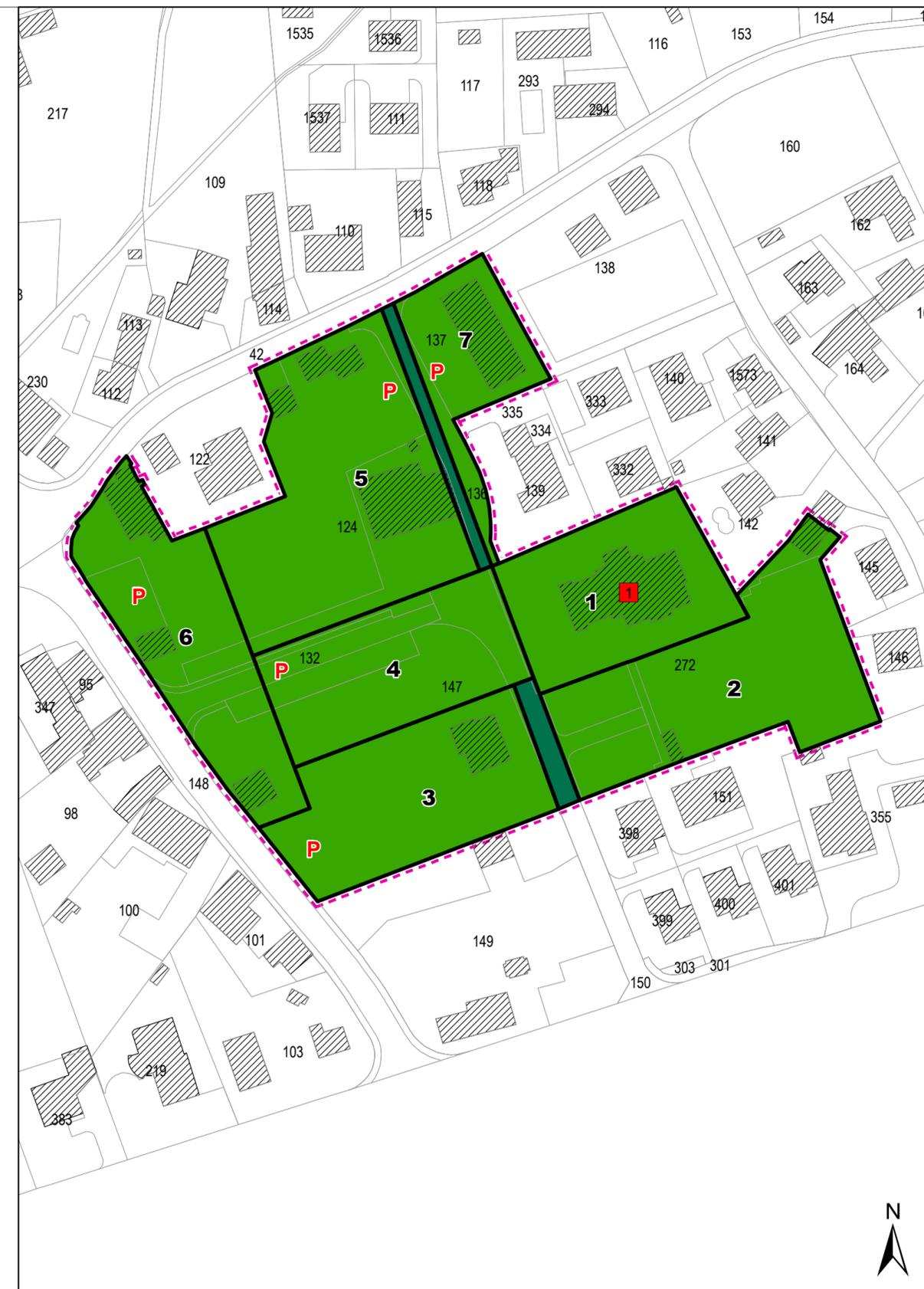
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL ..... con / senza modifiche

Il Presidente: ..... Il Segretario: .....

ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n. .... del .....

PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE dal ..... al .....

APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con ris. n. .... DEL ..... con / senza modifiche





PIANO REGOLATORE

COMUNE DI CUGNASCO - GERRA  
sezione di Gerra

1:500

# Piano particolareggiato "Piazza di Gerra" (PPpzG)

## PIANO DI EDIFICABILITA' E ARREDO

### ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

ch-6780 airolo - via stazione / cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 / cp 2150  
info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch

data febbraio 2021  
piano 210.6.6-12C1.a

data stampa:	12.02.2021 sc/mc	iter		dis.	sc
dim.	85/30,7 cm	dir:\210_Cugnasco-Gerra\GIS\progetti\file	210.6.6_PP_edif+arredo	Nr. piano	1 di 1

Perimetro PPpzG "Piazza di Gerra"

Piano di edificabilita'

Volumetrie vincolate

Linea di arretramento

Linea di costruzione

Edificio esistente riattabile

Edificio esistente minore

Edificazione di servizio

Altezza massima

Bene culturale locale

Piano di arredo

Pavimentazione speciale in duro

Pavimentazione in duro

Verde pubblico prevalente

Alberi protetti

Aree aperte parrocchiali da arredare

Area multifunzionale da arredare

Area cimiteriale

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 12.01.2017 (PIT)

1. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 12.06.2017 AL 12.07.2017

PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 31.08.2020 ris. n. 4553

2. INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 21.09.2020 AL 20.10.2020

PIANO PARTICOLAREGGIATO ALLESTITO dal Municipio il 08.02.2021 ris. n. 5023

Il Sindaco: ..... Il Segretario: .....

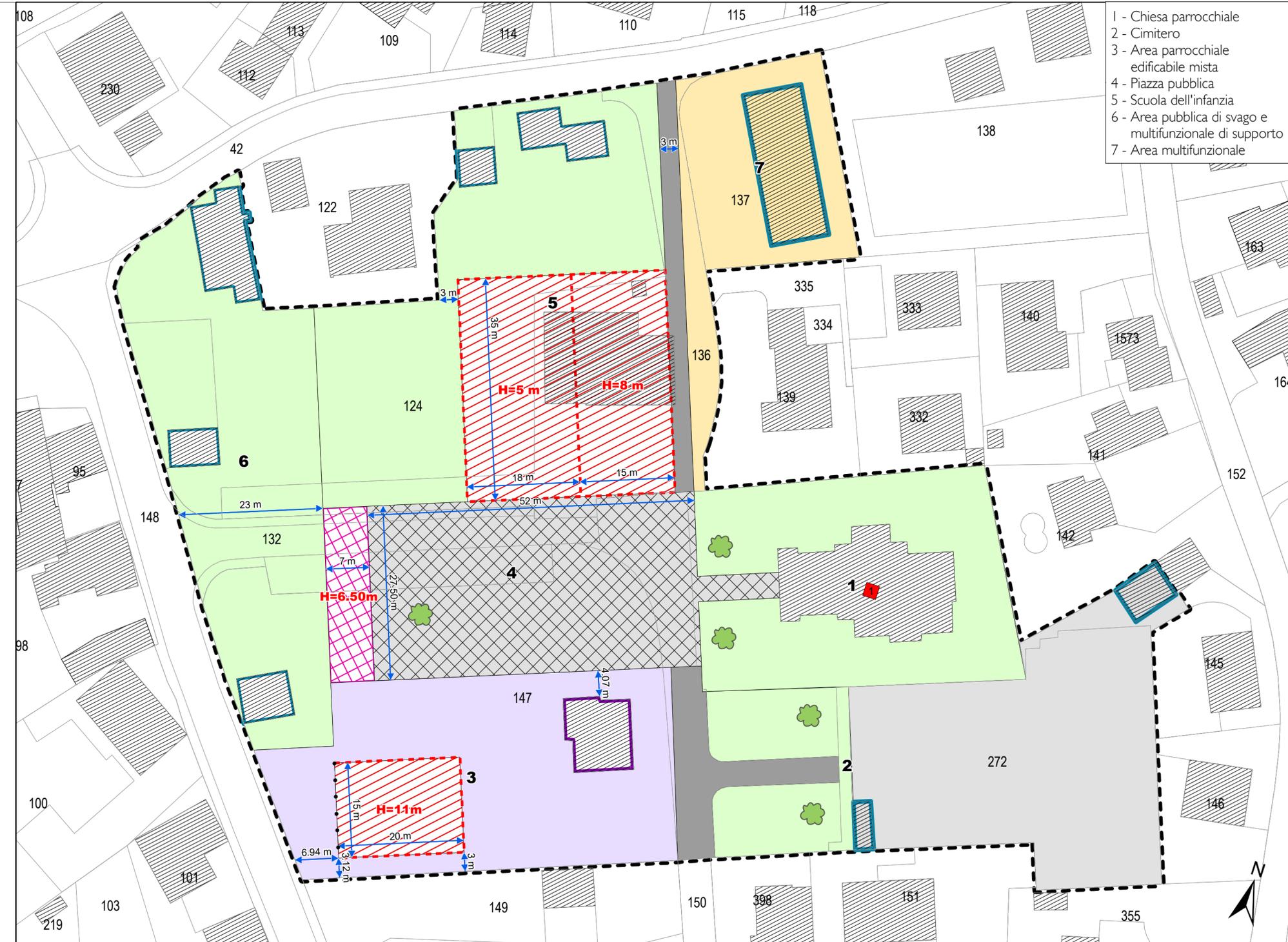
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL ..... con / senza modifiche

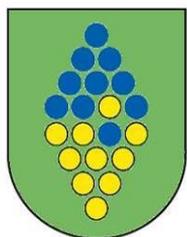
Il Presidente: ..... Il Segretario: .....

ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n. .... del .....

PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE dal ..... al .....

APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con ris. n. .... DEL ..... con / senza modifiche





PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI CUGNASCO-GERRA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
“Piazza di Gerra (PPpzG)”**

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
(RE-PPpzG)**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
“Piazza di Gerra (PPpzG)”**

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
(REpzG)**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**febbraio 2021**

**Incarto atti approvato dal Municipio l' 8.02.2021  
(ris. mun. n. 5023)**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Gianni Nicoli

Luca Foletta

**Incarto atti adottato dal Consiglio comunale il . .2021**

Il Presidente:

Il Segretario:

.

