



**Municipio**

---

Cugnasco,  
27 marzo 2012

Risoluzione municipale  
**5291 – 26.3.2012**

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 91**

**Adozione della variante di Piano regolatore concernente la realizzazione di una zona turistico-alberghiera a Medoscio (ZTA)**

---

Signor Presidente,  
signore e signori Consiglieri comunali,

il Municipio ha il piacere di sottoporre all'adozione del Consiglio comunale la variante di Piano regolatore concernente la realizzazione di una zona turistico-alberghiera a Medoscio (ZTA).

**A. Premessa**

L'elaborazione della variante di PR proposta riguarda la riconversione a zona turistico-alberghiera della zona edificabile dell'ex sanatorio sito a Medoscio nel Comune di Cugnasco-Gerra.

Come meglio si dirà in seguito, il sanatorio di Medoscio è stato costruito nel 1932 per curare gli affetti da tubercolosi e nel 1985 è stato chiuso definitivamente. Da allora l'assenza di una destinazione ha portato a un suo degrado progressivo e inesorabile, accompagnato recentemente anche da atti di vandalismo. Tale situazione preoccupa evidentemente le autorità comunali di Cugnasco-Gerra.

Il progetto di aggregazione fra gli ex Comuni di Gerra Verzasca e Cugnasco prevedeva già, fra le diverse opere da affrontare, la "riqualifica del comparto ex sanatorio in un'ottica di utilizzo turistico".

Infatti il territorio in esame, data la sua posizione discosta dall'abitato, costituisce un'area che non si presta allo sviluppo di insediamenti a carattere residenziale ma deve potersi distinguere unicamente per insediamenti di carattere esclusivo e di interesse pubblico come quelli a carattere turistico, di cura della salute, di supporto allo svago e al tempo libero. Questo tipo di orientamento è pure stato confermato dalle competenti autorità cantonali della pianificazione del territorio in varie occasioni, da ultimo in occasione dell'esame preliminare oggetto del rapporto datato 3 febbraio 2012, dal quale sono stati tratti diversi passaggi per la stesura di questo MM.

Il grande complesso, che sorge su un'area globale di 19'000 metri quadrati, in posizione panoramica, che sovrasta il Piano di Magadino, a metà strada tra Locarno e Bellinzona, dotato di un ampio parco e di una vista impareggiabile sul Lago Maggiore, sul Delta della Maggia, sulle Isole di Brissago, merita ora un erede degno di questa posizione privilegiata.

Attualmente l'ex casa di cura e l'area circostante di Medoscio soggiacciono, da un profilo normativo/pianificatorio, a *Zona di "riserva per casa di Medoscio"*, quindi vincolati alla destinazione per casa di cura. Si tratta ora di avviare una variante di piano Regolatore (PR) tale da permettere un futuro insediamento alberghiero e paralberghiero e relative attrezzature di supporto per lo svago e il tempo libero.

Il futuro insediamento di una struttura turistico-alberghiera sull'area in esame non presuppone tuttavia soltanto la modifica della variante di PR, bensì ha richiesto pure una serie di studi accompagnatori specialistici, quali la valutazione del fabbisogno di acqua potabile con possibile potenziamento dell'acquedotto come pure l'evacuazione delle acque luride; lo studio sull'accessibilità e la viabilità alla prospettata struttura, avuto particolare riguardo all'attuale configurazione del tratto di strada che collega la frazione di Medoscio a Cugnasco.

Procedure queste che richiedono tempi di approfondimento non sempre compatibili con le esigenze degli investitori che di regola intendono realizzare i loro progetti rapidamente e nel quadro delle condizioni economiche finanziarie del momento.

Per queste ragioni il Municipio ha deciso di dare avvio alle procedure di modifica della variante di Piano regolatore per il comparto di Medoscio, accompagnate dalle verifiche specialistiche affinché i potenziali investitori dispongano di tutte le necessarie premesse e normative pianificatorie affinché l'ex sanatorio trovi finalmente un "erede" che possa inserirsi e integrarsi nel paesaggio creando così un nuovo punto di riferimento turistico, congressuale e del benessere per il Locarnese e il Bellinzonese.

## **B. Situazione pianificatoria**

Il Comune di Cugnasco-Gerra, per il comparto di Cugnasco, dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6151 del 30 luglio 1975. Lo stesso è successivamente stato oggetto di diversi adeguamenti.

Con la presente variante il Municipio intende rilanciare e riqualificare la zona riservata alla casa di cura (ex sanatorio), ormai dismessa da anni, riconvertendola in una zona turistico alberghiera. L'interesse pubblico della variante risiede proprio nel riconvertire la zona con contenuti ad utilizzo pubblico.

In termini di contenibilità la variante incide in maniera evidente sui posti turistici stimati a circa 140 posti letto e sui posti lavoro stimati a circa 50.

Si segnala la seguente situazione delle residenze primarie e di quelle secondarie relative al territorio al piano (dati aggiornati al 14.2.2012), compresi gli edifici abitativi - primari e secondari - ubicati fuori zona edificabile (esclusi i monti di Ditto e Curogna):

Residenze primarie	1177	76,88%
Residenze secondarie	354	23,12%
Totali	1531	100%

## C. Storia

Il sanatorio di Medoscio è una delle testimonianze materiali della lotta alla tubercolosi, malattia sociale per eccellenza, condotta dal Cantone, da enti pubblici e religiosi, da associazioni benevole, specialmente nei primi decenni del Novecento. Com'è noto, uno dei pochi mezzi per affrontare con qualche speranza di successo questa virulenta malattia era la cura presso sanatori o case medicalizzate specializzate, seguendo modalità terapeutiche gradualmente consolidate (aria pura e sole, riposo, alimentazione corretta). Il Ticino alpino e prealpino per il suo clima secco e asciutto e la sua conformazione geografica era una terra privilegiata per l'edificazione di queste strutture sanitarie che infatti sorsero un po' dappertutto: tra le più importanti occorre ricordare, accanto al sanatorio di Medoscio, quelli di Piotta-Altanca, di Agra, di Cademario, più altri istituti minori ubicati a Sala Capriasca, Airole, Orselina, ecc. Solamente nella seconda metà del Novecento, con l'avvento delle cure antibiotiche e delle nuove tecniche di prevenzione, la malattia fu controllata e poi sconfitta (F. Corti, *Il mal sottile, I 90 anni della Lega polmonare ticinese, Canobbio-Lugano 2004*).

Il sanatorio di Medoscio, in origine specificatamente dedicato all'infanzia tubercolotica, fu edificato nel 1932 su iniziativa del Vescovo di Lugano Monsignor Aurelio Bacciarini. Con i suoi 80 posti letto, permetteva di intervenire in una fascia di popolazione fino ad allora piuttosto trascurata. Nel 1965, vista la progressiva diminuzione dei casi di tubercolosi (in quegli anni furono chiusi i sanatori di Piotta e di Agra), l'istituto stipulò una convenzione con il Cantone, trasformandosi in struttura sanitaria polivalente (convalescenziario) pur mantenendo una sua specifica funzione di casa di cura e ricovero per i sempre più rari casi di tubercolosi; l'edificazione del corpo aggiunto all'edificio principale risale a quell'epoca. Dopo alterne vicende, per la sua posizione eccentrica, il Sanatorio chiuse definitivamente i battenti nel 1994.

L'edificio progettato dallo Studio degli architetti associati Silverio Rianda (1892-1973) e Giampiero Respini di Locarno sorge nei pressi dell'insediamento di Medoscio, ai margini di un breve promontorio montuoso. Originariamente era una costruzione isolata e massiccia, appoggiata su un terrazzo artificiale, articolata, con il corpo principale leggermente avanzato, disposta su quattro piani (l'ultimo mansardato) e un seminterrato che conteneva i servizi tecnici indispensabili alla vita del sanatorio (cucina, autoclavi per la disinfezione del materiale sanitario, riscaldamento, ecc.). All'esterno spiccavano i grandi loggiati aperti sulle camere e verso montagna, i balconi arrotondati sul lato minore meridionale, il corpo semiarrotondato della cappella verso montagna; l'interno, con al centro, al pianterreno, un grande atrio e un ampio scalone di distribuzione, era rifinito con gusto (porte massicce; pavimenti in seminato cementizio; stemma vescovile in mosaico sul pavimento dell'atrio). L'edificio spiccava per la sua modernità, rispondendo alle esigenze funzionali con un moderato razionalismo architettonico ispirato alle esperienze del Novecento italiano. È da avvicinare ai molti ospedali e case di cura costruiti tra il 1920 e il 1940 per rispondere ai bisogni sanitari della popolazione (Muralto Sant'Agnese, Bellinzona San Giovanni, Lugano Clinica San Rocco) in cui gli architetti ticinesi diedero prova di aprirsi, tra molte esitazioni e titubanze, alla modernità e allo spirito innovativo.

La primitiva costruzione, ancora perfettamente leggibile nei suoi aspetti essenziali, è stata modificata nel corso degli anni: nel 1946 si intervenne sull'ultimo piano, per meglio rispondere alle esigenze di alloggio del personale; tra il 1965 e il 1969, sul lato settentrionale, fu aggiunto un nuovo edificio, progettato dall'arch. Gianpiero Orsi e dall'ing. Dario Scafetta.

Lo stato di conservazione del complesso, che è all'abbandono da quasi vent'anni, non è buono: tuttavia la struttura principale, ben costruita, a giudizio di esperti del settore non sembra dar segni di cedimento strutturali. Dato lo stato non ancora così strutturalmente compromesso, il Dipartimento del territorio ha invitato il Municipio a valutare la possibilità di mantenere nel progetto pianificatorio l'edificio principale facendolo diventare elemento cardine del nuovo progetto edilizio in qualità di testimonianza storico-architettonica.

#### **D. Paesaggio**

Il nucleo di Medoscio si situa su un pianoro sito a circa 500 m s/m, circondato da un bosco di latifoglie (ceduo di castagno) che caratterizza i versanti del Piano di Magadino tra i 300 e i 1000 m s/m. Oltre il pianoro di Medoscio, dove il terreno riprende il suo declivio, è situata la struttura dell'ex sanatorio, formata dall'edificio originale degli anni '30 e dall'annesso degli anni '60.

Il nucleo compatto di Medoscio e la superficie prativa antistante formano un elemento tipico del paesaggio rurale tradizionale del Ticino, con dei rapporti di scala ben definiti, mentre l'edificio dell'ex sanatorio appare come un elemento fuori scala rispetto ai rustici del nucleo. Lo stato di abbandono della struttura ha portato inoltre la vegetazione fin contro gli edifici tant'è che la stessa sembra di fatto circondata da bosco. Questa impressione è amplificata ad un scala più ampia, ed esempio osservando l'edificio dal Piano di Magadino: a causa della sua posizione molto esposta, l'edificio è infatti particolarmente visibile da diversi punti di vista come struttura isolata.

Il nucleo di Medoscio, situato in posizione arretrata, è invece pressoché invisibile dal basso.

L'edificio dell'ex sanatorio, allo stato attuale, è quindi totalmente estraneo al contesto, sia per volume che per tipologia architettonica, manifestando così in modo chiaro il carattere di eccezionalità.

#### **E. Obiettivo della variante, interesse pubblico e ubicazione vincolata**

La variante di PR che si presenta all'attenzione del Consiglio comunale ha i seguenti *obiettivi*:

- ⇒ dare un nuovo indirizzo al comparto dell'ex-sanatorio in funzione di uno sviluppo socio-economico del Comune e della regione;
- ⇒ recuperare un comparto già edificato in disuso da anni;
- ⇒ valorizzare l'area data la sua connotazione strategica;
- ⇒ promuovere il settore turistico nel Sopraceneri;
- ⇒ risanare un territorio abbandonato;
- ⇒ riqualificare il territorio mediante una certa qualità urbanistica (con l'obbligo di un Piano di quartiere - PQ);
- ⇒ offrire alla popolazione un luogo attrattivo e garantire la fruizione pubblica tramite sentieri e punti panoramici;
- ⇒ proporre una variante flessibile per più possibilità di sviluppo;
- ⇒ tutelare gli interessi del Comune in relazione all'iniziativa privata;
- ⇒ provvedere all'adeguamento delle strutture di urbanizzazione.

