



Comune di Tenero-Contra

Via Stazione 7
6598 Tenero

Telefono: 091 735 16 50
www.tenero-contra.ch
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 15 maggio 2023
Risoluzione municipale: 315 del 15.05.2023

Municipio di Tenero-Contra

MESSAGGIO MUNICIPALE 1 DEL 2023

**Richiesta di un credito di fr. 80'000.- per l'assegnazione di
un mandato pianificatorio per il
"Comparto a lago"**



Commissioni competenti:

- *Edilizia e opere pubbliche;*
- *Gestione.*

Stimate Consigliere,
Stimati Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 80'000.- per poter procedere con l'assegnazione di un mandato pianificatorio che permetta di concretizzare la pianificazione delle zone definite come "Comparto a lago".

Premessa

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 508 del 4 febbraio 1998. Nella risoluzione, il CdS non approvava il comparto a lago richiedendo modifiche o completamenti in particolare per i seguenti aspetti:

- la zona parco privato ZPp;
- la zona residenziale alberghiera RA;
- la zona turistica AT;
- le zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico a lago;
- le relative norme di applicazione (art. 26, 45 e 46 NAPR).

A seguito della decisione di non approvazione da parte del CdS, dei ricorsi inoltrati dal Comune e da diversi privati e dei tentativi di conciliazione avuti con il Tribunale della pianificazione, il Municipio ha elaborato una proposta (ottobre 1999) che però non ha raccolto l'adesione dei numerosi proprietari coinvolti. Il 28 giugno 2001 il Tribunale ha respinto tutti i ricorsi presentati (Comune e privati).

Il 2 ottobre 2003 il Municipio ha sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) un'ulteriore proposta alla procedura di esame preliminare. Il DT si è espresso sulla proposta pianificatoria in data 20 settembre 2005, ribadendo che le scelte principali fatte dal CdS nell'approvazione del febbraio 1998, confermate peraltro anche dal Tribunale della pianificazione nella succitata sentenza del 2001, venivano considerate acquisite.

Visto quanto precede, il Municipio ha perciò proposto al Consiglio comunale una variante che includeva gran parte del comparto in zona campeggi. Questa variante pianificatoria è stata adottata dal legislativo comunale in data 22 dicembre 2008, ma è stata bocciata in votazione popolare (referendum) il 21 giugno 2009.

Successivamente, nel Comparto a lago non sono state proposte altre varianti. Uniche eccezioni quelle relative al Centro Sportivo Nazionale (CST), in particolare la variante della quinta tappa, che includeva il progetto stradale di Via Naviglio. In data 2 maggio 2012, il Consiglio di Stato ha inoltre approvato una variante parziale riguardante il tracciato della "Passeggiata pubblica a lago e modifiche di calibro e di assetto di alcune vie".

In maniera generale, per il Comparto a lago, l'Autorità cantonale ha sistematicamente respinto le proposte pianificatorie che prevedevano l'insediamento di contenuti residenziali. In primo luogo, per una questione di eccessiva contendibilità del PR e, in secondo luogo, a seguito della realizzazione del tracciato autostradale che costituisce una chiara cesura urbanistica tra l'abitato di Tenero e il lago, suggerendo di riservare il comparto allo svago e alle attività turistiche.

Per affrontare questa situazione di evidente stallo pianificatorio, con conseguente insicurezza del diritto per diverse proprietà, il Municipio ha allestito nel 2013 uno Studio di base ai sensi dell'art. 25 LST denominato "Masterplan comparto a lago", chiedendo l'avviso al DT. Preavviso che lo stesso ha rilasciato il 13 ottobre 2014.

Oltre a questioni di merito, il DT sollevava la questione cruciale relativa alla moratoria determinata dall'esigenza formale di "adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1° maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone.

Per questi motivi non è possibile delimitare la nuova zona edificabile definita come area insediativa turistica. "Benché si tratti di indirizzare verso contenuti maggiormente consoni alla vocazione turistica dell'intero comparto superfici ed edifici esistenti, nella sostanza si tratta della delimitazione di nuove zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT e quindi [...] contrarie alle norme transitorie citate".

A tutt'oggi l'adeguamento del PD alle nuove disposizioni formali non risulta concluso.

Si è quindi giunti, il 22 febbraio 2022, alla richiesta del Municipio per l'esame preliminare dipartimentale della variante del Comparto a lago del nostro Comune, sfociato in un esame preliminare datato 17 ottobre 2022. Sulla base di questo esame preliminare è stata realizzata l'informazione alla popolazione ai sensi degli articoli 4 e 5 LST.