Luca Foletta



<b>I.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
Art. 1	Base legale, comprensorio.....	1
Art. 2	Obiettivi, effetti.....	1
Art. 3	Componenti.....	1
Art. 4	Definizioni.....	1
<b>II.</b>	<b>PIANO DELLE ZONE.....</b>	<b>2</b>
Art. 5	Zona per scopi pubblici.....	2
<b>III.</b>	<b>PIANO DELL'URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>3</b>
Art. 6	Strada ad uso prevalentemente pendonale.....	3
Art. 7	Posteggi.....	3
Art. 8	Reti di approvvigionamento e smaltimento.....	3
<b>IV.</b>	<b>INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>3</b>
Art. 9	Prescrizioni generali.....	3
Art. 10	Volumetrie vincolate.....	4
Art. 11	Edificio esistente riattabile.....	4
Art. 12	Edifici minori.....	4
Art. 13	Edificazione di servizio.....	4
Art. 14	Beni culturali.....	4
<b>V.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ARREDO.....</b>	<b>5</b>
Art. 15	Pavimentazione speciale in duro.....	5
Art. 16	Pavimentazione in duro.....	5
Art. 17	Verde pubblico prevalente.....	5
Art. 18	Alberi protetti.....	5
Art. 19	Aree aperte parrocchiali da arredare.....	5
Art. 20	Area multifunzionale da arredare.....	6
Art. 21	Opere di cinta.....	6
<b>VI.</b>	<b>ALTRE PRESCRIZIONI.....</b>	<b>6</b>
Art. 22	Deroghe.....	6
Art. 23	Entrata in vigore.....	6



## I. DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1**  
**Base legale, comprensorio**
1. La base legale del Piano Particolareggiato “Piazza Gerra” (in seguito PPpzG) è costituita dagli art. 51 a 53 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).
  2. Il PPpzG disciplina l'uso della parte di territorio comunale delimitata dal PR con tale denominazione.
  3. Per questa zona vale in via principale il PPpzG e subordinatamente, in quanto applicabili, le norme d'attuazione del PR generale; restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.
- Art. 2**  
**Obiettivi, effetti**
1. Accanto agli obiettivi generali propugnati dal PR, i seguenti obiettivi fungono da guida per lo sviluppo territoriale nel comparto del PPpzG:
    - a) lo sviluppo e la connotazione del comparto centrale di Gerra quale area strategica atta a creare un centro rappresentativo del nuovo Comune;
    - b) l’inserimento di nuove strutture pubbliche e parapubbliche in prossimità della Chiesa allo scopo di rafforzare la mescolanza di funzioni al servizio della comunità e in grado di animare questo importante luogo di aggregazione sociale e culturale;
    - c) la strutturazione e gestione delle aree in questione in modo da valorizzare il comparto attraverso una nuova piazza e l’arredo degli spazi aperti che formino insieme un nuovo paesaggio urbano di qualità, sicuro, piacevole e funzionale, in armonia con le costruzioni, nel rispetto dell’ambiente (contro effetto isole di calore) e della natura (biodiversità).
    - d) la realizzazione di un’architettura di qualità dei nuovi edifici e di quelli riattabili, rispettosa dell’importanza della chiesa e del suo sagrato e volta a creare un’immagine identitaria chiara e moderna.
  2. Con la sua approvazione il PPpzG crea il vincolo di pubblica utilità per le imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.
- Art. 3**  
**Componenti**
- Il PPpzG è composto da:
- Piano delle zone e dell’urbanizzazione in scala 1:1'000 (no. 249.I\_VPR 01)
  - Piano di edificabilità e arredo in scala 1:500
  - il presente regolamento edilizio del PP
  - rapporto di pianificazione
- Art. 4**  
**Definizioni**
- Linee d'edificazione
- Si distinguono le seguenti linee d'edificazione:
- a) Linea d'arretramento  
Essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.
  - b) Linea di costruzione  
Essa indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni.



## II. PIANO DELLE ZONE

### Art. 5

#### Zona per scopi pubblici

1. Prescrizioni generali  
La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici. Sono consentite le costruzioni e le strutture necessarie all'adempimento dei compiti pubblici previsti secondo le indicazioni del piano delle zone e le prescrizioni particolari al cpv. 2.
2. Prescrizioni particolari per i singoli oggetti
  - 1 Chiesa parrocchiale:  
in quanto bene culturale locale sono ammessi interventi ai sensi della LBC.
  - 2 Cimitero:  
oltre alla formazione di loculi, è ammessa la realizzazione di edifici di servizio per la gestione del cimitero e relativi alle funzioni funerarie. fino ad una volumetria massima fuori terra complessiva di ca. 500 mc.
  - 3 Area parrocchiale edificabile mista:  
è ammessa la realizzazione della casa parrocchiale e di edifici aventi carattere prevalentemente residenziale con eventuali contenuti di carattere commerciale e di servizio compatibili con la residenza.
  - 4 Piazza pubblica:  
oltre alla piazza è ammessa un'edificazione al servizio e funzionale alla piazza e ai diversi contenuti ammessi nel comparto del PP. Sotto il livello della piazza è anche ammessa, per quanto necessario, la formazione di parti del rifugio protezione civile e di posteggi interrati. Per quanto necessario, questa area può essere oggetto di esproprio da parte del Comune.
  - 5 Scuola dell'infanzia e rifugio protezione civile
  - 6 Area pubblica di svago e multifunzionale di supporto:  
oltre all'arredo a scopo ricreativo e di svago, è ammesso l'inserimento di un punto di raccolta per rifiuti solidi urbani.
  - 7 Area multifunzionale:  
sono ammesse destinazioni di carattere sociale, culturale, abitativo o commerciale e di svago.



### III. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

- Art. 6**  
**Strada ad uso prevalentemente pedonale**
1. Sono strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. E' 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. Sono riservate contrarie misure di polizia,
  2. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.
- Art. 7**  
**Posteggi**
1. I posteggi pubblici per 22 posti auto sono al servizio dell'intero comparto di PP ad esclusione dell'oggetto n. 3, per il quale fa stato il cpv. 2.  
Detti posteggi possono essere realizzati in forma aperta o coperta, in modo raggruppato o distribuito entro le aree delimitate per gli oggetti no. 5, 6 e 7, ciò secondo quanto precisato tramite il progetto in sede di licenza edilizia. Per l'oggetto n. 4 vale in complemento l'art. 5 cpv. 2 pto. 4 (solo posteggi interrati).
  2. Per l'oggetto no. 3 "Area parrocchiale edificabile mista" vanno considerati quale riferimento 8 posti auto pubblici. Il fabbisogno effettivo di posteggi pubblici e di quelli di valenza privata va calcolato sulla base dei seguenti parametri:
    - abitazioni: 1 ogni 100 mq SUL o frazione superiore, ritenuto 1 posto auto per appartamento;
    - altre attività: secondo il Regolamento cantonale posteggi privati (Rccp).Il fabbisogno può essere soddisfatto anche in forma aggiuntiva nell'ambito della realizzazione dei posteggi pubblici di cui al cpv. 1, in ubicazione e forma di gestione da concordare con il Comune.
- Art. 8**  
**Reti di approvvigionamento e smaltimento**
- Fanno stato le indicazioni a livello grafico e normativo del piano generale dell'acquedotto (PGA) e del piano generale di smaltimento (PGS) vigenti, che saranno sostituite a termine dal piano dell'urbanizzazione del PR generale.

### IV. INTERVENTI EDILIZI

- Art. 9**  
**Prescrizioni generali**
1. Le proposte pianificatorie del comparto di PP scaturiscono dal processo di Concorso pubblico d'architettura con relativo rapporto della giuria datato 23.11.2018.
  2. Gli interventi costruttivi si orientano al progetto urbanistico scaturito dal Concorso e dai successivi adattamenti in fase di affinamento del progetto.





- Art. 10**  
**Volumetrie vincolate**
1. Entro l'area delimitata quale "volumetrie vincolate" è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni nel rispetto dell'altezza massima e delle linee di arretramento stabilite dal piano.
  2. Prescrizione particolare per l'oggetto n. 5-Scuola dell'infanzia: la parte est dell'edificio per cui è ammessa una sopraelevazione fino a 11.30 ml potrà occupare al massimo la metà di quest'area.
  3. Sono ammesse costruzioni interrato, funzionali alle destinazioni di zona, ciò anche oltre suddetti limiti planimetrici.
- Art. 11**  
**Edificio esistente riattabile**
1. Questo edificio può essere oggetto di interventi di riattazione e/o ristrutturazione entro le volumetrie esistenti.
  2. In caso di demolizione è ammessa una sua ricostruzione solo quale ampliamento coerente del nuovo edificio sul lato est in forma di parallelepipedo regolare e relativa estensione dell'area delimitata quale "volumetrie vincolate". Il volume sostitutivo realizzabile corrisponde al volume fuori terra dell'edificio esistente, maggiorato del 20%. Valgono per analogia le prescrizioni dell'art. 6.
- Art. 12**  
**Edifici minori**
1. Questi edifici possono essere oggetto di interventi di riattazione e/o ristrutturazione entro le volumetrie esistenti.
  2. In caso di demolizione non sono ammesse nuove volumetrie sostitutive, salvo sull'area dell'oggetto n. 7, per la quale è ammessa una ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni di zona valide per l'adiacente fmn 138.
- Art. 13**  
**Edificazione di servizio**
1. Entro l'area delimitata dal piano, nel rispetto di un'altezza massima di ml 6.50, può essere realizzata un'edificazione di servizio.
  2. La stessa deve fungere da elemento di chiusura della piazza sul lato ovest e deve assicurare la dovuta connessione con l'adiacente oggetto n. 6 (area pubblica di svago e multifunzionale e di supporto).
- Art. 14**  
**Beni culturali**
1. E' bene culturale protetto di interesse locale ai sensi della LBC il seguente oggetto:  
BCL I Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, mapp. 147 (n. scheda SIBC 29670)
  2. La protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
  3. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.



## V. PRESCRIZIONI DI ARREDO

### Art. 15

#### Pavimentazione speciale in duro

1. Per la piazza pubblica è da prevedere una pavimentazione speciale in duro in grado di connotarne l'importanza quale nuovo spazio pubblico d'identificazione per il Comune.
2. La scelta dei materiali dovrà concorrere a rendere unitario l'aspetto dello spazio in questione, con un conseguente controllo della superficie in altimetria, della tecnica di posa e del disegno della pavimentazione.
3. Il tratto di accesso alla Chiesa deve costituire adeguato complemento.
4. La posa di elementi di arredo presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'assieme.

### Art. 16

#### Pavimentazione in duro

Queste superfici non necessitano una pavimentazione speciale, ma il materiale di pavimentazione prescelto va adottato unitariamente.

### Art. 17

#### Verde pubblico prevalente

1. Queste aree devono rimanere inedificate e il loro arredo deve venire curato in modo adeguato.
2. Le superfici che non risulteranno occupate da opere di accesso al rifugio di protezione civile, ad un autosilo o destinate a dei posteggi e ai necessari camminamenti di congiunzione fra le diverse aree e funzioni, andranno arredate prevalentemente a verde con specie vegetali autoctone.
3. La posa di elementi di arredo presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'assieme.

### Art. 18

#### Alberi protetti

Gli alberi protetti devono essere conservati e valorizzati attraverso un'adeguata cura.

### Art. 19

#### Aree aperte parrocchiali da arredare

1. Queste superfici vanno mantenute libere da edificazioni. Le modifiche del terreno naturale vanno contenute entro il minimo indispensabile.
2. La posa di elementi di arredo o di recinzione presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'assieme che dovrà essere coerente con quello della piazza e della strada pedonale di accesso, e risultare gerarchicamente ad esso subordinato.
3. La vegetazione esistente va curata convenientemente. Sono vietate le siepi e sono autorizzate unicamente specie vegetali autoctone.



## REGOLAMENTO EDILIZIO del PP Piazza Gerra

- Art. 20**  
**Area multifunzionale da arredare**
1. In caso di utilizzazione quale area per posteggi all'aperto, occorre predisporre un'adeguata alberatura intercalata fra i posteggi, minimizzando l'area pavimentata pur nel rispetto delle prescrizioni geometriche VSS.
  3. L'area non adibita a posteggi va arredata a verde con specie vegetali autoctone, salvo nel caso di mantenimento dell'edificio esistente risp. di riedificazione, oppure di realizzazione di strutture di svago o di gioco che richiedono specifiche pavimentazioni in duro.
- Art. 21**  
**Opere di cinta**
1. Di principio opere di cinta sono ammesse solo nella misura necessaria ad assicurare un'adeguata protezione per le diverse destinazioni e relative attività ammesse entro il perimetro del PP.
  2. Fanno stato in complemento le prescrizioni in materia del PR generale.

## VI. ALTRE PRESCRIZIONI

- Art. 22**  
**Deroghe**
- Nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.
- Art. 23**  
**Entrata in vigore**
- Il PPpzG entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

210.6.6\_REPPpzG\_2021-02\_MM.docx / FP-FBP

1. Versione giugno 2020
2. Versione 24.7.20
3. Versione 29.7.20





**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch



## REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PP "Piazza Gerra"

Esame preliminare del Dipartimento del territorio (PIT) del 12.01.2017

1. Informazione pubblica (PIT) dal 12.06 al 31.07.2017

Proposte dal Municipio con RM 4553 il 31.08.2020

2. Informazione pubblica (PPpzG) dal 21.09 al 20.10.2020

Proposte dal Municipio approvate con RM n. 5023 l'8.02.2021

Adottate del Consiglio Comunale il

Approvate dal Consiglio di Stato con ris. no. il

**francesca pedrina**  
architetto ethz-reg-a sia-otia  
pianificatrice ethz-nds-reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds-reg-a fsu



**Impostazione territoriale**

Ogni comunità necessita un luogo al quale riferirsi collettivamente.