*L'interesse pubblico* della variante a livello locale è dato da:

- ❖ possibilità di avere una struttura alberghiera e paralberghiera abbinata a strutture per la salute, lo svago, il tempo libero e a spazi per seminari, favorendo l'accesso alla popolazione locale ad un'offerta di questo tipo di servizi;
- ❖ giungere al risanamento territoriale di un comparto abbandonato e soggetto ad atti di vandalismo;
- ❖ aprire la possibilità di valorizzare la rete dei sentieri comunali con punti panoramici impendibili, assicurandone la pubblica fruizione;
- ❖ migliorare l'accessibilità alla collina.

L'interesse pubblico della variante ha però anche un risvolto regionale in quanto:

- ✓ si fornisce un contributo importante alla realizzazione degli obiettivi della strategia turistica cantonale;
- ✓ si fornisce un sostegno alla promozione della strategia di sviluppo dell'agglomerato del locarnese;
- ✓ si creerebbe una certa offerta di posti letto turistici;
- ✓ si consentono contenuti di servizio e commerciali limitati come complemento all'offerta turistica.

Vi è comunque, a mente del Municipio, un interesse pubblico a preservare condizioni ambientali di qualità e a favorire la valorizzazione del patrimonio territoriale di Medoscio.

*L'ubicazione vincolata* è data dai seguenti aspetti:

- la disponibilità di un'ampia area con elevata valenza paesaggistica, progressivamente caduta in decadenza da recuperare;
- la volontà di recuperare un simbolo del territorio con una nuova entità;
- la volontà di incentivare il turismo in quell'area;
- la presenza di infrastrutture di servizio che presentano caratteristiche idonee seppur non sufficienti;
- la centralità rispetto a Locarno e Bellinzona.

Tutti questi elementi hanno portato il Municipio a proporre una nuova pianificazione per un comparto che ha avuto un ruolo storico importante e che ora si vorrebbe rilanciare.

## **F. Risultanze dell'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 3.2.2012 e relative prese di posizione del Municipio**

---

A seguito dell'esame preliminare, il Municipio ha dapprima incontrato gli urbanisti il 20 febbraio 2012, ha quindi valutato le osservazioni della popolazione inoltrate in forma scritta durante il periodo di pubblicazione come pure le risultanze della serata informativa del 28 febbraio, ed ha adottato di conseguenza le seguenti decisioni (le sequenze dei sottocapitoli fa riferimento all'Esame preliminare):

### **Aspetti paesaggistici e storici**

*Dato lo stato non ancora strutturalmente compromesso, il DT invita il Municipio a valutare la possibilità di mantenere nel progetto pianificatorio l'edificio principale, facendolo diventare elemento cardine del nuovo progetto edilizio in qualità di testimonianza storico-architettonica.*

La storia ha creato un luogo simbolico, destinato alla cura di molte persone e quindi al loro benessere. Le strutture sanitarie hanno goduto del privilegio di occupare un territorio spettacolare determinando la vocazione territoriale del pianoro di Medoscio, cioè di luogo riservato alla costruzione di strutture esclusive legate anche al benessere dell'uomo.

Il Municipio intende indirizzare le nuove scelte pianificatorie rispettando innanzitutto il valore simbolico del luogo. In particolare egli intende ammettere in futuro attività che necessitano e possono valorizzare questo territorio isolato, tranquillo e ben esposto da dove è possibile ammirare un paesaggio spettacolare.

L'obiettivo della variante è quindi quello garantire la rivitalizzazione di questo luogo storicamente importante e, ciò, permettendo insediamenti di carattere esclusivo e di interesse pubblico come quelli di carattere turistico, di cura della salute e di supporto al tempo libero.

Il Municipio è convinto di voler reindirizzare l'uso ammissibile del comparto, nel rispetto del paesaggio e del suo valore simbolico. Oltre a ciò non si vuole condizionare ulteriormente i futuri investitori, ai quali s'intende invece dare la possibilità di sviluppare progetti adeguati e coerenti con le nuove attività. Di conseguenza si preferisce non vincolare il mantenimento delle strutture sanitarie esistenti (in particolare il vecchio edificio principale), ma piuttosto imporre il rispetto dei requisiti qualitativi d'inserimento paesaggistico definiti nel nuovo articolo 47 NAPR.

Per le ragioni suesposte il Municipio ritiene di non poter seguire il suggerimento del DT, ritenuto che sia più importante il mantenimento del valore simbolico del luogo, rispetto a quello delle vecchie strutture sanitarie. Se un progetto nuovo volesse far perno sul vecchio edificio principale avrà la possibilità di farlo, tanto come quest'ultimo potrà essere demolito per far posto a un intervento completamente ex-novo. Il Municipio ritiene opportuno mantenere una certa flessibilità, necessaria per favorire uno sbocco progettuale concreto e solido.

## **Aspetti urbanistici**

### Contenuti e grado di sensibilità al rumore

*Il DT ritiene eccessiva la parte che può essere destinata alla paralbergheria e altresì invita il Municipio a precisare mediante una percentuale la residenza primaria; ciò anche in conformità con la politica del Municipio di riduzione di questo tipo di residenza nei nuclei discosti (vedi EP-DT sulla Variante per i nuclei dei monti di Ditto e Curogna del 19.12.2011).*

Condividendo le osservazioni del DT, si ritiene di precisare

- in un massimo del 40% (invece che del 50%) le SUL con valenza paralberghiera, che sono comunque vincolate ad un uso continuato nel tempo, in rotazione per evitare il fenomeno dei letti freddi (vuoti in gran parte dei mesi dell'anno), quindi
- in un 10% il massimo della SUL da destinare agli appartamenti occupati quale residenza primaria tutto l'anno da persone che dovranno far capo in forma vincolante ad un minimo di offerte di servizio dell'albergo. È fatta salva la puntuale eccezione proposta in concomitanza con l'eventuale bonus di sfruttamento indicato poco oltre in relazione ai parametri edificatori.

### Principi pianificatori

*È condivisa la proposta che il comparto sia soggetto a piano di quartiere (PQ) obbligatorio, ciò nel rispetto dei requisiti qualitativi definiti nel nuovo art. 47 NAPR.*

Il Municipio constata con piacere l'apprezzamento per questo orientamento nel controllo qualitativo dei futuri interventi, strumento - il PQ - da privilegiare proprio nei casi in cui non si è già confrontati con un progetto d'edificazione preciso e già sviluppato in dettaglio.

### Parametri edificatori

*Il DT ritiene che un aumento della volumetria, rispetto a quanto già esiste, è comunque critico. Già oggi si è in presenza di vecchie volumetrie che possono essere considerate "fuori scala". Il DT invita quindi a rivedere i parametri edificatori compreso il vincolo dell'area verde.*

Il parametro di sfruttamento dello 0,8, indicato nell'articolo 47 NAPR sottoposto ad esame del Cantone, permetterebbe di realizzare un progetto ipotizzato in forma schematica con una capienza indicativa di 50 stanze d'albergo, di 25 appartamenti, di ristoranti e bar, sale per seminari, centro wellness, servizi di supporto sportivi vari ecc. (e la presenza fino a 40 dipendenti).

Una stima indicativa delle SUL fatta su questa ipotesi progettuale grezza, ha portato ad un totale di circa 14'500 m<sup>2</sup> di SUL. Questo è stato il riferimento quantitativo in base a cui si è proposto in prima battuta, tenendo conto anche di una certa riserva e con l'intento di sondare i margini di manovra nel momento di verifica con il Cantone.

Questa riflessione era scaturita dalla volontà di creare le premesse affinché l'operazione immobiliare ipotizzata potesse essere sostenibile economicamente e quindi durare nel tempo. Si noti che i dati proposti dal Dipartimento nell'EP sono ampiamente sottostimati, in quanto fanno riferimento in forma preponderante a fabbisogni per camere o unità abitative netti, che pressoché raddoppiano al lordo di tutti gli spazi di servizio propri a tali strutture (e contrariamente agli edifici residenziali, qui non sono ammesse deduzioni per locali tecnici, depositi ecc., il che non consente di confrontare direttamente in termini volumetrici un I.s. proprio a un'edificazione residenziale con lo stesso I.s. di un edificio alberghiero).

A parere del Municipio lo strumento del PQ permette al Cantone di giudicare il futuro impianto urbanistico e quindi l'inserimento del cosiddetto "fuori scala", inevitabilmente tale in questa ubicazione esposta, ma è per l'appunto l'origine per la giustificazione della sua eccezionalità nel territorio di Medoscio.

Alla luce di quanto esposto, il Municipio propone una riduzione dell'indice di sfruttamento, fissandolo a 0,6 e riservandosi la possibilità di concedere un bonus di +0,1 in casi eccezionali, ossia qualora l'edificazione di un complesso che garantisca sicuri benefici di natura territoriale o economica al Comune dovesse risultare assolutamente compromessa dalla rigorosa applicazione degli indici. In questo caso eccezionale sarà possibile concedere un ulteriore 5% di residenze primarie, integrate nel complesso alberghiero e vincolate a far capo anche ai suoi servizi. La concessione del bonus diventa in questo caso un ulteriore *atout* in mano alle autorità per controllare lo sviluppo del progetto nel senso auspicato ed evitare nella misura del possibile di ritrovarsi in tempi brevi ulteriori edifici decadenti.

A livello di impianti tecnologici, si mantengono comunque le indicazioni date dallo Studio Sciarini S.A., in particolare per quanto concerne l'approvvigionamento idrico.

Per l'area verde, per evitare fraintendimenti, sono stati meglio precisati gli interventi di sistemazione computabili nel 50% minimo richiesto, in modo da ottenere una definizione dei termini coerente anche con le esigenze ragionevolmente prevedibili a livello di arredo (ad es anche spazi d'acqua).

#### Parametri ambientali, aspetti viari e posteggi

*Secondo il DT non è necessario stabilire il numero dei posteggi privati già a PR, in quanto saranno calcolati a tempo debito, in base ad un preciso progetto, secondo i parametri d'uso.*

Questa considerazione non trova consenziente il Municipio, che proprio con l'intento di contenere eccessivi movimenti veicolari supplementari sulla cantonale per Medoscio, limita l'offerta di posteggi a 100 unità nella nuova zona ZTA, indicando anche l'obbligo di approntare un'offerta sostitutiva con i mezzi semi-privati (navetta al servizio della struttura alberghiera).

*Il DT segnala inoltre che la strada della collina rimane poco adeguata per uno sfruttamento di tale portata della zona.*

In merito si richiamano le osservazioni che l'ing. Allievi ha formulato lo scorso 14 febbraio: *"I servizi cantonali ritengono che la strada di accesso alla zona non è idonea in quanto il suo calibro è spesso ridotto; anche con gli interventi previsti si ritiene che l'accessibilità sia poco idonea; a mio giudizio, l'accessibilità alla nuova struttura può essere garantita solo dalla strada di accesso attuale (non è ipotizzabile costruire una nuova strada); il nostro progetto prevede un intervento di allargamento puntuale, dove è necessario ed opportuno; certo si tratta di un intervento minimo, ma è impensabile procedere all'allargamento di tutta la strada (sia per ragioni tecniche che finanziarie), semmai in fase di affinamento si potrebbe eventualmente valutare l'opportunità di aggiungere puntualmente qualche nicchia ulteriore per facilitare le manovre di scambio; il concetto comunque non cambierà, si vuole limitare l'accessibilità della struttura con il veicolo privato onde evitare di portare un traffico eccessivo in quota, proprio per questo si vuole mettere a disposizione della clientela un servizio di bus navetta. I servizi cantonali ritengono che le ipotesi di riduzione del fabbisogno di posteggi siano troppo ottimistiche; a mio giudizio si tratta di ipotesi realistiche in considerazione della tipologia di struttura e della volontà di prediligere un servizio di bus navetta."*

In ogni caso, senza comunque voler stravolgere il concetto di mobilità, non si ritiene di aderire alle indicazioni del Dipartimento del territorio.