Obiettivi della pianificazione

Similmente a quanto proposto in passato, l'obiettivo principale della variante di Piano regolatore per il Comparto a lago è quello di precisare la pianificazione del comparto compreso tra il tracciato autostradale e la foce della Verzasca, caratterizzato da un'utilizzazione legata al turismo e allo svago, ma anche da un valore naturalistico e paesaggistico notevole.

A differenza di quanto elaborato a suo tempo, nonostante la presenza di un numero cospicuo di abitazioni costruite da oltre quattro decenni e allineandosi alla volontà espressa a più riprese dal Dipartimento del territorio, il Municipio intende ora confermare e consolidare pianificatoriamente l'indubbia valenza ricreativa, di svago e turistica del comparto.

Rimane tuttavia chiara la necessità di tener conto anche della presenza delle altre utilizzazioni (abitazioni, capannoni industriali, zona artigianale) al fine di poterle gestire e controllare affinché non entrino in conflitto con le destinazioni predominanti, permettendo nel contempo una loro trasformazione, che tenga conto delle finalità turistico-ricreative.

L'obiettivo è dunque quello di regolare le attività ora non codificate e di indirizzare eventuali futuri interventi verso una maggiore integrazione con le destinazioni principali principalmente nei due comparti che attualmente a Piano regolatore non possiedono una destinazione specifica.

Nello specifico le due aree di interesse sono le seguenti:

1. a nord-ovest, a Mappo, tra via alla Roggia e via Roncaccio;
2. a sud-est, verso la foce della Verzasca, tra via Brere e via Lido.



Aree (1 e 2) oggetto di variante di Piano Regolatore

Proseguimento del mandato

Il Municipio della presente legislatura ha ereditato il compito di portare a compimento quanto di buono fatto e sviluppato negli anni. In tal senso si è reputato fondamentale tornare a coinvolgere il Consiglio comunale, informandolo anzitutto sulla tematica e sul suo stato di avanzamento.

A seguito alle risultanze del referendum sulla pianificazione del comparto a lago (referendum abrogativo contro l'adozione da parte del Consiglio comunale accettato il 21 giugno 2009), il Municipio ha ripreso nel 2012 la pianificazione comprensoriale. A tale scopo ha inoltrato nel 2013 un concetto (denominato Masterplan) al Dipartimento del territorio che si è espresso negativamente nel 2014, in attesa dell'entrata in vigore della scheda PD-R6.

Nel 2021, con l'approvazione della scheda di PD-R6 da parte del Gran Consiglio e sulla base della verifica del dimensionamento del PR approvata dal DT nel 2019, il Municipio della presente legislatura ha avviato i lavori per l'allestimento di un Piano di indirizzo, che prendeva atto dello stato formale del quadro pianificatorio e delle esigenze dei vari attori che operano nel comparto, rinunciando a ipotesi di estensione della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT federale ed adducendo motivazioni di "zona speciale" ai sensi dell'art. 18 LPT a giustificazione delle scelte di sviluppo per un comparto turistico-alberghiero (senza quindi contenuti residenziali). Tale documento è stato sottoposto nell'autunno 2021 al DT per l'esame preliminare dipartimentale (rilasciato il nell'ottobre 2022) e posto in consultazione pubblica alla fine del 2022.

In quest'ultima fase procedurale l'Esecutivo necessita di un credito, stimato in fr. 80'000.- per un accompagnamento nel consolidamento delle proposte pianificatorie e per l'allestimento degli atti relativi alla variante di PR, in vista del futuro Messaggio municipale e alla sua eventuale adozione da parte del Legislativo.

Nello specifico i lavori previsti sono i seguenti:

- analisi dell'Esame preliminare e delle osservazioni dei privati;
- allestimento incarto tecnico spazio riservato alle acque (SRA) redatto ai sensi della OPAC;
- elaborazione incarto di dissodamento, comprensivo di interventi compensativi;
- allestimento allegati grafici e disposizioni normative;
- elaborazione del Rapporto di pianificazione (RP);
- allestimento dell'incarto della variante.

Tempistiche

Si stima che dal momento dell'assegnazione dei mandati il Municipio possa ricevere un incarto di proposta pianificatoria nel giro di circa 240 giorni.