Questo luogo può essere la sede di funzioni pubbliche (religiose, amministrative, di svago, di formazione), ma per definirsi centro va progettato come tale, con la definizione e il carattere propri dello spazio pubblico. Un centro, nella sua accezione più semplice, è un vuoto disegnato dalle componenti che lo formano. A Gerra Piano alcune sono già presenti, altre sono in divenire. L'obiettivo della nostra proposta è di approfittare dell'occasione del concorso per dare alla comunità questo luogo, dove ogni tassello costruito e finalizzato alla formazione del vuoto di riferimento: la piazza e gli altri spazi pubblici. Questo vuoto centrale è definito dalla presenza di due nuovi edifici, la scuola dell'infanzia e i nuovi contenitori parrocchiali, che si dispongono secondo la geometria della chiesa e della casa parrocchiale esistente, limitandosi all'elevazione di un solo livello per far emergere le due presistenze. A collegamento con il tessuto edificato circostante vengono disposte con la stessa geometria due nuove edificazioni di carattere abitativo, una perpendicolare alla strada cantonale, l'altra lungo Via Temicciucle. Gli spazi interstiziali tra il centro e le strade perimetrali accolgono sia funzioni di servizio alla Piazza (parcheggi e centro raccolta rifiuti) che zone verdi e alberate.



**le architetture**

Il primo tassello da realizzare è la scuola dell'infanzia, di forma vicina al quadrato, posta sullo zoccolo che ospita il rifugio pubblico e organizzata didatticamente su unico livello che ne facilita lo svolgimento didattico, ad eccezione dello sporgere degli spazi dei docenti, che forma un riferimento in altezza nella zona d'entrata. L'accesso principale alla scuola avviene dalla piazza, attraverso un porticato coperto che conduce a un atrio distributivo collettivo che, a sua volta, introduce alle tre sezioni e agli spazi comuni. Le sezioni si sviluppano attorno ad un nucleo centrale dei servizi, dove gli spazi delle attività tranquille hanno un rapporto visivo diretto con il proprio patio coperto, le aree verdi di pertinenza e il giardino comune. Il guardaroba funge da passaggio a questi spazi esterni. Il refettorio è collocato sul perimetro, in diretto collegamento con l'aula, favorendo un suo utilizzo come spazio didattico al di fuori dei momenti del pranzo. La collocazione dell'aula di movimento - vicina all'accesso principale - come pure la sua indipendenza tipologica dalle sezioni, potrebbe permetterne l'uso come sala comunitaria al di fuori degli orari scolastici.

Il rifugio è dotato di un accesso diretto indipendente da via del Centro, lungo la quale sono previsti gli stalli veicolari. L'uso del rifugio per motivi civili è possibile indipendentemente dalle funzioni scolastiche.

Un secondo tassello è rappresentato dagli spazi per la Parrocchia inseriti in un volume della stessa altezza della nuova Scuola contenente in successione la Sala Parrocchiale e due appartamenti. Al di sotto di questo livello vi è la possibilità di creare spazi ad uso della comunità, con accesso indipendente.

Abbiamo mantenuto la quasi totalità degli edifici rurali, a testimonianza dell'origine agricola del comparto, con l'intento di un loro riutilizzo in relazione alle varie funzioni necessarie ai nuovi contenitori o a disposizione delle varie società presenti nel Comune.

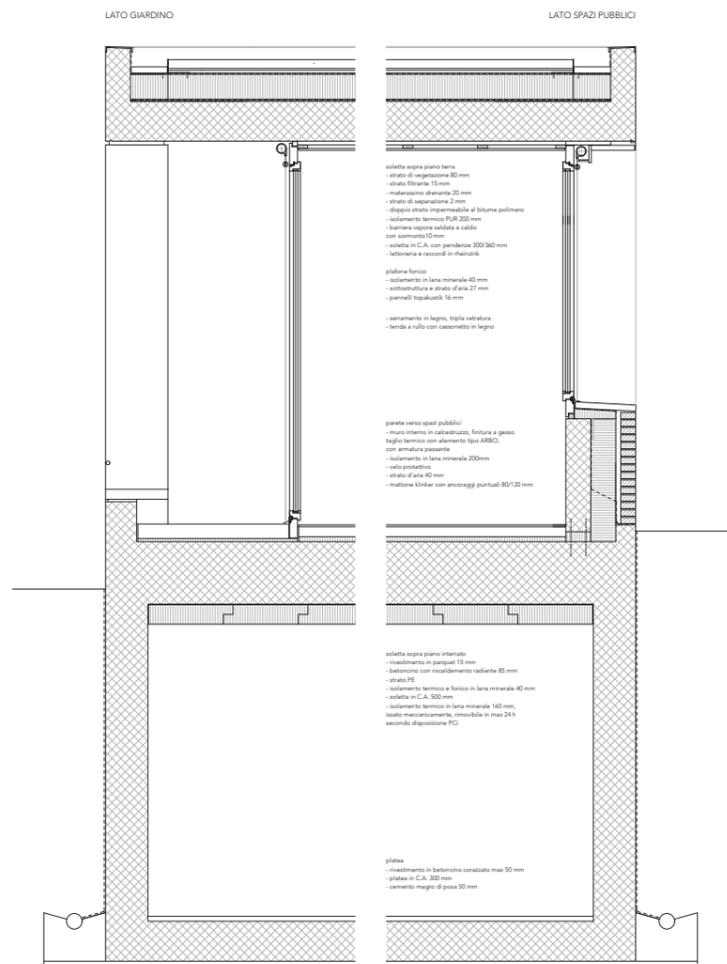
La realizzabilità a tappe è evidente negli schemi allegati ed è possibile sia per la scelta tipologica della Scuola, che nell'indipendenza degli altri corpi presenti.

**la sostenibilità**

Le scelte urbanistiche sono le prime ad assicurare una chiara sostenibilità all'edificio. La disposizione dei contenitori richiama spazi pubblici ad uso esclusivo pedonale e limitate aree di accesso veicolare. I due flussi non si mescolano, se non per funzioni di accesso specifico e limitato. L'adesione delle due funzioni principali, il rifugio e la scuola, ottimizza come detto la struttura. I movimenti di terra rimangono all'interno del comparto, dato che quello che si asporta da una parte nella Scuola viene utilizzato per colmare il profilo dello spazio pubblico della Piazza. La materializzazione dell'edificio con materiali di origine naturale (legno, mattone) o di riciclo (beton riciclato), segue criteri di durabilità. L'utilizzo di energie rinnovabili e altre scelte di dettaglio negli impianti e delle installazioni, nonché l'obiettivo minimo di raggiungimento dello standard Minergie, fanno da appoggio a queste scelte primarie.

I requisiti Minergie di cui la progettazione ha tenuto conto sono:

- compattezza tipologica: limitato perimetro termico
- limite del fabbisogno termico di riscaldamento
- impiego di energie rinnovabili
- impermeabilità dell'involucro
- isolamento termico
- elettrodomestici classe A
- aereazione controllata
- limite di potenza termica specifica
- indice energetico ponderato



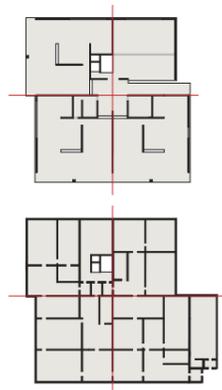
CONCETTO COSTRUTTIVO, SCALA 1:20



**la struttura**

La scelta strutturale principale consiste nel far coincidere l'area del rifugio pubblico con quella della Scuola, di modo che non vi siano parti "scoperte" tra i due, se non la rampa di accesso da Via del Centro. Questa ipotesi porta, nel rifugio, ad un'ottimizzazione delle componenti strutturali e dei suoi spessori, dove le pareti perimetrali, completamente interrate, raggiungono i 50 cm e la soletta di copertura 50 cm, data la proporzione tra aperture e pareti perimetrali maggiore al 30%. Nel caso si dovesse optare per un'esecuzione a fasce, lo spessore della parte di soletta non coperta dalla costruzione sarà di cm 60, per limitare la ricopertura provvisoria in attesa della formazione della terza sezione.

Nel piano soprastante la struttura continua ad essere in calcestruzzo armato con pareti portanti perimetrali e per i nuclei centrali di 20 cm di spessore, che controbilanciano l'intero edificio. La soletta di copertura presenta uno spessore variabile tra 30 e 36 cm, per permettere l'evacuazione delle acque meteoriche e l'inserimento di elementi in getto senza problemi. La grande luce presente nell'aula di movimento - 12 metri - è facilmente risolvibile grazie alla trave sovrastante.



**gli impianti**

La tecnica degli impianti RCVS sarà composta da una serie di settori atti a gestire termiche, inerzie e temperature differenziate in funzione degli utilizzi specifici delle aule e degli uffici, o sale di riunione. La proposta progettuale è razionale e la tipologia compatta, oltre ad offrire una superficie minima perimetrale, si prestano ottimamente per l'integrazione degli impianti, dove le distribuzioni orizzontali e verticali sono collocate in modo tale da poter unire fisicamente e tecnicamente i vari locali dedicati alle installazioni.

Il vettore energetico rinnovabile utilizzato in maniera efficiente, definito in energia elettrica, è presente in zona, dunque facilmente utilizzabile per la produzione di calore occorrente all'edificazione in oggetto. La scelta di un produttore di energia quale pompa di calore acqua-acqua o salamoia-acqua con prelievo di energia dal sottosuolo rappresenta la soluzione ottimale. Saranno adottate due pompe di calore in sequenza con 2 compressori ognuno, permettendo una modulazione della potenza importante, dal 25% al 100% in funzione del fabbisogno energetico effettivo. La produzione di acqua calda per uso sanitario avrà la priorità sull'utilizzo di una pompa di calore o su entrambi, in funzione delle necessità. Il "percorso energetico" svolto dal sistema - produttore di calore - emissioni di calore - è progettato in modo tale da mantenere le temperature di utilizzo le più basse possibile, minore è il salto termico tra fonte e emissione tanto minore è l'investimento di energia primaria migliorando il Coefficient Of Performance istantaneo e annuale.

L'emissione del calore per gli ambienti riscaldati avverrà attraverso dei pavimenti radianti con mezzo di trasporto a bassa temperatura in maniera tale da ottimizzare il confort e limitare le inerzie termiche. Ogni locale sarà controllato da una sonda ambiente così da gestire l'energia endogena.

L'impianto di ventilazione controllata, sistema a basso consumo energetico per il ricambio dell'aria all'interno degli ambienti in presenza di persone, permette un apporto di aria "esterna trattata" e uno smaltimento dell'aria "viziata interna" attraverso un'installazione meccanica controllata garantendo il minor consumo energetico in funzione del miglior comfort termico / fisiologico. La distribuzione

nei locali avviene principalmente, nelle zone centrali dove è possibile un'altezza dei locali ridotta (servizi, depositi, ecc) in un plafone ribassato che porta ai locali didattici principali, mentre nelle aule le condotte saranno posate nell'ampio spessore della soletta

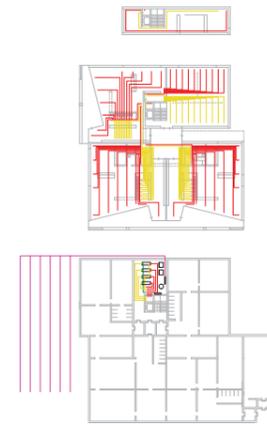
Le apparecchiature sono dotate di ventilatori a basso consumo energetico con regolazione continua della velocità in funzione della qualità dell'aria rilevata in ambiente e sono dotati di uno scambiatore di calore a flussi incrociati che permette un'elevata efficienza energetica.