### Urbanizzazione e fruibilità pubblica

*Il DT chiede di approfondire la tematica della rete dei sentieri che convergono su Medoscio.*

Il Municipio ricorda che a PR è già codificata una certa rete di sentieri. La sua ulteriore estensione sarà valutata in un secondo tempo nell'ambito dell'aggiornamento degli strumenti pianificatori prescritti dalla nuova Lst (legge sullo sviluppo territoriale entrata in vigore lo scorso 1.1.2012).

## **G. – La variante di PR in sintesi**

Sono qui esposte in forma sintetica i principali elementi caratterizzanti la Variante di PR oggetto di adozione :

### ***Contenuti della nuova zona ZTA***

- Sono ammesse strutture riferite alla cura della salute, alle attività alberghiere e paralberghiere e per le attrezzature di supporto allo svago e al tempo libero
- Contenuti paralberghieri fino ad un massimo del 40% SUL, ciò solo in abbinamento ad un esercizio alberghiero, di cui possono far parte anche appartamenti di residenza primaria che fruiscono di servizi alberghieri (massimo 10% SUL).

### ***Parametri edificatori della zona ZTA***

- Indice di sfruttamento (I.s) massimo = 0.6, vale un minimo di I.s. = 0.5
- Bonus sul'I.s +0.1 solo in caso eccezionale e se assicurati benefici di natura territoriale o economica per il Comune
- Indice di occupazione (I.o) massimo = 30%
- Altezza massima = ml 17.50 (5 piani)
- Area verde, minimo = 50%

### ***Contenibilità della zona ZTA***

- Stima unità insediative:  $19'500 \times 0.6 \text{ I.s.} \times 80\% \text{ GA} : 50 \text{ m}^2/\text{Ui}$   
= circa 190 Ui (unità insediative)
- da cui indicativamente: circa 140 posti letto turistici  
circa 50 posti lavoro

### ***Parametri ambientali della zona ZTA***

- Area di rispetto entro la quale non sono ammessi edifici fuori terra
- Offerta posteggi massima = 100 posti auto
- Il complesso insediativo non può generare oltre 150 movimenti veicolari al giorno

### ***Fruibilità pubblica***

Il progetto di PQ deve prevedere dei punti di vista panoramici accessibili liberamente per il pubblico (quindi anche non clienti dell'albergo) in corrispondenza della fascia di arretramento posta a valle della proprietà.

### ***Aspetti trasportistici***

- Predisporre posti auto interni all'area
- Favorire l'uso di trasporti pubblici (navette)
- Adattare Via Medoscio (nuove piazze di scambio)
- Facilitare le manovre al Bus all'imbocco della strada SS d'accesso all'ex-sanatorio e al nucleo
- Strada di servizio SS solo fino alla diramazione verso il nucleo di Medoscio, mentre il tratto oltre resta di carattere privato

### ***Necessità d'infrastrutturazione del comparto***

#### Approvvigionamento idrico:

- l'acquedotto attuale non copre adeguatamente il fabbisogno di consumo della nuova ZTA e del comparto dei monti
- si propone la costruzione di un nuovo serbatoio da 250 m<sup>3</sup>

Smaltimento acque luride: si riconferma la rete acque luride del PGS (Piano generale di smaltimento delle acque)

### ***Finanziamento costi di urbanizzazione***

- Entro il perimetro ZTA: sono eseguiti dai proprietari che si assumono interamente i costi
- Al di fuori del perimetro ZTA l'art. 47 stabilisce il riparto dei costi delle opere che restano di proprietà del Comune (con riferimento alla Legge sui contributi di miglioria)
- Convenzione vincolante fra Comune e proprietari privati (precede licenza edilizia)

### *Aspetti particolari*

- Compenso agricolo: modeste superfici sottratte per cui è stato concesso l'esonero del contributo pecuniario
- Dissodamenti per la formazione del nuovo acquedotto (circa 900 m<sup>2</sup>) e per puntuali allargamenti della strada (ca. 170 m<sup>2</sup>); per l'acquedotto domanda di dissodamento accolta in via preliminare
- Pericoli naturali: nessuna segnalazione

### *Piano di realizzazione*

Opere di spettanza dell'ente pubblico :

- completazione acquedotto: circa Fr. 1.8 milioni
- completazione smaltimento acque luride (PGS): circa Fr. 0.3 milioni
- allargamento strada cantonale: circa Fr. 0.7 milioni
- adattamento accesso alla ZTA: circa Fr. 1.4 milioni

### *Totale indicativo: circa Fr. 4.2 milioni*

I costi sono quasi interamente a carico dei proprietari della zona ZTA.

**Onere netto per investimenti a carico del Comune: circa Fr. 800'000.-**

## **H. Modifica degli atti di Piano regolatore**

L'adozione della variante in esame comporta la necessità di modificare i seguenti atti del vigente PR del comparto di Cugnasco:

- ⇒ piano del paesaggio
- ⇒ piano delle zone
- ⇒ piano del traffico
- ⇒ riformulazione completa dell'articolo 47 delle Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR), segnatamente:
  - ✓ *contenuti e grado di sensibilità ai rumori*
  - ✓ *principi edificatori*
  - ✓ *parametri edificatori*
  - ✓ *parametri ambientali*
  - ✓ *urbanizzazione del quartiere*

## **I. – Informazione pubblica**

L'articolo 32 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) dispone che il Municipio informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire. Ogni cittadino residente nel Comune ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni e proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il Municipio esamina le osservazioni e le proposte pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione del piano.

Il Municipio ha ossequiato a questa procedura pubblicando la variante presso l'Ufficio tecnico comunale per il periodo di 30 giorni, precisamente dal 13 febbraio al 14 marzo 2012. Inoltre, mercoledì 29 febbraio scorso, ha svolto una serata pubblica di presentazione e di discussione del documento alla quale il Municipio era affiancato dall'urbanista che allestito i documenti della variante.

Entro il termine fissato sono pervenute due prese di posizione assolutamente identiche da parte di cittadini domiciliati a Cugnasco-Gerra. Gli stessi contestano nei seguenti punti la proposta del Municipio, che si esprime come segue:

- a) La struttura sarebbe adibita solo al 40% ad attività alberghiere, ma dovrebbe essere il doppio.*

Il Municipio osserva che non è corretto affermare che la struttura sarà adibita solo al 40% ad attività alberghiere; la proposta del Municipio all'attenzione del Consiglio comunale prevede infatti un vincolo minimo del 50% ad attività alberghiere, cui si aggiungono per la parte restante un massimo del 10% di contenuti commerciali legati al turismo alberghiero e circa un massimo del 40% per funzioni paraalberghiere che comunque devono essere abbinate all'attività alberghiera. Per questi appartamenti va assicurata anche una rotazione d'utenza durante tutto l'anno, per cui vanno considerati quali "letti caldi" in contrapposizione ai cosiddetti "letti freddi" che rimangono vuoti per diversi mesi all'anno con effetti modesti sull'economia turistica. Quale eccezione, un massimo del 10% può essere destinato alla residenza primaria, solo se legata alla fruizione dei servizi alberghieri.

- b) L'urbanizzazione sarebbe completamente stravolta dalle nuove edificazioni.*

Il Municipio osserva che in merito all'urbanizzazione, la variante di PR prevede un puntuale e confacente adattamento delle infrastrutture esistenti in modo da soddisfare le esigenze codificate a PR. La rete stradale subisce infatti solo puntuali ampliamenti, l'acquedotto sarà potenziato, mentre che per le canalizzazioni lo specialista incaricato ritiene che lo specifico piano prevede già oggi le necessarie misure atte a soddisfare le necessità future.

- c) Nei piani non figurano posteggi pubblici; si rileva pure l'insufficienza dei 100 posteggi richiesti per il nuovo quartiere, per cui la strada verrebbe caricata di ulteriori 1000-1200 movimenti in più.*

Il Municipio osserva che il piccolo parcheggio pubblico previsto dal vecchio PR era al servizio della zona riservata alla casa di cura; dato che i fabbisogni della nuova zona ZTA vanno soddisfatti all'interno della zona stessa (v. nuove prescrizioni), il Municipio ha ritenuto opportuno l'abbandono del vecchio vincolo; riguardo al nucleo, i fabbisogni sono adeguatamente soddisfatti da posteggi privati, per cui il Municipio non ritiene necessario e neppure opportuno creare un nuovo parcheggio pubblico con relative necessità di esproprio, di prelievo di contributi di migloria ecc..

d) *Si teme la riduzione di valore dei loro fondi a causa di disturbi di varia natura.*

Il Municipio osserva che non intende fare pronostici sulla futura evoluzione dei valori immobiliari a seguito di una nuova edificazione entro i limiti concessi dalla nuova ZTA. Nondimeno esso coglie qui l'occasione per ribadire sinteticamente che la variante di PR in discussione:

- mira a riqualificare in termini generali il comparto in questione che si trova in crescente stato di degrado e
- si preoccupa di codificare dei limiti di utilizzo della rete stradale (numero massimo di 100 posteggi in quota e di 150 movimenti veicolari giornalieri generati) proprio per contenere al meglio i disturbi temuti dagli istanti.

Non si dimentichi che anche il PR vigente consente un consistente sfruttamento di questa zona senza porre quei vincoli qualitativi e di salvaguardia volti anche a preservare ampi spazi liberi nell'area sottostante il nucleo di Medoscio, quindi a contatto con le proprietà degli istanti.

Alla luce di queste considerazioni, e grazie agli adattamenti proposti dal Municipio, a seguito dell'esame preliminare del Dipartimento del territorio e dell'informazione pubblica, l'Esecutivo di Cugnasco-Gerra ritiene di poter sostenere questa variante di piano regolatore.

#### **J. - Relazione con il programma di legislatura e il piano finanziario**

L'allestimento e l'adozione della variante di PR oggetto del presente MM, è contenuta nel Piano finanziario 2012-2016, presentato al Consiglio comunale nella II Sessione ordinaria 2011 dello scorso 6 febbraio, attraverso il MM no. 83 del 19 dicembre 2011.

La messa in vigore di un nuovo assetto pianificatorio riguardante l'ex Sanatorio di Medoscio è inserita nel *Decreto legislativo concernente l'aggregazione dei Comuni di Cugnasco e Gerra Verzasca* del 17 settembre 2007 laddove, all'articolo 7, è sancito che

*“Conformemente a quanto espresso nel Rapporto alla Cittadinanza del marzo 2007, il Consiglio di Stato è invitato a dar seguito ai seguenti impegni:*

- b. il Cantone sostiene di principio l'ipotesi di una riqualifica pianificatoria del comparto «ex Sanatorio» di Medoscio in un'ottica di utilizzo turistico. Resta riservata la procedura di modifica del Piano regolatore ed il rispetto di tutte le leggi cantonali e federali ad essa legata;”*

## **K. – Rapporti con l’iniziativa popolare “Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!”**

---

Lo scorso 11 marzo il Popolo svizzero e i Cantoni hanno approvato l’iniziativa popolare indicata. Con questa decisione è stata completata la Costituzione federale (CF) con l’introduzione del nuovo articolo 75b del seguente tenore:

### Art. 75b Abitazioni secondarie

- 1) *La quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento.*
- 2) *La legge obbliga i Comuni a pubblicare ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione.*

Inoltre, le disposizioni transitorie delle CF sono state modificate come segue:

### Art. 197 n. 8. Disposizione transitoria dell’art. 75b (Abitazioni secondarie)

- 1) *Se la pertinente legislazione non entra in vigore entro due anni dall’accettazione dell’articolo 75b, il Consiglio federale emana mediante ordinanza le necessarie disposizioni d’esecuzione per la costruzione, la vendita e l’iscrizione nel registro fondiario.*
- 2) *I permessi di costruzione per residenze secondarie concessi tra il 1° gennaio dell’anno che segue l’accettazione dell’articolo 75b e l’entrata in vigore delle disposizioni d’esecuzione sono nulli.”*

Quel che è certo è che dopo il 1° gennaio 2013, ai sensi dell’art.75b risp. 197 n.8 della Costituzione federale, eventuali licenze edilizie concernenti residenze secondarie saranno considerate nulle.

Rimane per contro un grosso punto di domanda su cosa si intenda per residenza secondaria e, soprattutto, quale sarà la definizione codificata nella legge di attuazione (o nell’Ordinanza del Consiglio federale se entro 2 anni non fosse pronta la richiesta legge).