Conclusioni

Si segnala che la richiesta di credito non è stata prevista a PF 2022-2026 ma la stessa si rende necessaria per proseguire nell'intento di colmare la lacuna pianificatori attuale. Visto quanto esposto è chiara la volontà del Municipio di portare a compimento la pianificazione, che troppo a lungo si è protratta, in breve tempo. La concretizzazione appare sempre più vicina e per tale ragione invitiamo codesto Consiglio comunale a voler risolvere:

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

- 1. È stanziato il credito di fr. 80'000.- (IVA inclusa) per l'assegnazione di un mandato per l'allestimento della proposta pianificatoria per la successiva adozione da parte del Consiglio comunale.**
- 2. Per il finanziamento del credito il Municipio è autorizzato a contrarre, se necessario, un prestito di pari importo presso un istituto di credito.**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

f.to Marco Radaelli

Il Segretario:

f.to Nicola Maggetti

Dipartimento del territorio
Piazza Governo 7
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 44 70
e-mail dt-dir@ti.ch
web www.ti.ch/dt

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 23 febbraio 2022 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Tenero Contra**

concernente il comparto a lago

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

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

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

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

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

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

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

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le

dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

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

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

È oggetto del presente esame il fascicolo "Varianti di PR – comparto a lago" in formato A4 dell'agosto 2020 comprendente i seguenti atti:

- a) Rapporto di pianificazione
- b) Piano di indirizzo
- c) Modifiche agli articoli NAPR

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

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

- Sezione della logistica..... 14-10-2021
- Divisione delle costruzioni 15-11-2021
- Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo 01-12-2021
- Sezione forestale 15-12-2021
- Sezione dell'agricoltura 29-12-2021
- Sezione della mobilità 14-03-2022
- Ufficio della natura e del paesaggio..... 25-03-2022
- Ufficio dei corsi d'acqua 25-03-2022

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

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

3.1. INVENTARIO FEDERALE IFP OGGETTO N. 1802 (DELTA DEL TICINO E DELLA VERZASCA)

L'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale include il comparto della variante nell'oggetto N. 1802 Delta del Ticino e della Verzasca. Oltre al paesaggio alluvionale naturale e a quello agricolo il Delta del Ticino e della Verzasca include aree di recente e incisiva antropizzazione. A nord, la riva destra della Verzasca è interamente occupata da campeggi, porti sportivi, bagni-spiaggia e dalle relative infrastrutture. Con le due case-torre, detti campeggi testimoniano la cultura turistica di massa della seconda metà del XX secolo. Non sono comunque evidenziati obiettivi specifici di protezione per questa parte del comprensorio.

3.2. CENTRO SPORTIVO NAZIONALE DI TENERO (CSN)

Pur gestendo la codifica a livello formale tramite il PR comunale, gli obiettivi di intervento per lo sviluppo del Centro sportivo nazionale di Tenero (CST) seguono una logica di interesse nazionale che permette una ponderazione diretta degli interessi con le finalità di

protezione, ritenuto che per le attività federali gli inventari determinano un vincolo formale diretto.

3.3. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

Per il Comune di Tenero-Contra i seguenti punti sono particolarmente importanti e necessitano di un adeguato coordinamento e presa in considerazione nella revisione del PR:

a) Laghi e rive lacustri: *scheda P7 - Dato acquisito*

Laddove si riscontrano situazioni pianificatorie, gestionali e progettuali in evoluzione e con necessità di coordinamento, Cantone e Comuni collaborano, mediante l'elaborazione di pianificazioni specifiche, per comparti a lago di particolare interesse pubblico, con l'obiettivo di promuovere realizzazioni coordinate a favore della multifunzionalità delle rive.

Per il Lago Verbano, con il grado di consolidamento "dato acquisito (DA)" viene espressamente citato il "Comparto turistico-ricreativo di Mappo-Foce Verzasca" che coinvolge i Comuni di Tenero-Contra e Minusio. Il presente Piano di indirizzo affronta soprattutto la questione dell'organizzazione della mobilità lenta estendendo l'analisi anche al territorio di Minusio.

b) Svago di prossimità: *scheda R9 - Dato acquisito*

La scheda R9 "Svago di prossimità" cita il comparto in oggetto, con rimando alla scheda R7 in relazione al comprensorio del "Parco del Piano di Magadino", la cui realizzazione è prevista nell'ambito del relativo Piano di utilizzazione cantonale e il comparto a lago di Tenero, per il quale è prevista una pianificazione specifica (v. scheda P7).

3.4. PROGRAMMA DI AGGLOMERATO DEL LOCARNESE

La scheda RM2 relativa al Programma di agglomerato del Locarnese (PALoc) non prevede particolari indicazioni di ordinamento territoriale, se non quello di una generale valenza del comparto quale "area di svago di prossimità" e un generale "pericolo di alluvionamento", richiamando le citate scheda P7 e R9.