La suddivisione dell'edificio in zone ben distinte è rispettata anche per la progettazione del sistema di ventilazione controllata: gli apparecchi decentralizzati posizionati all'interno di spazi tecnici, in funzione delle destinazioni specifiche dei locali permette il comando di ogni area in modo indipendente con razionalizzazione sia degli spazi, sia dell'energia, sia dei costi di investimento.

Il riscaldamento dei locali è evitato attraverso protezioni solari esterne, dotate di comandi in funzione dell'intrappolamento solare dove necessario, atte a schemare l'apporto di calore durante il periodo estivo saranno posizionate su tutte le superfici trasparenti. Il sistema di ventilazione, dotato di free-cooling, permette un ricambio di aria in funzione delle temperature in gioco tale da smaltire eventuali accumuli termici diurni. Il benessere estivo è un fattore importante all'interno delle costruzioni energeticamente efficienti; nel caso in cui la verifica relativa alle ore di surriscaldamento non dovesse permettere un confort ottimale, si potrà optare per un raffrescamento passivo utilizzando le pompe di calore aria-acqua già previste a progetto nel rispetto degli assorbimenti elettrici massimi permessi dal regolamento RUEE, nonché dai valori indice Minergie. Un raffrescamento di base passivo alimentato con geo-cooling, con lo scopo di abbattere eventuali ore di surriscaldamento degli ambienti, sarà realizzato con un sistema di serpentine radianti all'interno dello spessore del pavimento. L'integrazione di un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, oltre a migliorare il contesto Minergie, permette una porzione di autoconsumo (pompe di calore, ventilazione) con il conseguente abbattimento

dei costi di gestione molte l'energia in eccesso è convogliata in rete e messa a disposizione del gestore. L'impianto è soggetto agli incentivi attualmente in vigore.

L'impianto di evacuazione sanitario e l'impianto di irrigazione per le zone di prato, se ritenuto necessario, potranno essere alimentati da un sistema di recupero delle acque piovanti. Una sonda pluviometrica controlla la presenza di acqua meteorica.

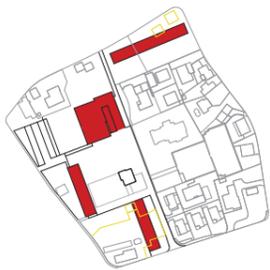




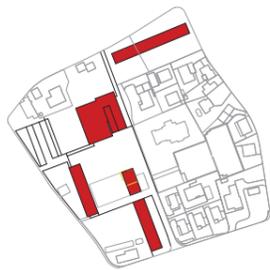
1. FASE, EDIFICAZIONE RIFUGIO PCI E SCUOLA INFANZIA



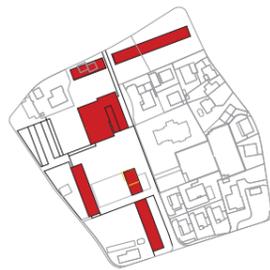
2. FASE, EDIFICAZIONE SPAZI PARROCCHIA, PIAZZA, PARCO GIOCHI



3. FASE, COMPLETAMENTO S.1. (3. SEZIONE) E ALTRI CONTENUTI



4. FASE, EVENTUALE RIFACIMENTO CASA PARROCCHIALE



5. FASE, EVENTUALE 4. SEZIONE SCUOLA INFANZIA

flussi pedonali o prevalentemente pedonali  
aree parcheggio principale  
area pedonale principale  
area pedonale con accessi veicolati limitati ai confini  
area verde di pertinenza  
area veicolare



FLUSSI

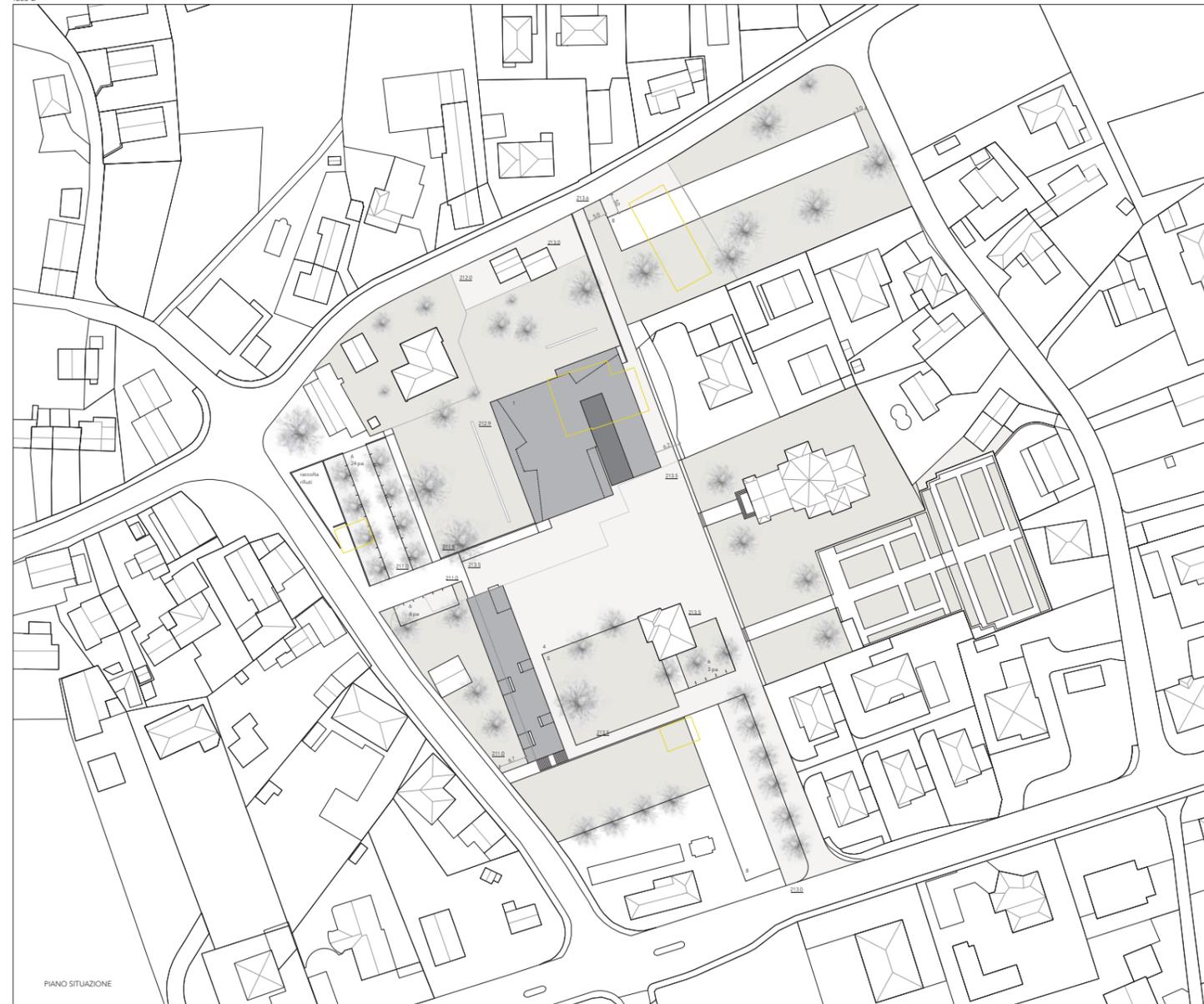
proprietà comunale: SI e rifugio PCI  
proprietà parrocchiale: sala parrocchiale e appartamenti



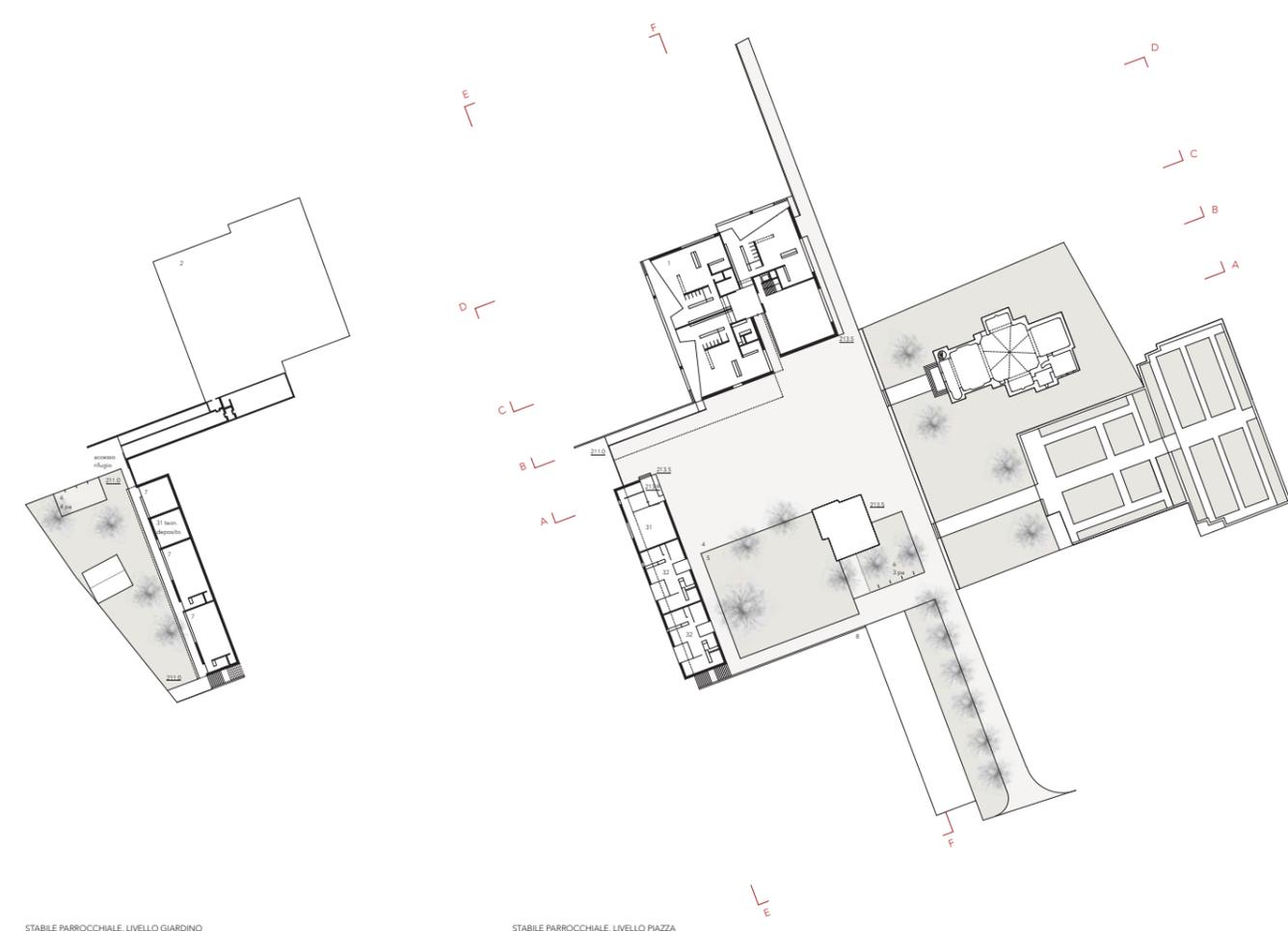
CONTENUTI IN RELAZIONE ALLE PROPRIETÀ



- 1 scuola dell'infanzia
- 2 chiesa PCO
- 3 sala parrocchiale
- 12 appartamenti parrocchiali
- 4 piazza
- 3 spazi giochi
- 8 parcheggi
- 7 spazi atelier, locali per associazioni, ecc.
- 8 area edificazione futura