Un’ipotesi plausibile è che non vengano considerate quali residenze secondarie oggetto di limitazione quelle situate fuori dalla zona edificabile (rustici) e quelle che sono gestite quali “letti caldi”, ossia dove è garantito un minimo di occupazione durante l’anno oppure che siano offerte in affitto a rotazione.

Per quanto concerne il Comune di Cugnasco-Gerra occorrerà dapprima stabilire se il numero di residenze secondarie definite con i nuovi criteri sono oltre il limite del 20% dato dalla Costituzione federale. Si evidenzia comunque che le residenze ammesse nella ZTA a lato dell’attività alberghiera (preminente, visto che deve occupare almeno il 60% della SUL realizzata), sono residenze primarie (fino ad un massimo del 10% o eventualmente del 15% della SUL in caso di bonus), mentre la parte restante dovrà presentare le caratteristiche di letti caldi. La norma oggetto di approvazione dice infatti che sono ammessi

*“contenuti paralbeghieri .... solo in abbinamento ad un esercizio alberghiero”, nei quali eventuali appartamenti secondari siano “appartamenti per i quali è assicurata una rotazione d’utenza durante tutto l’anno.”*

Alla luce di queste riflessioni il Municipio ritiene che, pur tenendo in considerazione la situazione incerta del dopo votazione dell’11 marzo, un futuro progetto d’edificazione alberghiera o mista dovrebbe poter trovare favorevoli premesse realizzative. Al momento dell’approvazione della presente variante da parte del Consiglio di Stato, lo stesso potrà adattare la proposta al diritto vigente.

Parimenti, potrà rinviare al Comune il riesame o l'affinamento di altri aspetti alla nuova legislazione federale.

## **L. – Aspetti procedurali e formali**

**Rapporti con il nuovo diritto:** il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) che sostituisce la Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo regolamento di applicazione. Le norme transitorie della Lst (articolo 107) precisano che *“Le procedure in corso prima dell’entrata in vigore di questa legge sono concluse secondo il diritto anteriore”*. La procedura della variante di PR relativa alla fattispecie ha avuto inizio il 9 settembre 2011, con l’invio dell’incarto al DT per l’esame preliminare. Di conseguenza, la procedura di adozione, di pubblicazione e di approvazione di questa variante, soggiace al diritto in vigore all’epoca (LALPT).

**Procedura di adozione della variante di PR:** la modifica del piano regolatore avviene con la procedura prevista per la sua adozione (articolo 41 cpv. 2 LALPT).

**Preavviso commissionale:** l’esame del Messaggio compete alla Commissione delle petizioni (articolo 172 della Legge organica comunale – LOC, e articolo 22 del Regolamento comunale - ROC) e alla Commissione delle opere pubbliche del Consiglio comunale (articolo 23 ROC).

**Quoziente di voto:** per l’adozione di tutte le componenti della variante di PR è necessaria, ai sensi dell’articolo 61 cpv. 2 LOC, l’adesione della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale (almeno 13 voti favorevoli).

**Collisione di interesse:** al momento della pubblicazione del Messaggio municipale da parte dell’Esecutivo in carica nella legislatura 2008-2012, nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32 - in particolare il cpv. 2 -, 64 e 83 LOC).

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

## **M. - Conclusioni**

Il Municipio, con la presentazione della variante pianificatoria in esame, ritiene di aver compiuto un importante passo verso una nuova destinazione dell’intero comparto territoriale di Medoscio.

Con l’adozione della variante, riservata la successiva approvazione da parte del Consiglio di Stato, il Comune di Cugnasco-Gerra mette a disposizione di potenziali promotori privati intenzionati ad investire nella zona dell’ex Sanatorio di Medoscio un importante e elaborato concetto di pianificazione territoriale.

La fase di messa in vigore della variante di PR dovrà essere completata, come più volte richiamato in questo MM e come sancito dall’articolo 47 cpv. 2.1 del progetto delle NAPR, dal Piano di quartiere – PQ (cfr. pure al riguardo gli articoli 54 e 55 Lst). Infatti, queste NAPR stabiliscono che *“L’edificazione nel comparto presuppone l’approvazione di un unico Piano di quartiere (PQ) che deve prevedere l’inserimento in modo armonioso, compatto e coordinato delle costruzioni nel contesto paesaggistico. Esso deve inoltre contemplare una disposizione razionale e funzionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio, delle percorrenze pedonali interne e degli altri spazi non costruiti (aree verdi o arredate in duro ecc.).”*

## PROPOSTA DI DECISIONE

Si propone al Consiglio comunale di adottare la variante di Piano regolatore relativa al presente MM, deliberando, sui singoli sottopunti, come segue:

1. **È adottata la variante di Piano regolatore concernente la realizzazione di una zona turistico-alberghiera a Medoscio (ZTA), precisamente:**
  - 1.1. **piani di variante del PR del comparto di Cugnasco:**
    - a) **piano delle zone e piano del paesaggio in scala 1:2000 (località di Medoscio);**
    - b) **piano del traffico e degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico (AP-EP) in scala 1:2000 (comparto collinare);**
  - 1.2. **modifiche delle normative di attuazione del Piano regolatore (NAPR), segnatamente l'articolo 47 delle NAPR del territorio di Cugnasco;**
  - 1.3. **rapporto di pianificazione con piano di realizzazione.**
2. **Sono adottati gli atti di dissodamento relativi alla realizzazione del nuovo serbatoio dell'acquedotto a Medoscio-Curogna e agli allargamenti puntuali della strada cantonale in località Colètt.**

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Luigi Gnesa

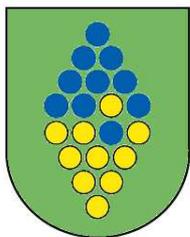
IL SEGRETARIO

Silvano Bianchi

Commissioni incaricate per l'esame: **Petizioni e Opere pubbliche**

Allegati:

- rapporto di pianificazione
- modifiche dell'articolo 47 NAPR
- piano delle zone e piano del paesaggio del comparto di Medoscio
- piano del traffico e degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico (AP-EP) del comparto collinare
- superficie oggetto di dissodamento nuovo serbatoio Medoscio-Curogna
- superficie oggetto di dissodamento allargamenti puntuali strada cantonale



PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI CUGNASCO-GERRA

## **Variante di PR “Medoscio”**

al PR del 27.3.1985 (ris. CdS no. 1593) e successivi agg.

# **RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

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

**marzo 2012**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

1	INTRODUZIONE.....	1
2	OBIETTIVI.....	3
3	CONTESTO PIANIFICATORIO.....	4
3.1	La pianificazione cantonale.....	4
3.2	Inquadramento regionale.....	5
3.2.1	Introduzione.....	5
3.2.2	Offerta alberghiera e paralberghiera con wellness e area congressi della regione.....	6
4	SITUAZIONE DI PR.....	7
4.1	Il PR di Cugnasco-Gerra.....	7
4.1.1	Piano delle zone.....	7
4.1.2	Piano del paesaggio.....	7
4.1.3	Piano del traffico e AP-EP.....	9
4.1.4	Piano dei servizi tecnologici.....	10
5	MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR.....	11
5.1	Nota introduttiva.....	11
5.2	Interesse pubblico.....	12
5.3	Scelta della localizzazione.....	14
5.4	Necessità di modifica del PR.....	14
6	APPROFONDIMENTO ASPETTI PIANIFICATORI.....	16
6.1	Situazione fondiaria e proposte di edificabilità.....	16
6.2	Inquadramento storico-architettonico e paesaggistico.....	16
6.3	Aspetti urbanistici.....	20
6.4	Aspetti trasportistici.....	22
6.4.1	Introduzione.....	22
6.4.2	Accessibilità con i mezzi pubblici.....	22
6.4.3	Accessibilità veicolare.....	23
6.4.4	Calcolo posteggi.....	23
6.4.5	Traffico veicolare indotto.....	24
6.4.6	Indicazioni trasportistiche per il seguito dei lavori di pianificazione.....	25
6.5	Aspetti ambientali.....	25
6.6	Altre necessità d'infrastrutturazione del comparto.....	26
6.6.1	Approvvigionamento idrico.....	26
6.6.2	Smaltimento acque luride.....	27
6.7	Aspetti particolari.....	28
6.7.1	Compenso agricolo.....	28
6.7.2	Dissodamenti.....	28
6.7.3	Pericoli naturali.....	30



7	MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR.....	31
7.1	Modifiche dei piani di PR.....	31
7.1.1	Introduzione .....	31
7.1.2	Modifiche al Piano delle zone .....	31
7.1.3	Modifiche al Piano del paesaggio.....	32
7.1.4	Modifiche al Piano del traffico e AP-EP .....	32
7.2	Modifiche alle normative di PR.....	34
7.3	Altre modifiche degli atti di PR.....	39

## **A L L E G A T I (in fascicolo separato)**

- A0 Risultanze della consultazione pubblica e presa di posizione del Municipio
- A1 Situazione fondiaria
- A2 Estratto Piano paesaggio in vigore
- A3 Estratto Piano dei contenuti naturalistici
- A4 Relazione tecnica "Potenziamento acquedotto Medoscio", ing. Sciarini (giugno 2011)
- A5 Relazione tecnica "Allacciamento canalizzazioni acque luride comparto Medoscio, ing. Masotti (luglio 2011)
- A6 Estratto grafico proposte di sistemazione accesso veicolare alla nuova ZTA, ing. Allievi (luglio 2011)
- A7 Tabella costi Piano di realizzazione della Variante Medoscio

## **ALTRA DOCUMENTAZIONE presentata in forma separata**

### Incarto Studio ing. Allievi con piani e rapporto:

"Ristrutturazione Albergo Medoscio : studio preliminare" del 13 luglio 2011

- Studio preliminare di viabilità e accessibilità
- Valutazione e fabbisogno posteggi e traffico indotto

### Atti dissodamento:

- Incarto "Nuovo serbatoio acquedotto Medoscio" luglio 2011
- Incarto "Allargamenti puntuali della strada cantonale in località Colètt" / marzo 2012



## I INTRODUZIONE

Si tratta di apportare una modifica al **PR in vigore approvato dal Consiglio di Stato il 30.7.1975** (ris. no. 6151) successivamente oggetto di diversi adeguamenti, l'ultimo approvato l'15 novembre 2005 con ris. n. 5369. In data 13 novembre 2006 è stato evaso l'EP del DT sul progetto di revisione del piano del paesaggio, la cui procedura è attualmente ancora in corso.

Conformemente alla volontà politica espressa nel messaggio no. 5941 del 26.6.2007 concernente l'aggregazione dei Comuni di Cugnasco e Gerra, il Municipio ha deciso l'avvio della Variante di PR volta a modificare l'utilizzazione della zona edificabile in località Medoscio. L'attuale "zona riservata alla casa di cura" sarà destinata a "zona turistico-alberghiera", da predisporre quindi per attività alberghiere, paralberghiere e, subordinatamente, al benessere, allo svago e al tempo libero.

I contenuti, che s'intendono proporre, rispettano quindi le considerazioni della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità, già espresse nella lettera del 1° marzo 2010 di risposta al Municipio dell'allora Comune di Cugnasco.

La decisione dell'esecutivo prende lo spunto da un'iniziativa immobiliare privata attraverso la quale è stato elaborato un progetto architettonico di un complesso alberghiero e paralberghiero abbinato ad un centro benessere e seminari. Grazie a questa iniziativa il Municipio si è convinto delle potenzialità che il comparto ex sanatorio offre per lo sviluppo del Comune e per quello del settore turistico, con ricadute interessanti anche su scala regionale. Il nuovo indirizzo pianificatorio gli permette inoltre di risolvere i problemi finora pendenti che derivano dall'abbandono degli edifici del sanatorio. Così, fra gli obiettivi che giustificano la necessità di modificare le basi pianificatorie, vi è pure quello di riqualificare questo luogo situato in una posizione strategica con un'imprendibile panorama sul Piano di Magadino e sul Lago Maggiore.