Le ipotesi progettuali nell'attuale rielaborazione del PA di prossima generazione (PALoc4), in particolare la misura infrastrutturale di mobilità lenta ML 3.2 "Asse di collegamento e di transizione a lago: nuovo collegamento pedonale Minusio Mappo - Tenero", sono già integrate nel PR in vigore e consolidate formalmente dalla convenzione con i gestori dei campeggi.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

Tra le tematiche affrontate il presente Piano di indirizzo tratta la questione dell'organizzazione della mobilità lenta estendendo l'analisi anche al territorio di Minusio, per il quale la situazione pianificatoria del settore di Mappo è di fatto consolidata formalmente con l'avvenuta revisione del PR.

5. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 4 febbraio 1998 con risoluzione n. 508.

L'obiettivo del piano di indirizzo per il comparto a lago è precisare la pianificazione del comparto compreso tra il tracciato autostradale e la foce della Verzasca, caratterizzato da un'utilizzazione legata al turismo ed allo svago, ma anche da un valore naturalistico e paesaggistico notevole. Precedenti proposte pianificatorie che ipotizzavano di attribuire il comparto alla zona residenziale non sono mai state concretizzate; le precedenti prese di posizioni del Dipartimento del Territorio hanno, infatti, evidenziato che non vi erano i presupposti per estendere la destinazione residenziale al comparto a lago, ritenuto che il tracciato autostradale costituisse un chiaro limite di separazione tra il comparto insediativo destinato all'abitazione e quello destinato ad attività sportive, lavorative, turistiche e di svago.

Il piano di indirizzo propone ora la conversione di una zona artigianale a lato del collegamento autostradale A13 in zona mista e conferisce una destinazione pianificatoria a due aree già edificate (abitazioni e capannoni) vicino ai campeggi che non dispongono nel PR di una base consolidata (vuoti pianificatori). A mente del Municipio gli azzonamenti proposti rientrano nella categoria Zone speciali e quindi non soggette alla moratoria decretata dalla LPT che impedisce l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili del Comune.

6. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

6.1. CONFORMITÀ CON LA LEGISLAZIONE FEDERALE

Il diritto federale fissa i principi applicabili alla delimitazione delle zone edificabili (art. 15 LPT), agricole (art. 16 LPT) e protette (art. 17 LPT), in modo da assicurare la separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili. Le zone dell'art. 18 sono assoggettate allo stesso principio di base, secondo il quale le zone edificabili sono separate dalle altre zone.

Le zone e i territori dell'art. 18 LPT possono essere integrate nelle zone edificabili quando s'inseriscono nel contesto edificato e partecipano allo sviluppo dell'agglomerato in complementarità con l'ambiente già costruito; si tratta allora di zone che fanno parte della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Per contro, le altre zone dell'art. 18 LPT, che sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori delle zone edificabili – quali le zone di mantenimento dell'abitato rurale o d'estrazione, o quelle che inglobano delle grandi superfici non costruite, come le aree di svago o le zone riservate alla pratica di sport (sci, golf, ecc.) – sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione; esse sono chiaramente all'esterno delle zone edificabili dell'art. 15 LPT e – riservata la loro destinazione specifica – sono soggette al regime del fuori zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 8). Quando una zona dell'art. 18 LPT fa parte della zona edificabile, è invece applicabile la procedura ordinaria dell'autorizzazione a costruire prevista dall'art. 22 LPT; le deroghe sono regolate dal diritto cantonale in forza dell'art. 23 LPT.

Al fine di configurarsi quale zona speciale fuori zona edificabile ai sensi dell'art. 18 LPT, le destinazioni d'uso ammesse devono riflettere l'eccezionalità e specificità della zona. Se una zona dell'art. 18 LPT entra in linea di conto per regolare la destinazione di terreni fuori della zona edificabile, sia per la realizzazione di uno specifico progetto sia per regolare un modo d'utilizzazione del suolo relativo ai luoghi (per esempio una spiaggia, una zona di svago o di protezione), la pianificazione deve considerare le condizioni relative all'ubicazione imposta dalla destinazione. Le costruzioni che rispettano la destinazione della zona sono pertanto autorizzate sulla base dell'art. 22 LPT, ma l'art. 24 LPT rimane applicabile per gli edifici e impianti non conformi alla destinazione di tale zona; l'autorità

cantonale competente giusta l'art. 25 cpv. 2 LPT deve procedere al controllo previsto dall'art. 25 cpv. 1 OPT per tutti i progetti che toccano la zona (Brandt / Moor, op. cit., art. 18 n. 9).