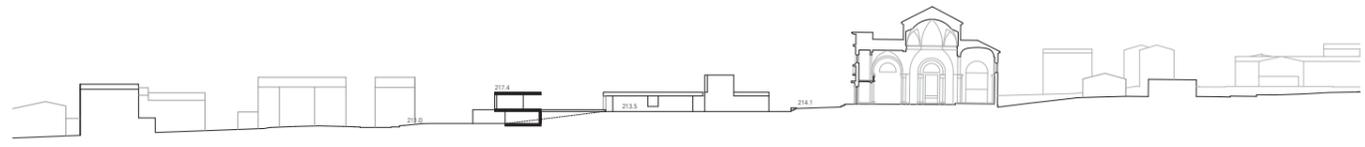


PIANO SITUAZIONE

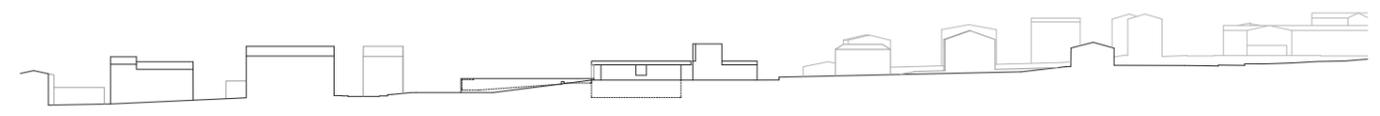


STABILE PARROCCHIALE, LIVELLO GIARDINO

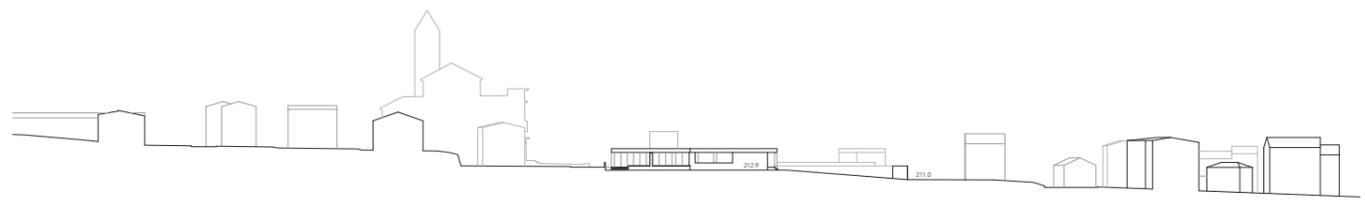
STABILE PARROCCHIALE, LIVELLO PIAZZA



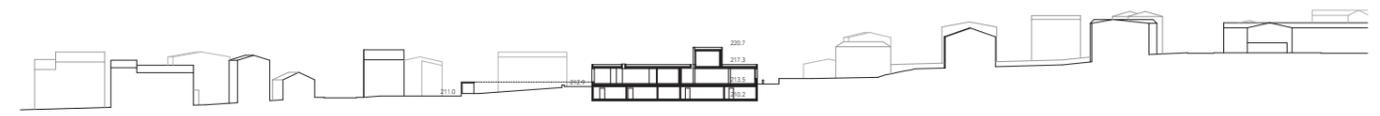
SEZIONE AA



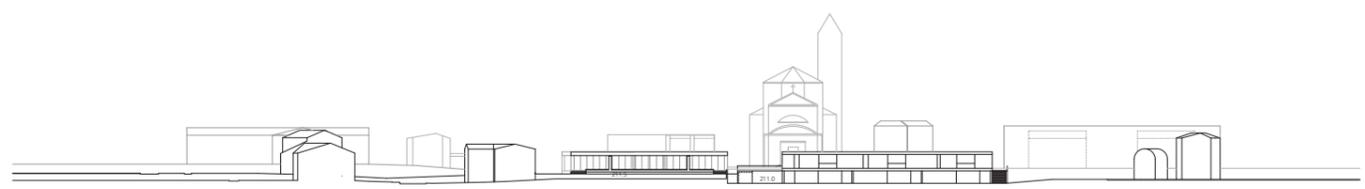
SEZIONE BB



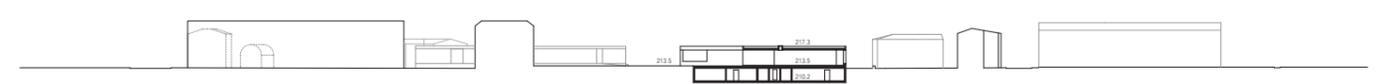
SEZIONE DD



SEZIONE CC



SEZIONE EE



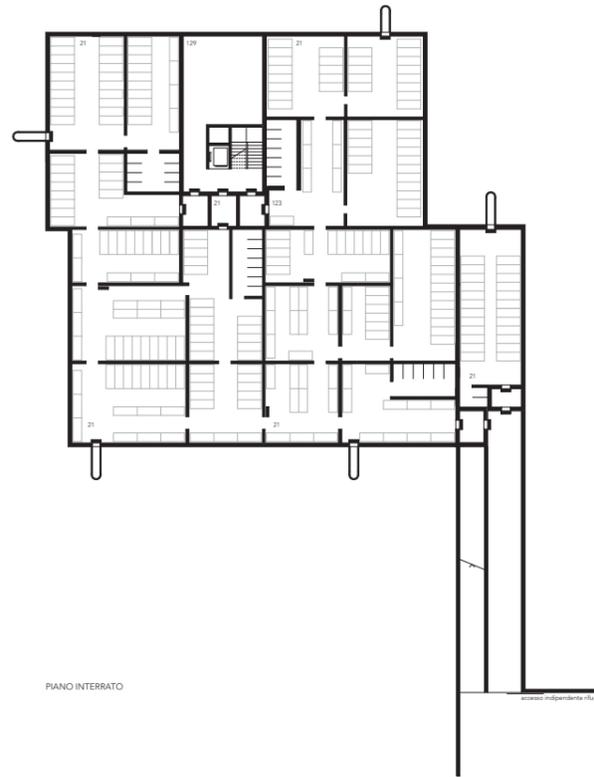
SEZIONE FF

SCUOLA DELL'INFANZIA

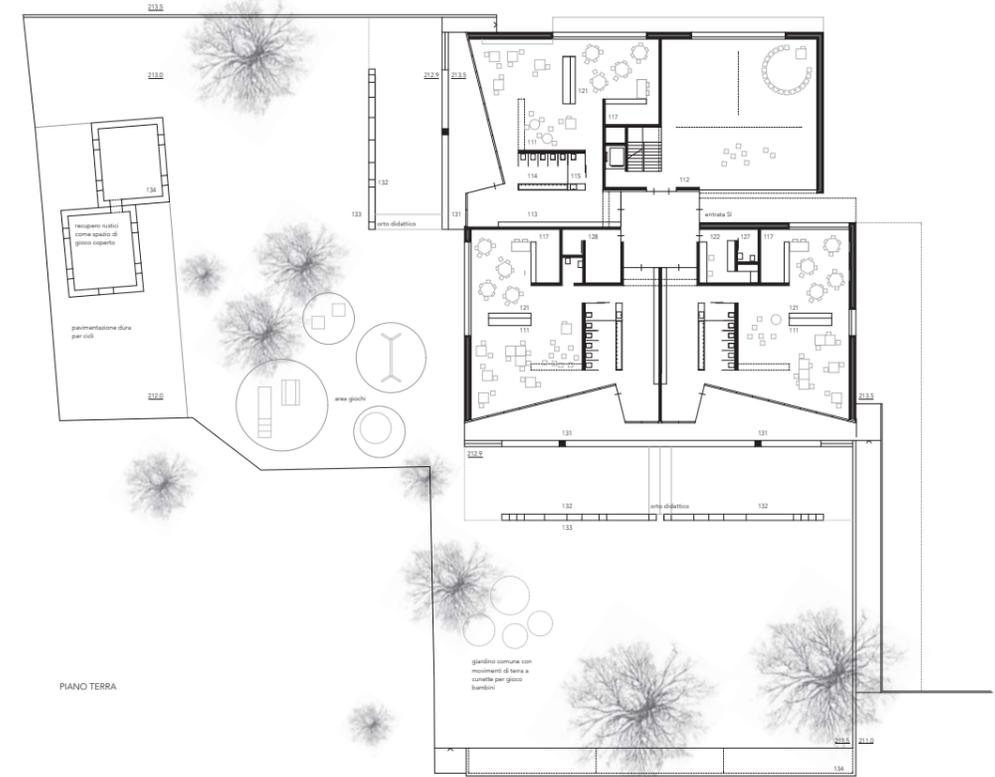
- 111 attività tranquille
- 112 aula movimento
- 113 atrio guardaroba
- 114 cure igieniche
- 115/6 servizi igienici
- 117 deposito interno
- 121 refezione
- 122 office refezione
- 123 deposito sede
- 124 locale docenti
- 125 ufficio
- 126 sostegno pedagogico
- 127 servizio igienico
- 128 locali pulizie
- 129 locali tecnici
- 131 esterno coperto
- 132 area verde della sezione
- 133 area gioco esterna
- 134 deposito esterno