Considerata la portata della variante il Municipio ha promosso già due incontri, uno in data 5 ottobre 2010 che ha coinvolto il progettista e l'Ufficio della pianificazione locale e l'altro, in data 16 dicembre 2010, al quale hanno partecipato il progettista, i promotori dell'iniziativa privata e, dato che si tratta di un progetto d'importanza turistica regionale, alcuni



rappresentanti della Sezione dello promovimento economico. In queste due occasioni sono state precisate le premesse per lo svolgimento dei necessari studi preparatori della Variante in oggetto. La Variante di PR permetterà quindi di creare le basi pianificatorie per suddetto nuovo indirizzo territoriale. La nuova regolamentazione che ne deriverà, prende spunto dal progetto privato presentato di recente alle autorità comunali, ma dovrà pure considerare nell'elaborazione la necessaria flessibilità rispetto ad altri possibili progetti, nel caso quello attuale non dovesse trovare concretizzazione.

Quale informazione pubblica dell'avvio della variante di PR, in data 7 giugno 2011 è stata tenuta una conferenza stampa, in seguito alla quale il progetto è stato presentato sui quotidiani ticinesi e nei servizi di TeleTicino e della RSI (Quotidiano).

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 32 ss. LALPT. Esse sono state oggetto di Esame preliminare del Dipartimento del territorio, il quale ha emanato in data 3.2.2012 un preavviso sostanzialmente positivo. Nel preavviso sono inoltre stati segnalati alcuni aspetti meritevoli di verifica risp. per i quali è stato richiesto un ulteriore approfondimento. Gli stessi sono trattati nei pertinenti capitoli del presente rapporto.

Gli atti di Variante sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica dal 13 febbraio al 14 marzo 2012 e sono anche stati presentati alla popolazione attraverso una serata informativa pubblica il 28 febbraio scorso. Nel citato periodo di pubblicazione alcuni privati hanno sottoposto 2 osservazioni concernenti diverse tematiche, osservazioni che sono trattate singolarmente nell'**Allegato A0** di questo rapporto.

L'incarto con le proposte di Variante si compone

- del Piano delle zone e del paesaggio in scala 1:2'000 (comparto Medoscio)
- del Piano del traffico e AP-EP in scala 1:2'000 (comparto collinare)
- delle proposte di modifica dell'articolo 47 NAPR e
- del presente Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione.



## 2 OBIETTIVI

Lo studio della Variante di PR si prefigge di:

- creare le premesse per mettere a frutto un'iniziativa privata immobiliare particolarmente interessante per lo sviluppo socio-economico del Comune e della regione, che prevede di dare un nuovo indirizzo al comparto ex sanatorio situato in località Medoscio;
- prendere spunto dal progetto privato per recuperare e riutilizzare un comparto già edificato e urbanizzato, ma che è in disuso da anni;
- creare le premesse pianificatorie per dare al comparto ex sanatorio un nuovo slancio e una nuova vocazione che permetta di valorizzare quest'area situata in una posizione strategica, conferendole un accento particolare, come fu in passato;
- promuovere il settore turistico nella regione del Sopraceneri con una nuova struttura alberghiera e paralberghiera attraverso un complesso importante in quanto ad offerta di posti letto e per il suo elevato standard, grazie anche alla combinazione di strutture complementari che rispondano alle esigenze di mercato;
- risanare un territorio attualmente occupato da edifici abbandonati, pericolanti e decadenti che sviliscono la bellezza del sito;
- vincolare nell'ambito del piano di quartiere obbligatorio la ricerca di soluzioni architettoniche di qualità che permettano di caratterizzare il paesaggio collinare in relazione sia al Piano di Magadino sia al sito del futuro complesso alberghiero;
- offrire alla popolazione residente un luogo attrattivo di ristoro, garantendo nel comparto in questione anche la pubblica fruizione di punti panoramici accessibili dalla rete di sentieri comunali;
- tenere in considerazione il fatto che il progetto cui ora si fa riferimento potrebbe per un motivo o l'altro non trovare concretizzazione, per cui la regolamentazione pianificatoria dovrà considerare la necessaria flessibilità rispetto ad altri possibili futuri progetti;
- tutelare adeguatamente gli interessi del Comune in relazione all'iniziativa privata (garanzie nelle diverse fasi d'attuazione, caso di cambiamento di proprietà o di fallimento, ripristino ecc.);
- provvedere all'adeguamento delle strutture di urbanizzazione (accesso stradale e approvvigionamenti di varia natura).



## 3 CONTESTO PIANIFICATORIO

### 3.1 La pianificazione cantonale

Per quanto attiene il quadro pianificatorio d'ordine superiore occorre riferirsi in particolare al Piano Direttore Cantonale.

Il sito di variante non è interessato direttamente da elaborati del PD, seppure una analisi dei piani a livello regionale mostra elementi di interesse per comprendere il contesto di inserimento della variante. In particolare risultano di interesse, per sottolineare la valenza del posto in termini di potenzialità turistiche, i piani tematici della Mobilità e del Patrimonio.

#### A) Piano tematico MOBILITÀ

La regione è caratterizzata dalla presenza di importanti assi stradali e di mobilità di valenza non solo cantonale ma anche nazionale ed internazionale, e che accrescono il valore del sito di variante. Gli assi trasportistici principali sono, in sintesi:

- a. autostrada A2 Basilea-Chiasso-Italia;
- b. Autostrada A13 Bellinzona-Locarno, tutt'ora in progetto;
- c. Linea ferroviaria Lugano-Bellinzona-Airolo e relative connessioni internazionali;
- d. Linea ferroviaria Bellinzona-Locarno-Centovalli (stazione di riferimento: Riazzino) e Bellinzona Luino (ITA);
- e. Nuova rete ferroviaria AlpTransit;
- f. Strade principali: strade cantonali di collegamento interno;
- g. Aeroporto cantonale di Locarno.

L'area è quindi raggiungibile in differenti forme, mediante trasporti privati o pubblici. La presenza di assi di comunicazione in forte espansione comportano un elevato valore aggiunto per l'area che conferma la sua importante vocazione per la ricettività.



## B) Piano tematico **PATRIMONIO**

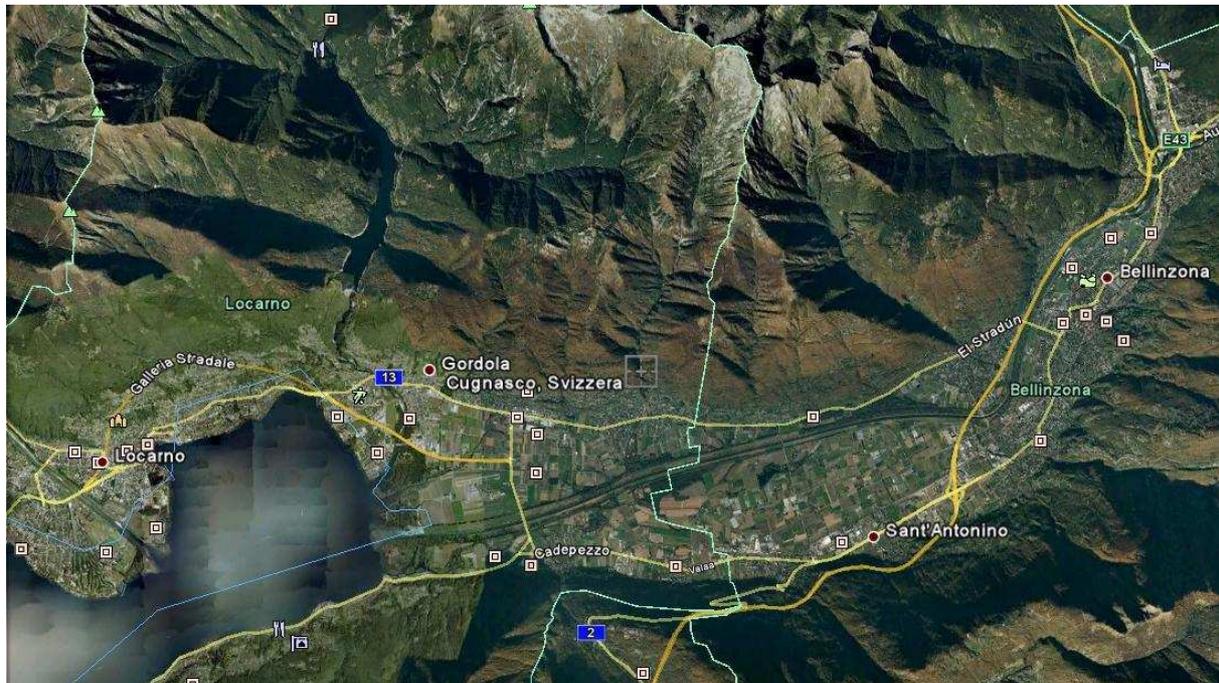
L'area di variante si trova ubicata in posizione baricentrica ad aree naturali di elevato interesse, come il Parco del Piano di Magadino, e il Parco di Arcegno, ed i progetti dei parchi dell'Adula, del Locarnese e del Camoghè.

Non solo il parchi naturali costituiscono siti di interesse, ma anche il Lago Verbano costituisce un sito di elevata importanza naturale, culturale, paesaggistica e turistica.

### 3.2 *Inquadramento regionale*

#### 3.2.1 **Introduzione**

Cugnasco-Gerra si trova in posizione baricentrica rispetto alla piana di Magadino, quindi grossomodo equidistante dai centri di Bellinzona e Locarno. Per la sua particolare posizione e vicinanza ad assi di comunicazione di importanza sopra regionale, si apre verso bacini di utenza certamente più ampi di quello locale e regionale.





### 3.2.2 Offerta alberghiera e paralberghiera con wellness e area congressi della regione

Nel 2010 le aziende in Ticino aventi dimensione paragonabile a quella che si intende insediare nel comparto oggetto di variante (dimensione complessiva stimata in 150 posti letto considerando sia l'albergo che gli appartamenti in multiproprietà) sono 40, di cui 17 nei comprensori turistici del Bellinzonese e del Locarnese (dati USTAT, data ultima modifica 23.02.2011, T\_100301\_06C). Secondo la stessa fonte statistica, il numero dei letti censiti negli stabilimenti di grande dimensione (101 e più letti) sono 6'411 al livello cantonale e 2'506 a livello regionale, di cui 2'396 nel comprensorio del Lago Maggiore e 110 in quello di Bellinzona.

Relativamente al settore wellness e sala congressi, non esistono cifre nei censimenti ufficiali.

In sintesi, l'offerta sul territorio di stabilimenti con oltre 100 posti letto può essere considerata ampia.

Inoltre, dalle fonti tratte dal sito di Ticino Turismo, risulta che nel Locarnese vi siano 21 alberghi di 4 stelle e più, mentre non ne figurano nel Bellinzonese.

Nello scenario attuale delle offerte esistenti, il nuovo comparto turistico e alberghiero di Medoscio potrà dare un contributo importante e rafforzare l'offerta a livello regionale, sia dal punto qualitativo che da quello quantitativo, grazie alla sua particolarità di riunire in unico complesso vari servizi aperti alla clientela interna così come a quella esterna.