La variante qui in esame, per il comparto di Mappo in corrispondenza delle case d'abitazione esistenti, propone ora un nuovo azionamento di tipo turistico alberghiero basato sull'art. 18 LPT, senza possibilità di realizzare nuove destinazioni residenziali. In particolare le funzioni ammesse sono:

- Attività alberghiere e di servizio dei campeggi (esercizi pubblici, ecc.), attività di svago e del tempo libero, così come strutture sportive (piscina, tennis, minigolf, ecc.).
- Attività ricettive para-alberghiere, comunque non residenziali, nel contesto di una gestione turistico-alberghiera (letti caldi).
- Residenza limitata al personale per le attività principali (custode, impiegati alberghieri, ecc.).

Analoga situazione per quanto riguarda il comparto delle Case-torri e del capannone in zona Verzasca. Per quest'ultimo si propone un azionamento in zona alberghiera-turistica, in particolare le funzioni auspiccate sono:

- Attività alberghiere e di servizio dei campeggi (esercizi pubblici, ecc.), attività di svago e del tempo libero, così come strutture sportive (tennis, minigolf, ecc.).
- Attività ricettive e abitative para-alberghiere, comunque non residenziali, nel contesto di una gestione turistico-alberghiera (letti caldi).

Nei volumi attuali si prevede il mantenimento delle attività esistenti, così come l'insediamento di nuove funzioni conformi (cambio di destinazione) nell'ambito di interventi di manutenzione e riattamento ordinari.

L'obiettivo di consolidare da un profilo giuridico e pianificatorio le zone ora attribuite a vuoto pianificatorio è corretto ed opportuno, così come lo è la destinazione turistico-alberghiera. Questa destinazione risponde, infatti, ad una sicura vocazione del comparto che è in gran parte già attrezzato per questo scopo. La proposta normativa contiene, tuttavia, delle disposizioni che non si confanno ad una zona che deve configurarsi quale zona edificabile speciale ad ubicazione vincolata, tanto da non sottostare ai severi criteri per la delimitazione di nuove zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT.

Le disposizioni normative devono riflettere l'eccezionalità e la specificità della zona: la regolamentazione proposta deve quindi essere più restrittiva, in particolar modo per quel che riguarda l'uso abitativo privato e suoi possibili ampliamenti. Nel concreto, se l'intenzione è quella di creare una zona turistica, le prescrizioni normative devono specificare unicamente le funzioni ammesse, e nello specifico limitarsi alle attività alberghiere, para-alberghiere e di servizio turistico-ricreative, alle attività di svago e del tempo libero, alle strutture sportive e alla residenza del personale. Il diritto acquisito relativo ai volumi e alle attività esistenti è certamente dato, ma qualsiasi intervento sulla sostanza edilizia deve essere conforme alle nuove disposizioni. L'intero paragrafo che specifica gli interventi ammessi, così come l'elenco delle funzioni non ammesse deve, pertanto, essere stralciato.

La conversione di uso delle case torri e del capannone in zona Verzasca, così come quella del settore posto tra i campeggi a lago sono ritenute realistiche, in quanto basate su un concreto e presumibile fabbisogno segnalato dai proprietari stessi. Esse sono infatti volte a favorire la stagionalizzazione dell'offerta e offrire maggiori potenzialità turistiche anche in caso di cattivo tempo. Le stesse si iscrivono opportunamente nell'obiettivo di uno sviluppo coerente con la vocazione turistico-ricreativa dell'intero comparto.

Pure il riferimento a contenuti (generici) di servizio ai campeggi previsti dalla norma della zona richiede di essere approfondito, motivato e corretto nella sua traduzione pianificatoria. In particolare ciò che è direttamente afferente alle attività di campeggio deve essere parte della zona campeggio e rientrare a tutti gli effetti nel quadro di applicazione delle disposizioni sui campeggi. Va da sé, che, senza il bisogno di un riferimento in norma, le strutture turistico alberghiere ed i relativi contenuti svolgeranno comunque funzioni complementari a quelle proprie dei campeggi, pur non essendone parte costitutiva.

La conversione della zona artigianale verso una destinazione mista con contenuti abitativi richiede un approfondimento maggiore, sia dal profilo ambientale che da quello della distribuzione di contenuti abitativi nel territorio comunale. Va considerato che scelte territoriali di questa natura, così come esatto dalla vigente scheda R6 del PD devono iscriversi all'interno del programma di azione per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC).

6.2. ASPETTI AMBIENTALI

6.2.1. Prevenzione rumori

Si rileva che il comparto in oggetto è colpito dal rumore proveniente dalla strada cantonale e in modo più marcato dall'asse autostradale. L'impatto degli stessi sulle zone limitrofe non è trascurabile e va tenuto in debita considerazione. Il volume di immissioni è tale da non giustificare misure che ledano ulteriormente le attività delle zone più colpite.