ALTRI SPAZI

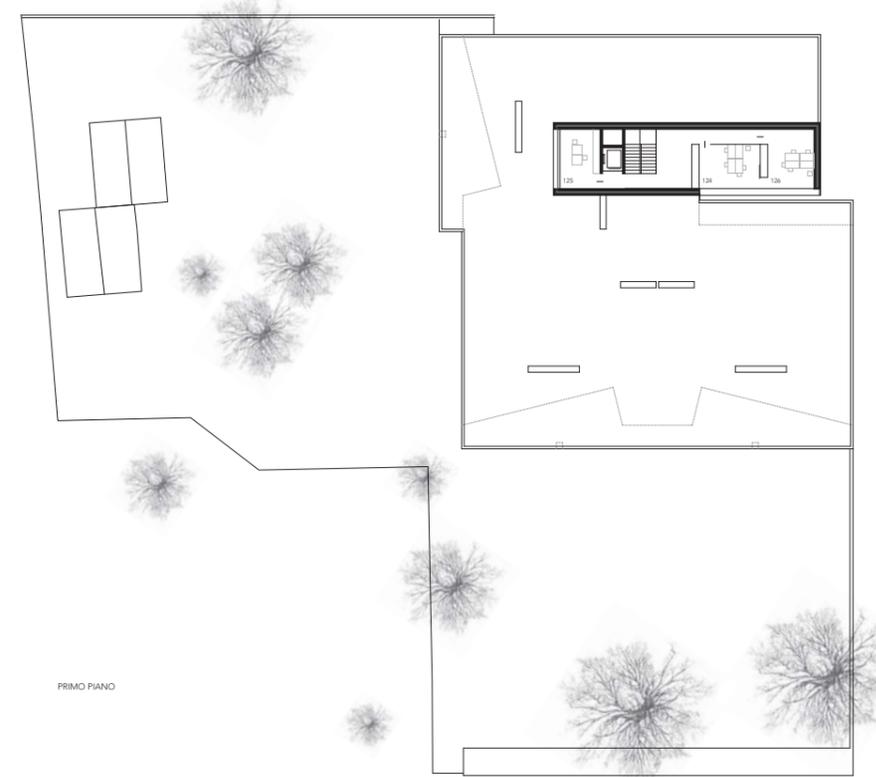
- 21 rifugio PCI



PIANO INTERRATO



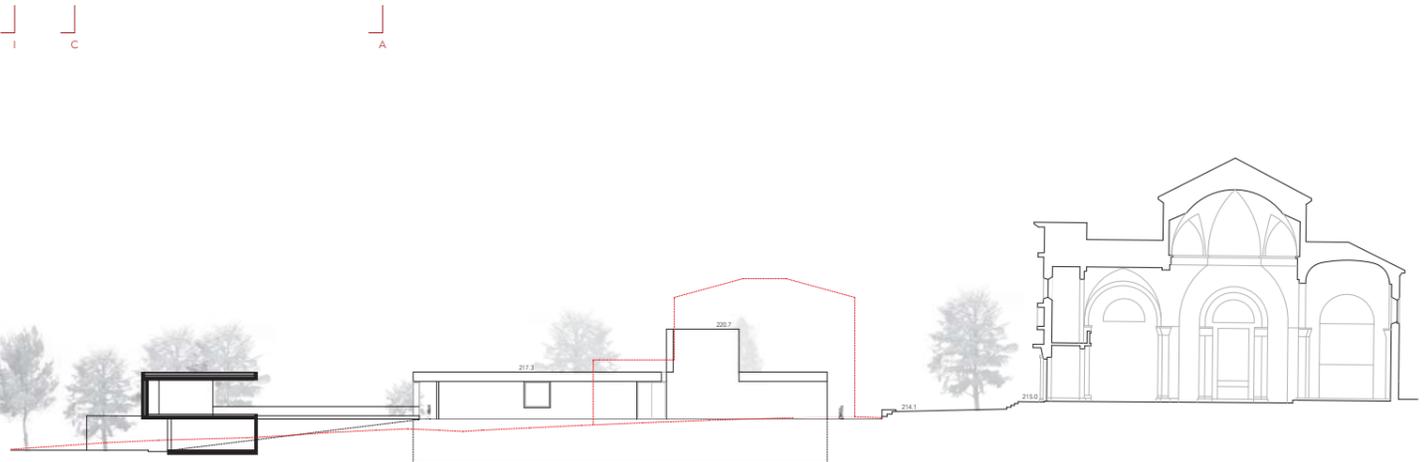
PIANO TERRA



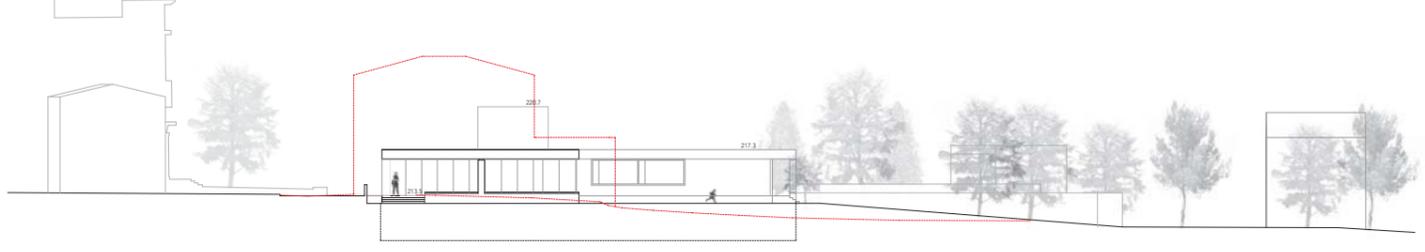
PRIMO PIANO



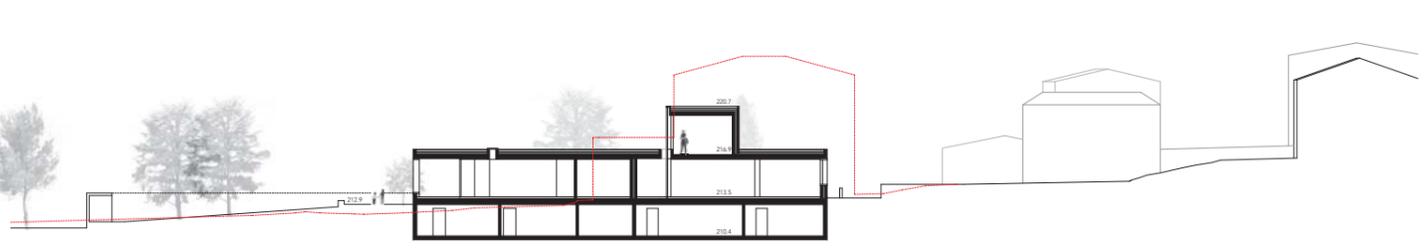
SEZIONE GG



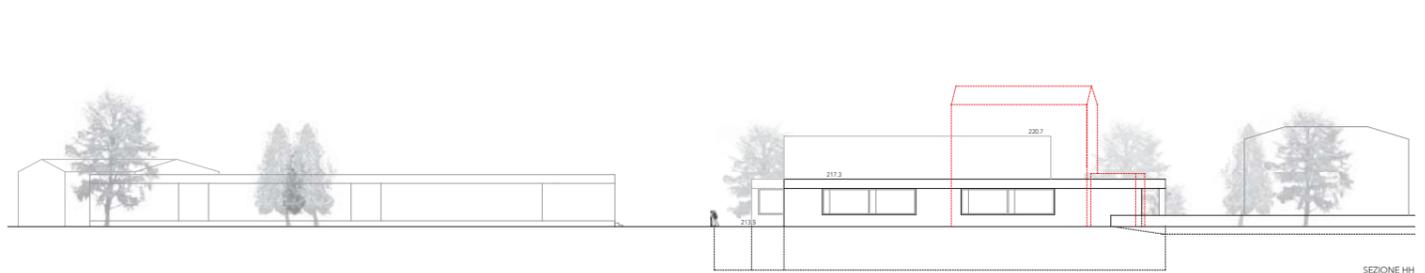
SEZIONE AA



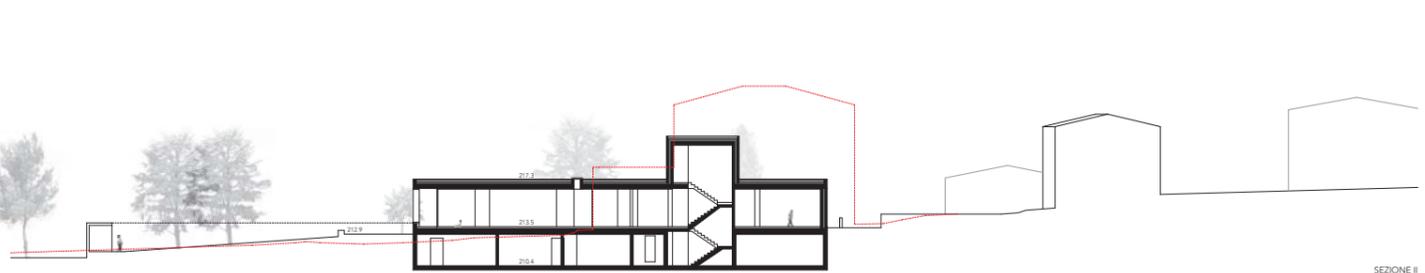
SEZIONE DD



SEZIONE CC



SEZIONE HH



SEZIONE II

Comune di Cugnasco-Gerra

## Concorso d'architettura a procedura libera a due fasi “Riqualifica comparto centrale Gerra Piano”



## Rapporto finale della Giuria

Cugnasco-Gerra, 21-22 giugno 2018 (fase 1.) – 22-23 novembre 2018 (fase 2.)

## Premessa

Al Committente presso la Cancelleria comunale di Cugnasco-Gerra sono pervenuti in totale 24 progetti.

I progetti sono contrassegnati con i seguenti motti:

- 1 KHIVA
- 2 cuneo e ghiaia
- 3 bella sei come un fiore
- 4 verso il centro
- 5 GEODE
- 6 nocciòlo
- 7 FARE CENTRO
- 8 ... VIA GLUCK
- 9 centro
- 10 POLIS
- 11 giorgio
- 12 GROUND LEVEL
- 13 VERDE SACRO
- 14 SCIAVATT E GATT
- 15 A BEAUTIFUL MIND
- 16 tra GERRA e cielo
- 17 Suite for Piano nr. 1
- 18 PASSEPARTOUT
- 19 TOO-MORROW
- 20 terricciuole
- 21 VISAGES, VILLAGES
- 22 SASSARIENTE
- 23 Gér
- 24 Coen

Il controllo relativo alla conformità dei progetti con il programma è stato effettuato dall'arch. Nicolas Polli, coadiuvato dal Segretario della Giuria Luca Foletta, dal 12 al 13 giugno 2018 in un locale chiuso e appartato della Cancelleria comunale di Cugnasco Gerra.

Le buste d'autore sono state consegnate chiuse alla notaia Avvocata Chiara Bianchetti nel pomeriggio del 12 giugno 2018, immediatamente dopo l'apertura degli involucri.

## Esame preliminare dei progetti fase 1. e ammissione al giudizio

Per ogni progetto è stata allestita una scheda di controllo e le difformità rispetto alle disposizioni del programma di concorso sono state riassunte nel rapporto d'esame preliminare dei progetti – fase 1.

È pure stata allestita una tabella riassuntiva delle volumetrie dichiarate dai concorrenti, in modo da permettere alla Giuria di valutare i progetti dal profilo dell'economicità

La Giuria ha svolto i suoi lavori i giorni 21 e 22 giugno 2018 nell'aula di musica e attività creative del Centro scolastico di Cugnasco-Gerra e ha dapprima preso conoscenza del rapporto d'esame preliminare dei progetti – fase 1.

Fra i 24 progetti consegnati vi sono stati 5 progetti che non hanno rispettato alcune disposizioni tecniche di consegna previste.

Dal momento che i documenti sono stati presi in consegna dal personale della Cancelleria non coinvolto nella procedura di concorso, l'anonimato ha potuto essere garantito e le lievi difformità tecniche in fase di consegna non hanno potuto in alcun modo influenzare la valutazione della Giuria. Alla luce di ciò la Giuria ha ritenuto che i progetti in questione potessero comunque essere ammessi al giudizio.

Nel controllo relativo alla conformità dei progetti sono state riscontrate delle difformità rispetto alle disposizioni del programma di concorso.

La Giuria ha ritenuto che le difformità riscontrate non erano di entità tale da giustificare l'esclusione dal giudizio di questi progetti. Nel caso di progetti che saranno selezionati per la fase 2., la Giuria potrà fornire all'autore le indicazioni atte a sanare tali difformità con la proposta definitiva.

Sono quindi ammessi al giudizio tutti i 24 progetti consegnati.

## Valutazione dei progetti e selezione per la fase 2.

Dopo queste decisioni preliminari la Giuria ha dato inizio ai lavori d'esame dei 24 progetti ammessi al giudizio

In un **primo turno** la Giuria ha passato in rassegna congiuntamente le varie proposte. Sulla base di questo primo esame sono stati eliminati i seguenti progetti, le cui proposte progettuali presentano caratteristiche urbanistiche e volumetriche inadeguate al contesto:

- 2 cuneo e ghiaia
- 3 bella sei come un fiore
- 4 verso il centro
- 6 nocciòlo
- 8 ... VIA GLUCK
- 10 POLIS
- 12 GROUND LEVEL
- 13 VERDE SACRO
- 15 A BEAUTIFUL MIND
- 17 Suite for Piano nr. 1
- 19 TOO-MORROW
- 20 terricciuole

In un **secondo turno** di selezione i progetti rimanenti sono stati valutati più approfonditamente in base alla qualità dell'impostazione architettonica, alla qualità e funzionalità delle interconnessioni fra le diverse funzioni e all'efficacia del principio della circolazione e qualità degli aspetti funzionali. Sulla base di questi criteri sono quindi stati eliminati i seguenti progetti:

- 11 giorgio

16 tra GERRA e cielo

23 Gér

In un **terzo turno** di selezione i progetti rimanenti sono stati ancora una volta esaminati dal profilo della pertinenza delle proposte urbanistiche per l'insieme dell'area di concorso, dell'organizzazione degli spazi della Scuola dell'infanzia e della fattibilità rispetto ai vincoli fondiari. Sulla base di questi criteri sono quindi stati eliminati i seguenti progetti:

7 FARE CENTRO

21 VISAGES, VILLAGES

24 Coen

Prima di procedere al turno finale di selezione la Giuria ha riesaminato ancora una volta tutti i progetti precedentemente esclusi, e ha confermato la propria selezione.