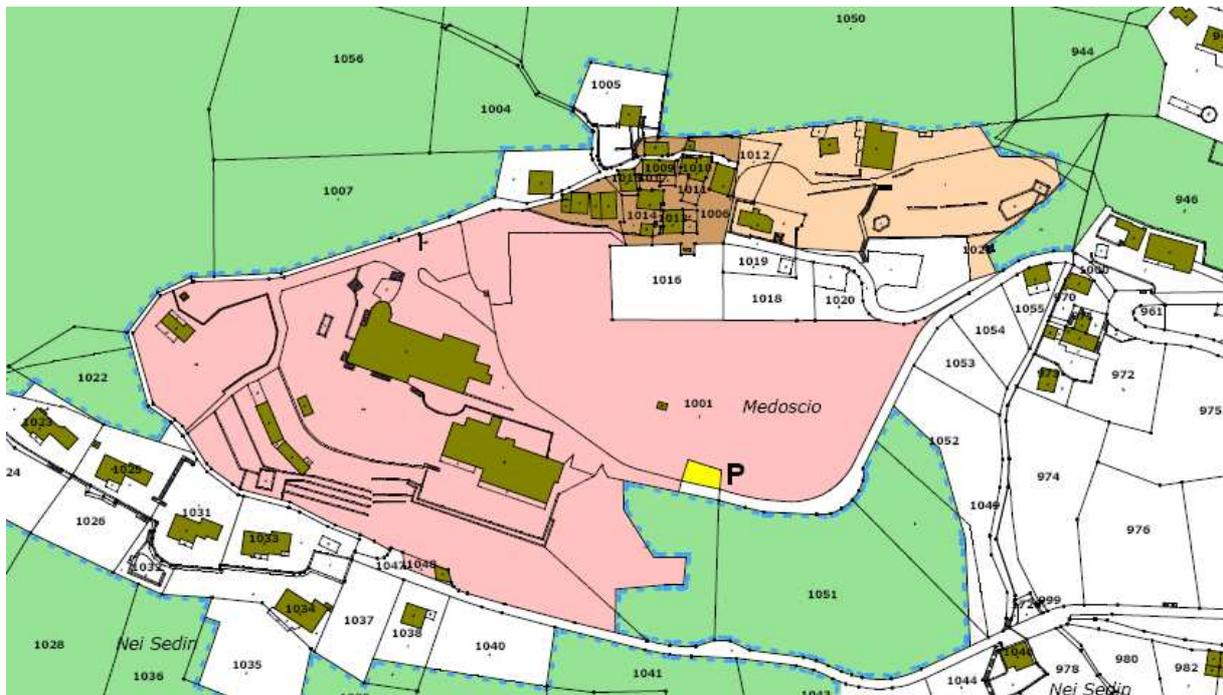


## 4 SITUAZIONE DI PR

### 4.1 Il PR di Cugnasco-Gerra

I principali vincoli pianificatori attuali risultano dai seguenti estratti:

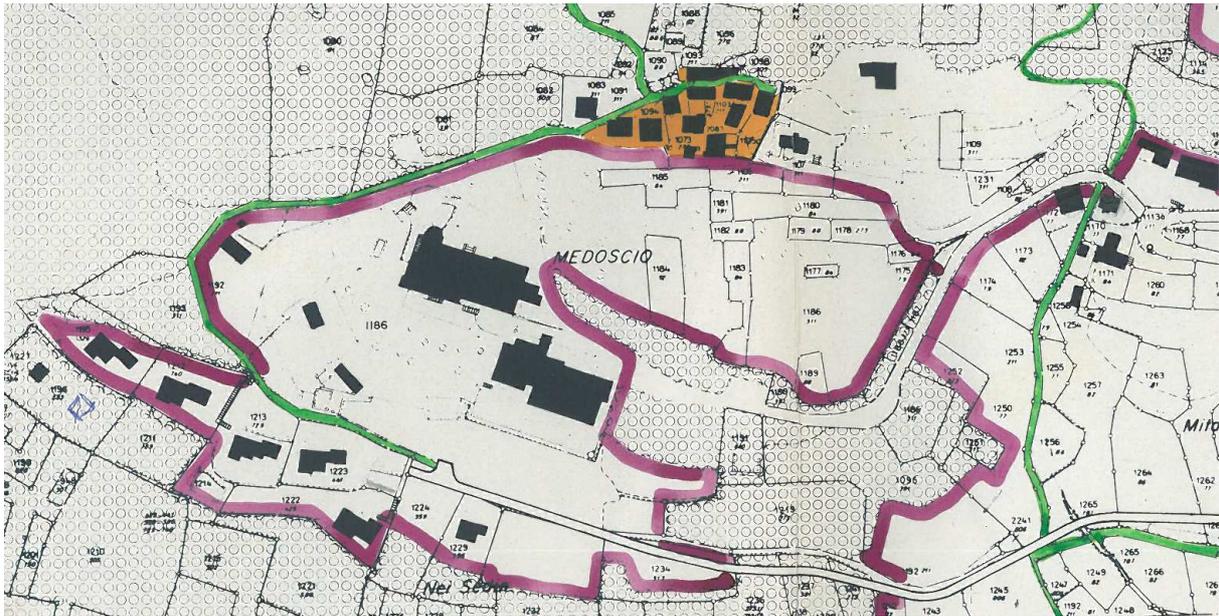
#### 4.1.1 Piano delle zone



Il comparto oggetto di variante è destinato a "zona riservata a casa di cura".

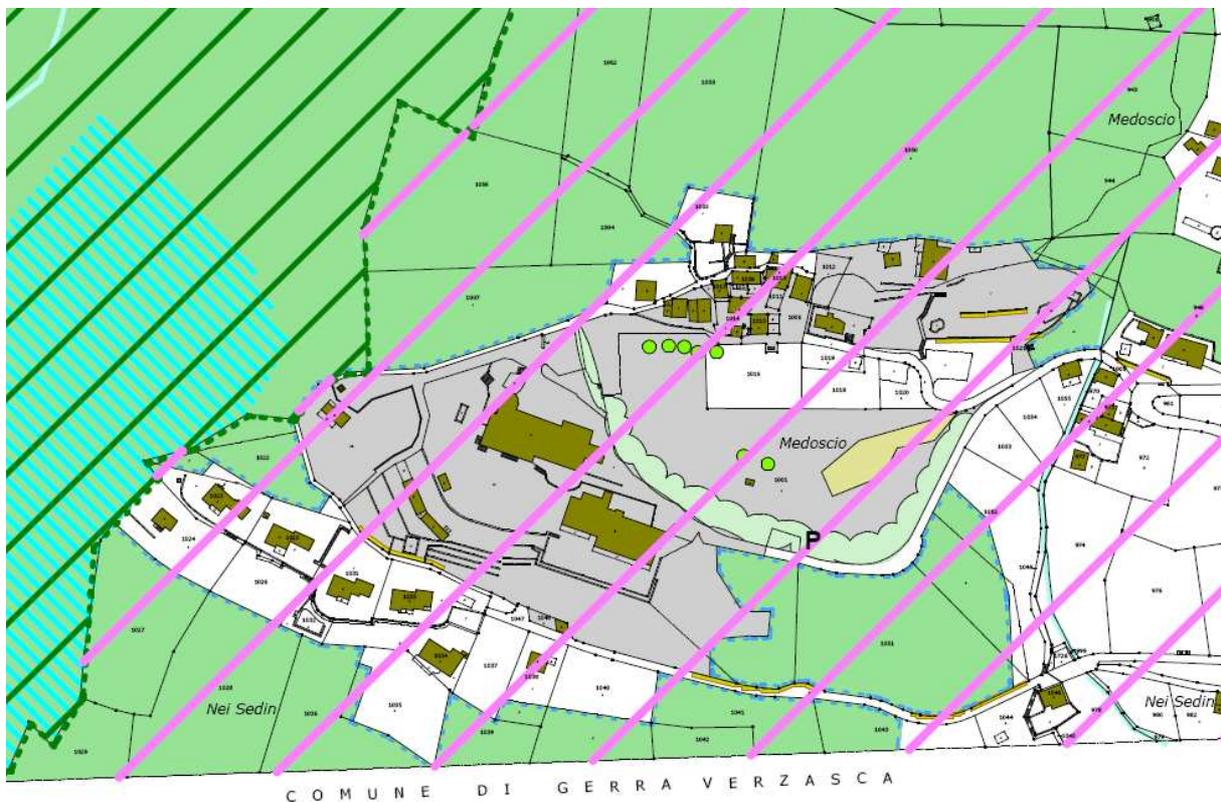
#### 4.1.2 Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio in vigore è vetusto, ossia del 1988 (v. **Allegato A2**).



A monte del comparto di variante una fascia è attualmente definita "zona viticola".

Il Piano del Paesaggio è in fase di revisione e da parte del Dipartimento è stato evaso in data 13.11.2006 l'Esame preliminare.



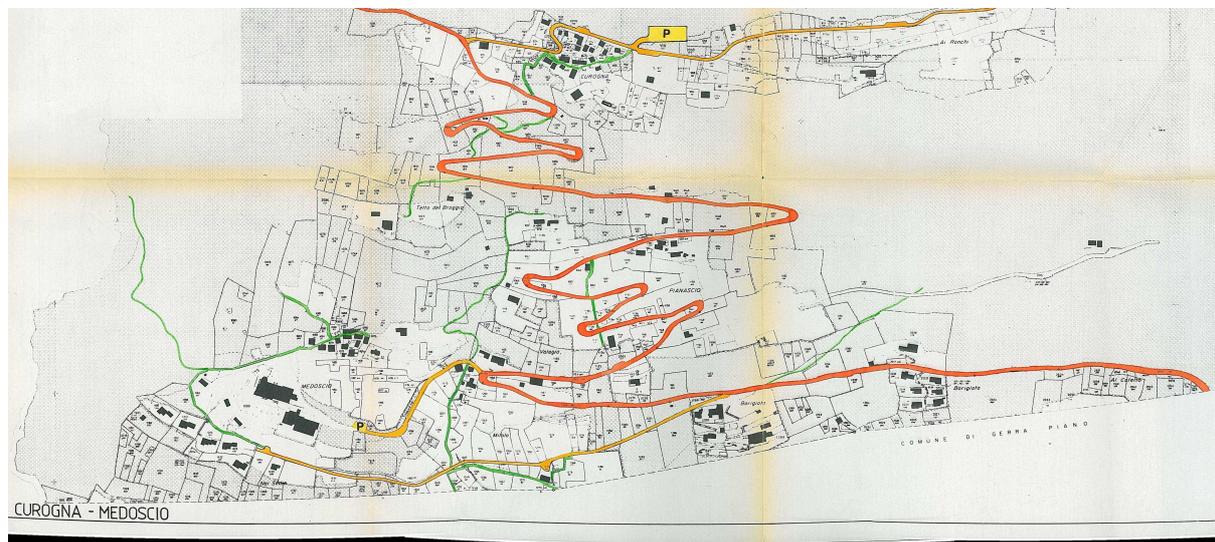


Nel progetto del nuovo piano del paesaggio si propone di inserire una zona di protezione del paesaggio ZPP2, che interessa la zona collinare agro-forestale e dei vigneti, compreso tutto il comparto Medoscio. Quali nuovi elementi naturali, a monte dell'ex sanatorio, viene aggiunta la protezione di un boschetto, di alberi isolati e di un piccolo prato secco, ciò conformemente al Piano dei contenuti naturalistici elaborato dallo studio Ecocontrol di Locarno nel 2003 (v. **Allegato A3**).

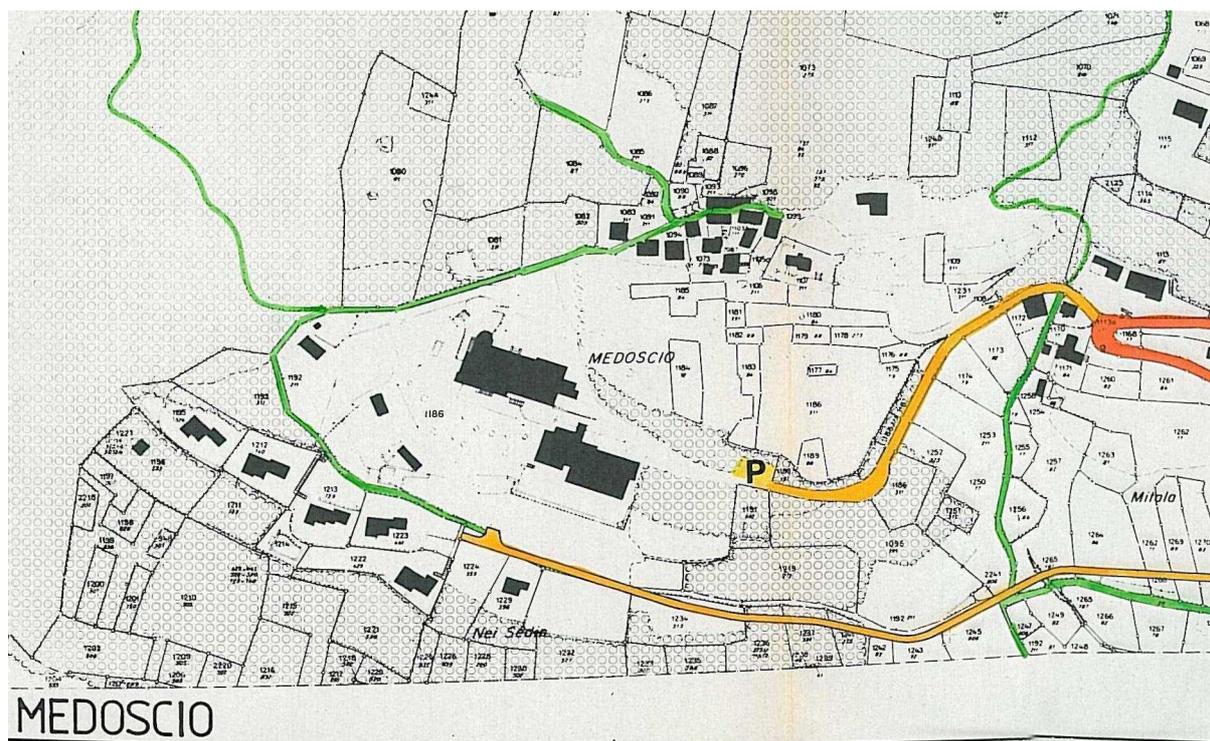
In generale il DT non ha espresso considerazioni negative in merito alle modifiche pianificatorie, sopra citate, ed ha invitato il Comune a prestare maggiore attenzione ai contenuti paesaggistici e architettonici ivi presenti (case tradizionali, torchio, sanatorio costruito nel 1930 secondo stile modernista, parco), oltre a considerare debitamente la zona agricola nella stesura finale delle modifiche relative al Piano del paesaggio.