Con questa premessa, per ciò che concerne la proposta di conversione della zona artigianale con grado di sensibilità a rumore (GdS) III in zona mista residenziale-artigianale con GdS II, osserviamo che le valutazioni delle immissioni foniche condotte nell'ambito del piano di risanamento fonico delle strade (<https://oasi.ti.ch/web/catasti/risanamento-rumore-stradale.html>) rilevano che quelle subite dalla zona compresa fra via Mappo e la A13 già oggi rispettano solo in parte i valori limite di immissione (VLI) del GdS III. Ritenuto quanto sopra l'attribuzione ad una zona maggiormente sensibile al rumore senza che la scelta includa misure di mitigazione delle immissioni renderebbe la situazione ancora più critica. A tal proposito, nel caso il Municipio intenda proseguire in tal senso, sulla base dell'art. 29 dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) si rende necessaria una valutazione delle immissioni subite e, sulla base dei risultati della valutazione, l'inserimento negli atti vincolanti del PR (piani e Regolamento edilizio) delle misure di pianificazione, sistemazione o costruzione atte a garantire il rispetto dei VLI del GdS proposto (GdS II). Rammentiamo in particolare che questo onere non può essere posticipato alla successiva fase edilizia.

6.2.2. Protezione delle acque sotterranee

Il comparto interessa il settore Au di protezione delle acque sotterranee. Sulla base delle disposizioni settoriali vigenti (legge sulla protezione delle acque LPac, relativa ordinanza OPac e Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee UFAPP 2004), si segnala che all'interno del settore Au, non è permessa la costruzione di impianti:

- che costituiscono un pericolo particolare per le acque (All.4 cifra 211 cpv.1 OPac); in particolare, non è ammessa la costruzione di contenitori per il deposito aventi un volume utile di oltre 250 000 litri e contenenti liquidi che anche in piccole quantità possono inquinare l'acqua,
- situati al di sotto del livello medio della falda freatica. (All.4 cifra 211 cpv.2 OPac).

In particolare, la zona mista residenziale-artigianale RAr dovrà tenere debitamente conto della citata normativa. Le valutazioni in merito saranno oggetto delle procedure edilizie.

6.2.3. *Protezione delle acque di superficie*

La Legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC) impone ai Cantoni e ai Comuni di definire lo spazio da riservare alle acque superficiali (SRA). Le misure sono in primo luogo determinate dall'esigenza di proteggere persone e beni dall'azione dannosa delle acque con interventi tecnici e misure pianificatorie, considerando anche le funzioni ecologiche e sociali, e affrontando in tal modo le esigenze di un approccio integrato alla gestione delle acque.

La Confederazione ha emanato nel 2001 una direttiva di applicazione delle disposizioni legali che hanno costituito un riferimento per oltre un decennio per le autorità e gli operatori. La direttiva prevede in particolare delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni la cui ampiezza, che varia tra i 5 e i 15 metri su entrambe le sponde, è determinata in funzione della larghezza dell'alveo. Questi concetti sono stati ripresi, completati e sostituiti dalle modifiche inserite nel 2011 nella LPAC e nell'OPAc.

Malgrado il tema dello SRAS è accennato al cap. 3.1.3 del Rapporto di pianificazione (Acque di superficie) non viene sviluppato. Si richiama quindi la necessità di delimitare lo Spazio riservato alle acque stagnanti (Zona di protezione delle acque di superficie) ai sensi dell'art. 41b OPAc, concetto un po' diverso rispetto all'area di salvaguardia delle rive già definita nel PR comunale (v. art. 30 NAPR).

6.2.4. *Smaltimento e trattamento delle acque*

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un piano generale delle canalizzazioni (PGC) che risale al 1985 ed è ad oggi da ritenersi vetusto. Lo stesso non può più essere considerato quale base aggiornata per definire il grado di urbanizzazione del comparto di variante per quanto attiene allo smaltimento delle acque e non permette una valutazione in merito ad eventuali misure necessarie nell'ambito del Programma di urbanizzazione, in particolare per le nuove destinazioni proposte in questa sede. Di conseguenza l'urbanizzazione del comparto non può considerarsi come data.