Per i 6 progetti rimanenti sono stati verificati e considerati più in dettaglio la conformità delle superfici rispetto al programma di concorso, la dichiarazione della volumetria SIA 416 e gli aspetti economici.

Dopo attenta analisi e approfondite valutazioni la Giuria ha deciso all'unanimità di ammettere alla **fase 2** i seguenti 6 progetti.

1 KHIVA

5 GEODE

9 centro

14 SCIAVATT E GATT

18 PASSEPARTOUT

22 SASSARIENTE

I concorrenti ammessi alla fase 2 sono stati informati il 17 luglio 2018 dal notaio Avv. Chiara Bianchetti, mediante lettera raccomandata, ricevendo nel contempo il capitolato per la fase 2. ed il commento della Giuria al proprio progetto.

## Indicazioni per la fase 2. del concorso

Per l'elaborazione dei progetti ammessi alla fase 2. del concorso, la Giuria ha preso le seguenti decisioni:

1. È confermato l'obbligo di rispettare i limiti fondiari tra Comune e Parrocchia (v. p.to 5.2 del Programma di concorso); in alcuni progetti sono stati riscontrati lievi superamenti di tali limiti; in fase 2. i progetti dovranno essere resi conformi a tali limiti. In quest'ottica si chiede di indicare i limiti fondiari nella planimetria 1:500.
2. Per il dimensionamento della Piazza si stabilisce che deve essere assicurata una superficie libera minima priva di ingombri e ostacoli di m 20x30 (dimensioni del capannone per le feste).
3. È confermato il fabbisogno minimo di posteggi di 30 stalli per le strutture pubbliche e 3 stalli per le abitazioni esistenti e previste dal programma (appartamenti della Parrocchia). A questi dovranno essere aggiunti i posteggi il cui fabbisogno è determinato dagli ulteriori contenuti proposti dagli autori dei progetti.
4. Si chiede agli autori dei progetti selezionati per la fase 2. di inserire nell'area di concorso su terreno di proprietà del Comune una struttura per la raccolta dei rifiuti formata da 5 contenitori

interrati e da 6 contenitori di varia dimensione, sulla base degli schemi di dimensionamento forniti.

Ognuno dei concorrenti ha poi ricevuto tramite il notaio le valutazioni particolari della Giuria concernenti il proprio progetto e le indicazioni per lo sviluppo nella fase 2.

## Criteri di valutazione dei progetti

Si ricordano qui gli ulteriori criteri di valutazione formulati nel capitolato della fase 2. e sulla base dei quali la Giuria ha fondato il suo giudizio per la valutazione della Scuola dell'infanzia e del Rifugio PCi:.

- Pertinenza dell'impostazione architettonica
  - chiarezza e qualità tipologica;
  - chiarezza e qualità funzionale;
  - chiarezza e qualità degli spazi interni e di come essi si relazionano con l'esterno;
  - definizione e qualità dei tipi di ambiente proposti;
  - idoneità per una esecuzione a tappe
- Concetti costruttivi
  - chiarezza e logica dei sistemi costruttivi;
  - coerenza tra scelte architettoniche e scelte costruttive;
  - materiali proposti durevoli nel tempo e che non richiedano troppa manutenzione.
- Concetti energetici e di sostenibilità
  - idoneità dell'impostazione del progetto (tipologia, dati dimensionali, scelte di materiale dichiarate, concetto energetico) nell'ottica del perseguimento dello standard MINERGIE stabilito e più in generale dei concetti di sostenibilità;
  - elevato benessere dei fruitori;
  - materiali e concetti progettuali nell'ottica dello sviluppo sostenibile.
- Aspetti economici
  - concetti attenti ai costi d'investimento, di gestione e di manutenzione;
  - concetti che favoriscano un costo globale vantaggioso in rapporto alla durata di vita degli edifici.

I criteri non sono ponderati e non ne sono stati considerati ulteriori nella valutazione dei progetti.

## Esame preliminare fase 2. e ammissione al giudizio

Tutti i progetti della fase 2. sono stati consegnati presso la Cancelleria comunale di Cugnasco-Gerra nel rispetto dei criteri per la garanzia dell'anonimato.

Per ognuno dei 6 progetti è stata allestita una scheda di controllo inerente l'osservanza delle disposizioni del programma e del capitolato per la fase 2. come pure il rispetto del programma di concorso. Esse sono riassunte nel rapporto allestito dall'arch. Nicolas Polli, nel quale sono state evidenziate le principali differenze rispetto alle metrature previste dal programma. Non sono state riscontrate difformità e differenze importanti, tali da inficiare o compromettere l'imparzialità della valutazione.

## Valutazione dei progetti selezionati per la fase 2

La Giuria ha svolto i suoi lavori i giorni 22 e 23 novembre 2018 nella sala della ex-casa comunale di Cugnasco e ha dapprima preso conoscenza del rapporto d'esame preliminare, e dei rapporti degli specialisti.

Considerate le lievi differenze rispetto al programma riscontrate nell'esame preliminare, la Giuria decide

di ammettere al giudizio tutti e 6 i progetti.

Si è inoltre preso atto delle conclusioni del rapporto dell'arch. Michele Giambonini, della Architecture Life, inerenti la verifica dell'economicità dei progetti e delle valutazioni concernenti la sostenibilità dell'arch. Massimo Mobiglia, dell'Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito (ISAAC) della SUPSI.

Le indicazioni dei rapporti allestiti dagli esperti sono state considerate per l'applicazione dei criteri dell'economicità e della sostenibilità e integrati nella valutazione d'insieme dei progetti.

Di seguito sono esposte le valutazioni e considerazioni della Giuria in merito ai 6 progetti selezionati per la fase 2.

## 1 KHIVA

Il progetto propone la creazione di una piazza definita da un insieme di volumetrie disposte attorno alla chiesa. L'abbassamento della quota della piazza e l'eliminazione del sagrato permettono di integrare la chiesa nello spazio pubblico. Ai margini del comparto allargato è proposta la densificazione del perimetro con la creazione di un verde interstiziale.

La scuola dell'infanzia e i nuovi contenuti parrocchiali definiscono la piazza a sud-ovest. Il rifugio PCi è posizionato parzialmente sotto la scuola dell'infanzia e sotto la piazza pubblica, ed è accessibile da un'imponente rampa ubicata dietro l'ex-casa comunale. La Giuria ritiene che lo sviluppo del progetto, in particolare l'aumento della volumetria della scuola dell'infanzia e l'innalzamento da due a tre piani, ha reso questa impostazione eccessivamente invasiva e quindi non integrata nel contesto caratterizzato da un tessuto edificato più minuto.

Il progetto organizza la scuola dell'infanzia su tre livelli. L'accesso avviene dal portico aperto sulla piazza; centralmente è disposta la fascia dei servizi. L'aula delle attività tranquille appare eccessiva nello sviluppo in altezza e inadeguata alla destinazione dell'edificio. L'organizzazione su tre livelli genera una funzionalità difficile oltre che una facciata monumentale verso la piazza. Il linguaggio architettonico molto frammentato non conferisce valore al progetto.

La realizzazione a tappe è teoricamente fattibile ma non particolarmente razionale.

Il progetto propone un nucleo centrale in calcestruzzo, delle solette laterali in legno ed una facciata in muratura di cotto intonacata con elementi in calcestruzzo prefabbricato. La molteplicità e l'assemblaggio di diversi sistemi costruttivi non è convincente.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

La complessità delle soluzioni architettoniche e le scelte costruttive incidono in modo sfavorevole sui costi di costruzione che risultano elevati.

## 5 GEODE

Il progetto propone di aggregare i due nuovi edifici, con i propri spazi di pertinenza, attorno alla piazza pubblica, relazionandoli alla chiesa. La scuola dell'infanzia e i contenuti parrocchiali, interagiscono con la piazza tramite un generoso portico di ingresso. Il rifugio PCi è posizionato parzialmente sotto la scuola dell'infanzia. Si ritiene tale impostazione interessante, di chiara lettura e ben integrata nel tessuto circostante. La disposizione dei parcheggi è corretta. Il grande spazio ad ovest della piazza pubblica risulta indefinito e non è particolarmente attrattivo. L'accesso al rifugio PCi, posizionato dietro la scuola dell'infanzia, crea una cesura e compromette soluzioni alternative per l'accesso alle sezioni.

La scuola dell'infanzia è organizzata su due piani. L'accesso si apre verso la piazza. L'organizzazione interna al pianterreno con il passaggio attraverso il guardaroba per accedere alle singole sezioni non è ritenuta funzionale, tanto quanto la disposizione del locale per le cure igieniche. Lo stesso vale per il

servizio ai refettori posizionati al primo piano. L'area esterna è definita in modo preciso e presenta un interessante rapporto con gli spazi interni. Il linguaggio architettonico è coerente con l'impostazione progettuale.

La realizzazione a tappe è teoricamente fattibile ma non particolarmente razionale.

Il progetto propone una struttura monolitica in calcestruzzo isolata internamente. La semplicità delle soluzioni costruttive è convincente. Dal profilo strutturale gli sbalzi verso la piazza non sono risolti.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

Le volumetrie compatte e la semplicità delle soluzioni costruttive incidono in modo favorevole sui costi di costruzione che si trovano nella media.

## 9 centro

Il progetto propone la definizione del vuoto centrale attraverso l'inserimento delicato della scuola dell'infanzia e dei nuovi contenuti parrocchiali che interagiscono con la chiesa e la casa parrocchiale. La composizione dell'insieme del comparto si completa e qualifica in modo convincente con le due proposte di edificazione lineare lungo via Terricciolo e via al Parco. La disposizione dei posteggi e della raccolta rifiuti, raggruppati ad ovest, è precisa e convincente. L'accesso alla piazza da ovest è ritenuto leggermente sottodimensionato.

Le volumetrie e l'altezza contenuta dei nuovi edifici, appoggiati ad una piattaforma leggermente sopraelevata rispetto al terreno naturale, rispondono in modo adeguato al contesto. Tale impostazione genera spazi esterni e collegamenti chiari e di facile lettura. La scelta di appoggiare la scuola dell'infanzia sul rifugio PCi è considerato razionale. Il riutilizzo del materiale di scavo, oltre ad un importante contenimento dei costi, favorisce la creazione in contemporanea della piazza centrale, permettendo fin da subito una configurazione coerente dell'insieme.

La proposta di organizzare la scuola dell'infanzia su un unico livello è apprezzata e risponde in modo adeguato alle esigenze funzionali. L'accesso dalla piazza, l'organizzazione delle sezioni come pure il rapporto con lo spazio esterno sono giudicati in modo favorevole. Sono da verificare la dimensione e l'illuminazione dell'atrio centrale che distribuisce gli accessi alle sezioni.

Il progetto propone un tetto in calcestruzzo e ampie facciate vetrate con parti opache tamponate in mattoni facciavista. Quest'impostazione è ritenuta coerente con le scelte progettuali. L'illuminazione naturale delle zone centrali e delle parti arretrate delle sezioni mediante lucernari è accennata ma va approfondita e migliorata.

La realizzazione a tappe non è conveniente: la semplicità della soluzione proposta si presta alla realizzazione in una tappa unica.

Dal profilo costruttivo il progetto è semplice e convincente, ma sono da approfondire i dettagli proposti dal punto di vista della fisica della costruzione.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

La volumetria compatta, data dalla sovrapposizione di scuola dell'infanzia e rifugio PCi, e la semplicità delle soluzioni costruttive incidono in modo favorevole sulla sostenibilità e sui costi di costruzione che si trovano nella media inferiore.