#### 4.1.3 Piano del traffico e AP-EP

Una strada definita di raccolta collega Medoscio alla piana.



L'accesso all'ex-sanatorio è vincolato a PR quale strada di servizio; nei pressi dell'entrata al comparto dell'ex sanatorio vige un vincolo di posteggio pubblico. La strada di accesso al nucleo di Medoscio e all'ex sanatorio non è per contro indicata quale strada di servizio della rete comunale.



#### 4.1.4 Piano dei servizi tecnologici

I piani relativi all'acquedotto e alle canalizzazioni contenuti nel PR del 1988 sono superati, per cui si fa riferimento al PGA e al PGS in fase di rielaborazione.

Riguardo al PGA si segnala che lo stesso è stato approvato per Gerra il 29.05.2006 e per Cugnasco il 09.06.2009. Le modifiche della rete proposte con la presente Variante di PR saranno integrate attraverso il debito aggiornamento degli atti del PGA.

Riguardo al PGS si segnala che il progetto di nuovo PGS è stato approvato dalla SPAAS il 26 aprile 2007. Non appena la presente Variante avrà approvata si procederà con i necessari aggiornamenti.

Si rinuncia pertanto ora ad un aggiornamento generale del Piano dei servizi tecnologici in attesa della completazione formale dell'Piano urbanizzazione nell'ambito nuova LST.



## 5 MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR

### 5.1 Nota introduttiva

Per sintetizzare i motivi che hanno spinto il Comune a proporre una variante di PR per il comparto di Medoscio, si propone integralmente il testo della conferenza stampa del 7 giugno 2011 con la quale il Municipio di Cugnasco-Gerra ha presentato l'intenzione a procedere alla variante pianificatoria:

*Il sanatorio di Medoscio è stato costruito nel 1932 per curare gli affetti da tubercolosi e nel 1985 è stato chiuso definitivamente. Da allora l'assenza di una destinazione ha portato a un suo degrado progressivo e inesorabile accompagnato recentemente anche da atti di vandalismo. Tale situazione preoccupa evidentemente le autorità comunali di Cugnasco-Gerra.*

*Il progetto di aggregazione fra gli ex Comuni di Gerra Verzasca e Cugnasco prevedeva già, fra le diverse opere da affrontare, la "riqualifica del comparto ex sanatoria in un'ottica di utilizzo turistico".*

*Infatti il territorio in esame, data la sua posizione discosta dell'abitato e la sua emergenza nel paesaggio, costituisce un'area che non si presta allo sviluppo di insediamenti a carattere residenziale ma deve potersi distinguere unicamente per insediamenti di carattere esclusivo e di interesse pubblico come quelli a carattere turistico, di cura della salute e di supporto allo al tempo libero. Questo tipo di orientamento è pure stato confermato dalle competenti autorità cantonali della pianificazione del territorio.*

*Il grande complesso, con una superficie complessiva di 19'000 metri quadrati, in posizione panoramica, che sovrasta il Piano di Magadino, a metà strada tra Locarno e Bellinzona, dotato di un ampio parco e di una vista impareggiabile sul lago Maggiore, il delta della Maggia, le isole di Brissago merita ora un erede degno di questa posizione privilegiata.*

*Ora l'ex casa di cura e l'area circostante di Medoscio soggiacciono da un profilo normativo / pianificatorio a Zona di "riserva per casa di Medoscio" quindi vincolati alla destinazione per casa di cura; si tratta ora di avviare una variante di piano Regolatore (PR) tale da permettere un futuro insediamento alberghiero e paralberghiero e relative attrezzature di supporto per lo svago e il tempo libero.*



*Il futuro insediamento di una struttura turistico-alberghiera sull'area in esame non presuppone tuttavia soltanto la modifica della variante di PR ma richiede pure una serie di studi accompagnatori specialistici quali la valutazione del fabbisogno di acqua potabile con possibile potenziamento del acquedotto come pure evacuazione delle acque luride; lo studio sull'accessibilità e la viabilità alla prospettata struttura, avuto particolare riguardo all'attuale configurazione del tratto di strada che collega la frazione di Medoscio a Cugnasco.*

*Procedure queste che richiedono tempi di approfondimento non sempre compatibili con le esigenze degli investitori che di regola intendono realizzare i loro progetti rapidamente e nei quadro delle condizioni economiche finanziarie del momento.*

*Per queste ragioni il Municipio di Cugnasco-Gerra ha deciso di dare avvio alle procedure di modifica della variante di Piano regolatore per il comparto di Medoscio, accompagnate dalle necessarie verifiche specialistiche affinché i potenziali investitori dispongano di tutte le necessarie premesse e normative pianificatorie affinché l'ex sanatorio trovi finalmente un "erede" che possa inserirsi e integrarsi nel paesaggio creando così un nuovo punto di riferimento turistico, congressuale e del benessere per il Locarnese e il Bellinzonese.*

*(tratto dall'intervento di R. Devaux, a nome del Municipio di Cugnasco-Gerra / conferenza stampa del 7 giugno 2011)*

## **5.2 Interesse pubblico**

Analogamente alle considerazioni testé esposte dal Municipio, la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero nel comparto dell'ex sanatorio suscita un interesse pubblico a livello locale e su scala regionale.

A livello locale si evidenzia in termini di interesse pubblico che

- la prossimità al paese di un'attività alberghiera e paralberghiera abbinata a strutture per la cura della salute, lo svago, il tempo libero e a spazi per seminari, favorirebbe l'accesso della popolazione locale ad un'offerta di questi specifici servizi di livello e diversificata,
- si giungerebbe finalmente al risanamento territoriale di un comparto che a causa dell'abbandono dello stabile ha portato al suo degrado progressivo e inesorabile accompagnato di recente anche da atti di vandalismo;



- si apre la possibilità , grazie alla riqualifica del comparto, di valorizzare la rete dei sentieri comunali con punti panoramici impendibili, assicurandone la pubblica fruizione;
- si crea l'occasione per migliorare l'accessibilità alla collina con nuove piazze di scambio e l'allargamento puntuale della strada che sale ai monti e quella che porta al nucleo di Medoscio, per il quale viene anche formalizzato il vincolo dei posteggi pubblici a servizio dei residenti.

A livello regionale e sovra-regionale si evidenzia che grazie ad un complesso turistico-alberghiero di alto livello,

- si dà un contributo importante alla realizzazione degli obiettivi della strategia turistica cantonale, motivo per il quale la Sezione della promozione economica ha deciso di sostenere finanziariamente lo studio pianificatorio del Comune;
- si dà un sostegno alla promozione della strategia di sviluppo dell'agglomerato del Locarnese cosiddetta "Oasi Locarnese delle arti e del benessere" che intende sviluppare un'economia sostenibile basata sull'arte, l'armonia, la lentezza, la qualità, l'eccellenza e il rispetto delle risorse del territorio;
- si otterrebbe la copertura di un'importante domanda di posti letti turistici (attività alberghiera e paralberghiera) rivolta alle diverse cerchie in Svizzera, con un potenziale di attrattiva internazionale che si estende quindi anche al di fuori dei confini nazionali e
- si consentono, in misura limitata, contenuti di servizio e commerciali che costituiscano un complemento logico ed adeguato all'offerta turistica di base.

D'altro canto vi è un interesse pubblico a preservare condizioni ambientali di qualità e a favorire la valorizzazione del patrimonio territoriale di Medoscio attraverso un equilibrio armonico tra la conservazione di un luogo simbolico e la trasformazione secondo i principi dello sviluppo sostenibile atti ad assicurare uno sfruttamento sostenibile dell'area edificabile. Anche questi aspetti, supportati dalle considerazioni di merito che sono sviluppate nel seguito di questo rapporto, concorreranno sostanziare l'interesse pubblico a sostegno della modifica di PR qui proposta.



### **5.3 Scelta della localizzazione**

Al di là del precedente storico, le principali motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo sono state ben espresse nel comunicato stampa del Municipio di Cugnasco-Gerra del 7 giugno 2011, ovvero in sintesi:

- a) la disponibilità di un'ampia area con elevata valenza paesaggistica, progressivamente caduta in decadenza ed abbandono e da recuperare;
- b) la volontà di recuperare il simbolo costituito dal luogo dell'ex-sanatorio, come entità di interesse pubblico a carattere turistico, di cura della salute e di supporto al tempo libero;
- c) la volontà di incentivare il turismo nell'area, ciò in un contesto regionale;
- d) la presenza di infrastrutture di servizio che, seppur da adeguare, presentano già caratteristiche idonee;
- e) la centralità rispetto a Locarnese e al Bellinzonese, con tutte le conseguenze positive che queste possano comportare.

### **5.4 Necessità di modifica del PR**

Dato quanto sovraesposto si evidenzia la necessità di modificare l'azzonamento vigente, segnatamente

- l'assegnazione dall'attuale "zona riservata alla casa di cura", con prescrizioni ormai desuete e inadeguate, a "zona turistico-alberghiera";
- la definizione di misure di carattere urbanistico e paesaggistico per garantire un corretto inserimento del futuro complesso turistico;
- l'attribuzione di una parte della strada d'accesso esistente a strada di servizio SS con un calibro maggiore;
- l'aggiunta di nuove piazze di scambio e puntuali allargamenti del calibro della strada di raccolta RC per assicurare una confacente accessibilità;
- la completazione delle indicazioni di carattere viario per la zona nucleo di Medoscio;



- la definizione di una zona per attrezzature pubbliche per la costruzione di un nuovo serbatoio in funzione del necessario potenziamento dell'acquedotto di Medoscio.

Per quanto concerne l'urbanizzazione, i fondi oggetto di modifica si trovano quindi in un comparto da considerare urbanizzato ai sensi della LPT: in sintesi, come vedremo di seguito, per quanto attiene le canalizzazioni e l'acquedotto, le infrastrutture esistenti vanno completate e potenziate mentre che l'infrastruttura stradale di accesso va sistemata con puntuali allargamenti in funzione delle specificità del nuovo insediamento previsto.