L'aggiornamento del PGC è attualmente in corso da parte del Comune conformemente alla legislazione vigente (Piano generale di smaltimento delle acque PGS). Gli atti pianificatori dovranno integrare il tema dello smaltimento delle acque quale urbanizzazione del Comparto a Lago; coordinandosi con il progettista PGS del Comune. Si richiede in particolare che per i comparti in oggetto vengano chiaramente definiti:

- il concetto di smaltimento del comparto,
- la presenza di infrastrutture atte allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche,
- una verifica del loro dimensionamento idraulico rispetto alla produzione di acque da smaltire prevista dalle modifiche pianificatorie proposte nell'ambito della presente variante.

Il Dipartimento, attraverso l'UPAAI è a disposizione per discutere le risultanze di tali approfondimenti prima che gli atti pianificatori siano sottoposti a procedura di adozione per permettere una valutazione delle esigenze in materia di smaltimento delle acque, che dovranno se del caso essere integrate nel Programma di urbanizzazione.

6.2.5. *Pericoli naturali*

Il territorio del comparto lago del Comune di Tenero-Contra è interessato dal pericolo di esondazione del lago Verbano. L'area in questione è pure soggetta a pericolo di alluvionamento dei fiumi Ticino e Verzasca, anche se si tratta d'inondazione statica dovuta ancora una volta all'innalzamento del lago. La zona di pericolo elevato (colore rosso) incombe su ampie superfici dell'Area dei campeggi, come pure sulle AP25, AP26 e AP23, sulla fascia litoranea del Centro Sportivo Tenero e sulle aree protette. Le altre zone di utilizzo sono soggette a pericolo da medio (colore blu) a residuo (tratteggio giallo-bianco) di esondazione.

Le modifiche proposte non comportano aumenti di rischio per quanto attiene l'utilizzo del suolo, pertanto su questa tematica si esprime un preavviso favorevole.

6.3. ZONA AGRICOLA

Il Dipartimento del Territorio rileva che il tracciato previsto per la nuova strada di servizio in Via Naviglio comporta la sottrazione di superficie agricola SAC al mappale 73 RFD.

Pur trattandosi di una minima sottrazione, la superficie agricola SAC persa va compensata in modo reale. Sia il Cantone sia la Confederazione per i loro progetti provvedono ad un compenso reale (quantitativo e qualitativo) alla sottrazione di SAC, di conseguenza anche i Comuni devono adeguarsi a questo impegno. Pure il principio P9 del "Piano settoriale delle superfici per l'avvicendamento delle colture" entrato in vigore l'8 maggio 2020 obbliga a compensare le SAC consumate se è a rischio la garanzia del contingente SAC cantonale.

Qualora per il Comune fosse impossibile trovare un compenso reale si consiglia di trovare una soluzione che eviti di dover usufruire della zona agricola SAC per la strada di servizio. Solo quale ultima eventualità va considerato il compenso pecuniario ai sensi della LTAgr. In base alla Guida federale per la stima del valore di reddito agricolo (entrata in vigore il 1 aprile 2018) il valore del terreno da compensare per la riduzione di zona agricola è di fr. 0,747 al mq.

6.4. ZONA FORESTALE

Il Rapporto di pianificazione tratta in tre punti diversi (5.2.1, 5.5 e 7.5) la proposta di adattamento del limite del bosco accertato, senonché il riferimento del mappale non è sempre lo stesso (27 o 927) e nemmeno le motivazioni e gli obiettivi alla base della stessa sono unitari.

Per quanto fa stato in termini di bosco accertato con decisione cresciuta in giudicato, il fondo interessato da bosco è unicamente il fmn 27, per cui la documentazione che accompagnerà il progetto di variante da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale dovrà essere adeguata e fare riferimento a questo mappale.

Per quel che concerne la motivazione e l'obiettivo perseguito da una simile proposta entrano in considerazione unicamente quelli volti ad una riqualifica complessiva degli ambienti naturali a lago e che, nel caso di specie, interessano anche il progetto di riqualifica del corso d'acqua. Per questi motivi l'entrata in materia su un'ipotesi di istanza di dissodamento e rimboschimento è data se la stessa prende origine da quanto esposto ai punti 5.5 e 7.1.5 del Rapporto di pianificazione e non da quanto esposto al punto 5.2.1. Su questa base la documentazione per la prossima fase procedurale dovrà essere sviluppata in modo tale che tutti gli elementi determinati per il progetto complessivo di riqualifica siano esposti in maniera chiara. Dovrà essere, infatti, dimostrato che dal profilo ecologico anche le funzioni del bosco saranno migliorate rispetto a quelle date oggi dalla superficie accertata e riportata nei piani e che tale miglioramento può essere ottenuto solo operando nei modi proposti.