## 14 SCIAVATT E GATT

L'impostazione della piazza con gli edifici che la affacciano, esistenti e nuovi, è chiara ed efficace. Si apprezza la centralità con lo spazio verde che viene a crearsi attorno. La composizione degli edifici nuovi è commisurata al contesto. L'edificio pubblico contenente la sala multiuso parrocchiale ed il bar

definisce in modo interessante lo spazio della piazza di fronte alla chiesa. Il rifugio PCi s'inserisce bene quale zoccolo della piazza, con accessi ben disposti ed articolati, sfruttando il dislivello presente. Lo spazio commerciale proposto a livello inferiore della sala multiuso è una felice risposta alla via Centrale ed i suoi rustici. L'inserimento decentralizzato dei posteggi pubblici è corretto. È invece meno convincente la disposizione della piazza raccolta rifiuti. L'edificazione proposta al di fuori del comparto centrale è pure poco convincente.

Per quanto riguarda la scuola dell'infanzia convince di principio l'orientamento sulla piazza e verso il parco giardino che viene a crearsi davanti alle aule. L'ubicazione dei locali di servizio orientati verso la piazza è poco convincente e penalizza l'accesso diretto alle sezioni. L'organizzazione interna disposta su due piani è corretta. Si apprezza la doppia altezza che viene a crearsi tra i due livelli, articolata da un generoso lucernario che apporta una buona illuminazione naturale all'interno.

La struttura proposta con la sua materializzazione è semplice e coerente.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

Il progetto rispetta i criteri economici.

## 18 PASSEPARTOUT

L'importante edificio lineare crea un vuoto di qualità come spazio pubblico e ridefinisce il rapporto tra chiesa, casa parrocchiale ed ex-casa comunale, relazionando pure con i rustici esistenti. La conformazione tra chiesa, ex-casa comunale e la casa parrocchiale è ridefinita in modo interessante, in relazione al nuovo spazio che comprende il posteggio alberato e che si prolunga fino alla strada cantonale. Convince il gesto unitario che contiene tutte le funzioni richieste, la scuola dell'infanzia e la sala multiuso, oltre che gli spazi abitativi. Grazie alla sua modularità permette una realizzazione secondo le necessità di sviluppo. Sono apprezzati la trasparenza al pianterreno e gli spazi traversanti. Critica invece è l'estensione del rifugio PCi al di sotto del parco giardino.

La rigida struttura penalizza l'organizzazione interna della scuola dell'infanzia e il rapporto diretto con il parco. La susseguente ubicazione dei vani scala condiziona la funzionalità della scuola rendendo difficile la relazione tra le diverse sezioni e le singole funzioni. La disposizione proposta è poco funzionale.

La struttura è chiara e con la sua modularità si presta ad una realizzazione a tappe. La materializzazione è curata. Gli elementi prefabbricati di facciata sono interessanti dal punto di vista formale in relazione alla lunghezza dell'edificio, dal punto di vista della protezione solare e della realizzazione a tappe.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

Il progetto rispetta i criteri economici.

## 22 SASSARIENTE

La piattaforma della piazza evidenzia bene gli edifici che si affacciano su di essa, in relazione alla morfologia. Di principio il disassamento che risulta tra la nuova piazza e la chiesa è possibile; poco convincente è l'inserimento del nuovo centro parrocchiale in relazione all'attuale casa parrocchiale. Il rifugio PCi si inserisce correttamente sotto la piattaforma della piazza. È discutibile l'ubicazione della grande scala frontale. È ritenuta corretta l'ubicazione della rampa che tuttavia penalizza la disposizione a gradoni delle due sezioni di scuola dell'infanzia inferiori. La sistemazione di via al Parco e dei posteggi è corretta. La disposizione degli edifici proposti al di fuori del comparto della piazza centrale è invece poco convincente.

Di principio si apprezza il tentativo di mantenere e integrare l'ex-casa comunale nella nuova scuola dell'infanzia. Purtroppo ciò crea dei problemi di funzionalità e di gestione. Critico è l'ampliamento del

vecchio edificio. Difficile è la disposizione separata dell'aula di movimento dalle singole sezioni. La collocazione della scuola dell'infanzia separa il parco in modo infelice. La disposizione dei volumi a gradoni in relazione alla piattaforma è difficile. L'organizzazione interne delle singole sezioni è apprezzata. La struttura, i principi costruttivi e la materializzazione sono corretti.

Dal punto di vista energetico e della sostenibilità il progetto risponde alle aspettative della giuria.

Il progetto rispetta i criteri economici.

## Graduatoria

In una prima tornata la Giuria ha eliminato il progetto no. 1 KHIVA per le carenze evidenziate nel commento sopra esposto.

Sulla base delle valutazioni espresse in merito ai singoli progetti, la Giuria ha quindi stabilito la seguente graduatoria finale.

All'unanimità la Giuria ha assegnato 5 ranghi in graduatoria:

1. rango	9	centro
2. rango	14	SCIAVATT E GATT
3. rango	5	GEODE
4. rango	18	PASSEPARTOUT
5. rango	22	SASSARIENTE

## Premi

Il montepremi complessivo messo a disposizione della Giuria dall'Ente banditore corrisponde a CHF 111'000.- (IVA esclusa).

Per i 6 concorrenti ammessi al giudizio della fase 2 era previsto al p.to 1.7 del programma un indennizzo di CHF 5'000.- ciascuno (IVA esclusa), per un totale di CHF 30'000.- (IVA esclusa). L'importo restante di CHF 81'000.- (IVA esclusa) è stato distribuito nel modo seguente in 5 premi:

1. rango – 1. premio	9	centro	CHF 30'000.-
2. rango – 2. premio	14	SCIAVATT E GATT	CHF 18'000.-
3. rango – 3. premio	5	GEODE	CHF 14'000.-
4. rango – 4. premio	18	PASSEPARTOUT	CHF 11'000.-
5. rango – 5. premio	22	SASSARIENTE	CHF 8'000.-

## Raccomandazioni della Giuria e considerazioni finali

La Giuria ha apprezzato la generale qualità del lavoro svolto dai concorrenti. Con le proposte presentate in fase 1 la Giuria ha ottenuto una grande varietà di idee e concetti di organizzazione urbanistica e di riqualifica degli spazi pubblici di un comparto significativo per la vita sociale del Comune di Cugnasco-Gerra. Con lo sviluppo dei progetti selezionati per la fase 2 alcuni di questi concetti,

ritenuti particolarmente validi, sono stati ulteriormente affinati, portando ad una scelta che permette di sviluppare un valido piano particolareggiato necessario per la codificazione pianificatoria dell'area e un progetto per la scuola dell'infanzia che, con le raccomandazioni della Giuria, permette di soddisfare le aspettative del Committente.

Dal punto di vista dell'economicità tutti i progetti rispettano in sostanza il budget previsto, con piccole differenze non significative tra le singole proposte.

Dalle varie proposte del concorso si è potuto constatare che il mantenimento dell'edificio ex-casa comunale risulta difficile in relazione alla richiesta di una nuova scuola dell'infanzia.

La richiesta del Committente di realizzare le 3 sezioni della scuola dell'infanzia in due tappe si rivela in generale difficile: pochissimi concorrenti hanno saputo darvi una risposta. In ogni caso la realizzazione in due tappe sarebbe costruttivamente difficile e più onerosa. Con il progetto che la Giuria raccomanda per la realizzazione, già di per sé favorevole per quanto riguarda i costi, la terza sezione dovrebbe essere parte integrante del progetto.

Conformemente all'articolo 23 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 la Giuria all'unanimità raccomanda al committente di assegnare la progettazione della scuola dell'infanzia con il rifugio PCi al progettista vincitore. Oltre a quanto indicato al punto 1.8 del programma di concorso in merito all'aggiudicazione del mandato, la Giuria all'unanimità raccomanda che il progettista accompagni lo sviluppo urbanistico dell'intero comparto per garantire la qualità dell'insieme, e che allo stesso sia affidata la progettazione anche della piazza e dell'edificio della Parrocchia, così da garantire la coerenza architettonica del comparto centrale di Gerra Piano.

## Apertura delle buste d'autore

Al termine della stesura del rapporto e della definizione dei premi, la Giuria alla presenza della notaia avvocatessa Micaela Rossetti, a ciò delegata dall'avvocata Chiara Bianchetti della stessa cancelleria notarile, che le aveva depositate, ha proceduto all'apertura delle buste contenenti le generalità degli autori dei progetti ammessi alla fase 2 e togliendo l'anonimato.

Gli autori dei progetti ammessi alla fase 2. e premiati sono stati così identificati:

1. rango	9	centro	canevascini & corecco sagl, Lugano arch. Paolo Canevascini / arch. Stefano Corecco
2. rango	14	SCIAVATT E GATT	delorenzi la rocca architetti, Minusio arch. Delorenzi Thea / arch. La Rocca Roberto
3. rango	5	GEODE	Sergio Cattaneo Architetti SA, Bellinzona arch. Sergio Cattaneo
4. rango	18	PASSEPARTOUT	Krausbeck Architetto, Salorino arch. Otto Krausbeck
5. rango	22	SASSARIENTE	Michele Arnaboldi Architetti, Locarno arch. Michele Arnaboldi collaboratori Federico Cecconi, Nastasia Giraud, Enzo Rombolà, Sebastien Tran

I nominativi degli autori degli altri progetti consegnati sono i seguenti:

1	KHIVA	Stefano Murialdo Architetto, Zürich arch. Stefano Murialdo
---	-------	---

2	cuneo e ghiaia	Katja Patuzzo Architetto, Lugano arch. Katja Patuzzo-Pellini
3	bella sei come un fiore	Architetti Cattaneo e Associati SA, Bellinzona arch. Domenico Cattaneo
4	verso il centro	Studio Meyer e Piattini, Lamone arch. Lukas Meyer / arch. Ira Piattini
6	nocciòlo	Hermes Killer Sagl, Balerna arch. Hermes Killer
7	FARE CENTRO	Studio Architettura Micheli – Berta, Sant'Antonino arch. Stefano Micheli
8	... VIA GLUCK	Attilio Panzeri & Partners SA, Lugano arch. Silvia Giacomazzi / arch. Federico Licini
10	POLIS	Studio d'architettura Nicola Baserga Christian Mozzetti, Muralto arch. Nicola Baserga
11	giorgio	Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich arch. Lukas Meyer collaboratori Costanza Quentin, Samuel Waehry
12	GROUND LEVEL	COArchitetto Sagl, Locarno arch. Claudio Orsi
13	VERDE SACRO	AM-T Architettura SA, Biasca arch. Reto A Marca
15	A BEAUTIFUL MIND	Pedrojetta e Partners Sagl / Euros Suisse Engineering Sagl, Bellinzona Arch. Geo Pedrojetta
16	tra GERRA e cielo	Arch. Paolo Lavizzera, Giubiasco / Arch. Luciano Grasso, Tenero
17	Suite for Piano nr. 1	Mauro Malisia / HOMA Architetti Sagl, Tenero arch. Mauro Malisia
19	TOO-MORROW	Lorenzo Cotti architetto / Paola Rizzi urbanista, Locarno
20	terricciuole	Ambrosetti Mozzetti Siano AMS Architetti, Bellinzona arch. Giorgio Ambrosetti / arch. Flavio Mozzetti / arch. Christian Siano
21	VISAGES, VILLAGES	Studio d'architettura Trümpy – Bianchini, Riva San Vitale arch. Ivo Trümpy collaboratori arch. Alberto Caruso, arch. Elisabetta Mainardi
23	Gér	Marco Calvello Architetto, Sant'Antonino arch. Marco Calvello collaboratrice Simona Canevascini
24	Coen	VB arch. Natasha Vrdoljak - arch. Matteo Brücker, Tenero arch. Natasha Vrdoljak

## Approvazione

Il presente rapporto della Giuria è stato approvato il 22 giugno 2018 (Fase 1.) e il 23 novembre 2018 (Fase 2.)

Il Presidente



I Membri



I Supplenti