6.5. ZONE PROTETTE

Analisi territoriale

L'analisi territoriale riportata nel rapporto di pianificazione è ritenuta corretta, tuttavia il punto 5.2.2 Area protezione della natura deve essere meglio precisato, facendo un chiaro riferimento alle zone di protezione delle Bolle, menzionate in modo poco preciso, indicando inoltre le altre zone protette di importanza federale ed i relativi vincoli citate nel successivo capitolo.

Riserva naturale delle Bolle di Magadino

Gran parte del, comparto si situa all'interno della zona C del comprensorio protetto della riserva naturale delle Bolle di Magadino, tutelato dalla relativa ordinanza cantonale di protezione, importante biotopo per l'avifauna inserito nell'Inventario federale sulle riserve di uccelli acquatici e migratori di importanza nazionale (ORUAM, RS 922.32, oggetto 119) e nella Convenzione sulle zone umide di importanza internazionale segnatamente come habitat degli uccelli acquatici e palustri (Convenzione di Ramsar, RS 0.451.45, oggetto 2), nonché paesaggio di importanza federale iscritto nell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali di importanza nazionale (OIFP, RS 451.11, oggetto 1802 - Delta del Ticino e della Verzasca). Ai sensi dell'art.2 dell'Ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino, al fine di conservare l'integrità della flora, della fauna e dei biotopi ed evitare l'alterazione del paesaggio, sono vietati ogni costruzione, ricostruzione e impianti di ogni genere del genio civile e stradale. Ai sensi dell'art. 6a dell'Ordinanza per la protezione delle Bolle di Magadino, tenuto conto del Regolamento sulle deleghe di competenze decisionali del 24 agosto 1994, possono tuttavia essere rilasciate deroghe al divieto citato. Il Dipartimento del Territorio ricorda che interventi edilizi sostanziali in grado di pregiudicare la qualità dei biotopi devono essere oggetto di opere di compenso naturalistico, ai sensi dell'art. 18 LPN.

Il Dipartimento del Territorio chiede pertanto che nel consolidamento delle varianti gli aspetti inerenti alle zone protette vengano tematizzati.

Zone di protezione e di riqualifica ecologica

Quanto espresso al punto 7.1.5 del Rapporto di pianificazione deve essere riformulato coerentemente con quanto illustrato al punto 6.4 del presente esame.

Il Dipartimento del Territorio rileva che gli aspetti naturalistici sono stati considerati in modo marginale dalla variante, che sembra focalizzarsi sul consolidamento delle zone edificabili. Il comparto presenta un importante potenziale di valorizzazione, in particolare alla Bolla del Naviglio dove è possibile mettere in atto delle misure di riqualifica del biotopo di importanza cantonale. Si ritiene utile che tali misure vengano integrate già a livello pianificatorio nelle varianti "Comparto a lago".

6.6. ASPETTI VIARI

Come già indicato la variante deve essere coordinata con la misura ML 3.2 "Asse di collegamento e di transizione a lago: nuovo collegamento pedonale Minusio Mappo - Tenero" presente nel PALoc3 e ripresa nel PALoc4, al fine di permettere la concretizzazione del percorso pedonale a lago. Si rammenta che nel 2020 la SST si è occupata di elaborare uno studio di fattibilità per questa passeggiata, già prevista dalla scheda P7 del PD come dato acquisito. Si segnalano a tal proposito dei leggeri discostamenti tra il tracciato tra quanto sviluppato e la variante in esame (soprattutto zona Rivabella).

7. CONCLUSIONI

Gli indirizzi proposti volti alla conversione degli edifici esistenti in contenuti ed attività a carattere turistico-alberghiera tramite la codifica di una zona speciale sono condivisi. Questa misura risponde ad una vocazione del comparto in esame. Le disposizioni normative richiedono di essere rese coerenti con questo indirizzo, eliminando quelle disposizioni che rendono vane la conversione e favoriscono il mantenimento e sviluppo dei contenuti abitativi.

Le altre proposte esaminate richiedono di essere ulteriormente sviluppate e giustificate nel loro contenuto, così come vanno sviluppate ed integrate in questa procedura le misure atte a valorizzare i contenuti naturalistici presenti.

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

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO


Il Consigliere di Stato



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione

dello sviluppo territoriale e della mobilità



Martino Colombo

8. COMUNICAZIONE

Invio normale a:

Municipio di Tenero-Contra, 6598 Tenero

Invio esterno a:

al pianificatore Studi associati SA (info@sasa.ch).

Invio interno a:

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

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (dt-spaas@ti.ch);

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

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

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

Sezione dell'agricoltura (dfe-sa@ti.ch).