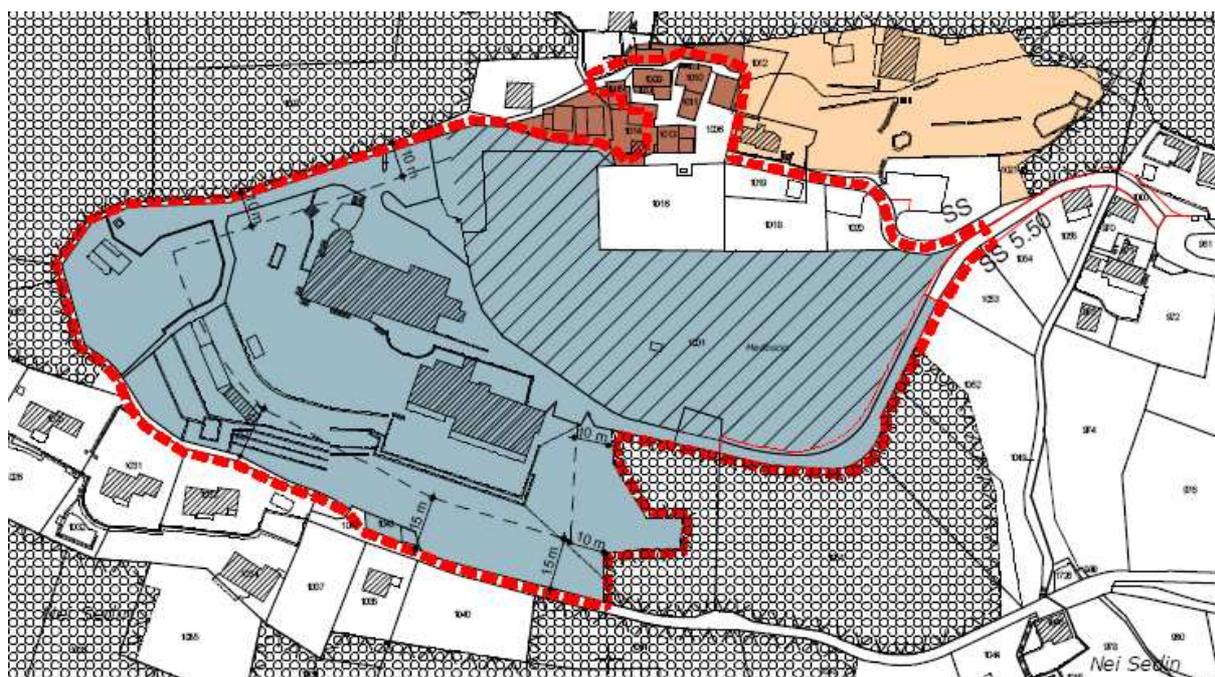


## 6 APPROFONDIMENTO ASPETTI PIANIFICATORI

### 6.1 Situazione fondiaria e proposte di edificabilità

In sintesi il quadro si presenta come segue :

- area attuale dell'ex-sanatorio è di un solo proprietario (società Sassariente SA, Minusio / mapp 1001 RFD = 21'129 mq a sommarione)
- superficie nuova ZTA = 19'500 mq ca. (di cui ca. 7'000 vincolati quale area di rispetto, ossia la parte celeste tratteggiata)
- area agricola entro il perimetro di Variante = 1'750 mq ca.



### 6.2 Inquadramento storico-architettonico e paesaggistico

Prendendo spunto dall'Esame preliminare dipartimentale del 3.2.2012 si coglie l'occasione per completare con ulteriori dettagli le informazioni date in merito nel Cap. 5.1 :

*Il sanatorio di Medoscio è una delle testimonianze materiali della lotta alla tubercolosi, malattia sociale per eccellenza, condotta dal Cantone, da enti pubblici e religiosi, da associazioni benevole,*



*specialmente nei primi decenni del Novecento. Com'è noto, uno dei pochi mezzi per affrontare con qualche speranza di successo questa virulenta malattia era la cura presso sanatori o case medicalizzate specializzate, seguendo modalità terapeutiche gradualmente consolidate (aria pura e sole, riposo, alimentazione corretta). Il Ticino alpino e prealpino per il suo clima secco e asciutto e la sua conformazione geografica era una terra privilegiata per l'edificazione di queste strutture sanitarie che infatti sorsero un po' dappertutto: tra le più importanti occorre ricordare, accanto al sanatorio di Medoscio, quelli di Piotta-Altanca, di Agra, di Cademario, più altri istituti minori ubicati a Sala Capriasca, Airolo, Orselina, ecc. Solamente nella seconda metà del Novecento, con l'avvento delle cure antibiotiche e delle nuove tecniche di prevenzione, la malattia fu controllata e poi sconfitta (F. Corti, Il mal sottile, I 90 anni della Lega polmonare ticinese, Canobbio-Lugano 2004).*

*Il sanatorio di Medoscio, in origine specificatamente dedicato all'infanzia tubercolotica, fu edificato nel 1932 su iniziativa del Vescovo di Lugano Monsignor Aurelio Bacciarini. Con i suoi 80 posti letto, permetteva di intervenire in una fascia di popolazione fino ad allora piuttosto trascurata. Nel 1965, vista la progressiva diminuzione dei casi di tubercolosi (in quegli anni furono chiusi i sanatori di Piotta e di Agra), l'istituto stipulò una convenzione con il Cantone, trasformandosi in struttura sanitaria polivalente (convalescenziario) pur mantenendo una sua specifica funzione di casa di cura e ricovero per i sempre più rari casi di tubercolosi; l'edificazione del corpo aggiunto all'edificio principale risale a quell'epoca. Dopo alterne vicende, per la sua posizione eccentrica, il Sanatorio chiuse definitivamente i battenti nel 1994.*

*L'edificio progettato dallo Studio degli architetti associati Silverio Rianda (1892-1973) e Giampiero Respini di Locarno sorge nei pressi dell'insediamento di Medoscio, ai margini di un breve promontorio montuoso. Originariamente era una costruzione isolata e massiccia, appoggiata su un terrazzo artificiale, articolata, con il corpo principale leggermente avanzato, disposta su quattro piani (l'ultimo mansardato) e un seminterrato che conteneva i servizi tecnici indispensabili alla vita del sanatorio (cucina, autoclavi per la disinfezione del materiale sanitario, riscaldamento, ecc.).*

*All'esterno spiccavano i grandi loggiati aperti sulle camere e verso montagna, i balconi arrotondati sul lato minore meridionale, il corpo semiarrotondato della cappella verso montagna; l'interno, con al centro, al pianterreno, un grande atrio e un ampio scalone di distribuzione, era rifinito con gusto (porte massicce; pavimenti in seminato cementizio; stemma vescovile in mosaico sul pavimento dell'atrio). L'edificio spiccava per la sua modernità, rispondendo alle esigenze funzionali con un moderato razionalismo architettonico ispirato alle esperienze del Novecento italiano. È da avvicinare ai molti ospedali e case di cura costruiti tra il 1920 e il 1940 per rispondere ai bisogni sanitari della*



popolazione (Muralto Sant'Agnesse, Bellinzona San Giovanni, Lugano Clinica San Rocco) in cui gli architetti ticinesi diedero prova di aprirsi, tra molte esitazioni e titubanze, alla modernità e allo spirito innovativo.

La primitiva costruzione, ancora perfettamente leggibile nei suoi aspetti essenziali, è stata modificata nel corso degli anni: nel 1946 si intervenne sull'ultimo piano, per meglio rispondere alle esigenze di alloggio del personale; tra il 1965 e il 1969, sul lato settentrionale, fu aggiunto un nuovo edificio, progettato dall'arch. Gianpiero Orsi e dall'ing. Dario Scafetta.

Lo stato di conservazione del complesso, che è all'abbandono da quasi vent'anni, non è buono: tuttavia la struttura principale, ben costruita, a giudizio di esperti del settore non sembra dar segni di cedimento strutturali. Dato lo stato non ancora così strutturalmente compromesso, il Dipartimento del territorio ha invitato il Municipio a valutare la possibilità di mantenere nel progetto pianificatorio l'edificio principale facendolo diventare elemento cardine del nuovo progetto edilizio in qualità di testimonianza storico-architettonica.

Per quanto attiene il paesaggio il già citato esame preliminare del DT mette in evidenza questi aspetti:

Il nucleo di Medoscio si situa su un pianoro sito a circa 500 m s/m, circondato da un bosco di latifoglie (ceduo di castagno) che caratterizza i versanti del Piano di Magadino tra i 300 e i 1000 m s/m. Oltre il pianoro di Medoscio, dove il terreno riprende il suo declivio, è situata la struttura dell'ex sanatorio, formata dall'edificio originale degli anni '30 e dall'annesso degli anni '60.

Il nucleo compatto di Medoscio e la superficie prativa antistante formano un elemento tipico del paesaggio rurale tradizionale del Ticino, con dei rapporti di scala ben definiti mentre l'edificio dell'ex sanatorio appare come un elemento fuori scala rispetto ai rustici del nucleo. Lo stato di abbandono della struttura ha portato inoltre la vegetazione fin contro gli edifici tant'è che la stessa sembra di fatto circondata da bosco. Questa impressione è amplificata ad un scala più ampia, ed esempio osservando l'edificio dal Piano di Magadino: a causa della sua posizione molto esposta, l'edificio è infatti particolarmente visibile da diversi punti di vista come struttura isolata.

Il nucleo di Medoscio, situato in posizione arretrata, è invece pressoché invisibile dal basso.

L'edificio dell'ex sanatorio, allo stato attuale, è quindi totalmente estraneo al contesto, sia per volume che per tipologia architettonica, manifestando così in modo chiaro il carattere di eccezionalità.



Nell'Esame preliminare sono state sollevate delle osservazioni e suggerimenti in merito agli aspetti paesaggistici e storici.

*In proposito il DT invita il Municipio, dato lo stato non ancora strutturalmente compromesso, a valutare la possibilità di mantenere nel progetto pianificatorio l'edificio principale, facendolo diventare elemento cardine del nuovo progetto edilizio in qualità di testimonianza storico-architettonica.*

Su questa proposta il Municipio così si esprime.

La storia descritta in precedenza riassume bene le origini e i cambiamenti avvenuti nel corso degli anni, fino a giungere al degrado del sanatorio, conseguente all'abbandono da quasi vent'anni.

La lettura storica contenuta nell'EP spiega quali erano allora le necessità socio-sanitarie che hanno determinato anche la scelta dell'ubicazione in un territorio discosto (anche per motivi di sicurezza), situato ad una quota dove il clima fosse secco e asciutto ed esposto bene al sole.

La costruzione originaria, isolata e massiccia, fu collocata a ca. 550 m s/m, nel pianoro che si trova davanti al nucleo di Medoscio ed era stata appoggiata su un terrazzo artificiale.

Per ragioni di necessità dettate dalla lotta alla tubercolosi nella prima metà degli anni '50, è stato edificato questo angolo di territorio, isolato dal resto e visibile da diversi punti in quanto la sua posizione doveva essere ben esposta.

La storia ha creato un luogo simbolico, destinato alla cura di molte persone e quindi al loro benessere. Le strutture sanitarie hanno goduto del privilegio di occupare un territorio spettacolare determinando la vocazione territoriale del pianoro di Medoscio, cioè di luogo riservato alla costruzione di strutture esclusive legate anche al benessere dell'uomo.

Il Municipio intende indirizzare le nuove scelte pianificatorie rispettando innanzitutto il valore simbolico del luogo. In particolare egli intende ammettere in futuro attività che necessitano e possono valorizzare questo territorio isolato, tranquillo e ben esposto da dove è possibile ammirare un paesaggio spettacolare.

L'obiettivo della variante è quindi quello garantire la rivitalizzazione di questo luogo storicamente importante e, ciò, permettendo insediamenti di carattere esclusivo e di interesse pubblico come quelli di carattere turistico, di cura della salute e di supporto al tempo libero.

Il Municipio è convinto di voler reindirizzare l'uso ammissibile del comparto, nel rispetto del paesaggio e del suo valore simbolico. Oltre a ciò non vuole condizionare ulteriormente i futuri insediamenti, ai quali s'intende invece dare la possibilità di sviluppare progetti adeguati e coerenti con le nuove attività. Di conseguenza si preferisce non vincolare il mantenimento delle strutture sanitarie esistenti, ma piuttosto imporre il rispetto dei requisiti qualitativi d'inserimento paesaggistico definiti nel nuovo art. 47 NAPR.

Per le ragioni suesposte, il Municipio non accoglie il suggerimento del DT, ritenuto che sia più importante il mantenimento del valore simbolico del luogo, più che quello delle vecchie strutture sanitarie.



### 6.3 Aspetti urbanistici

La variante di PR, come già precisato nel capitolo introduttivo di questo rapporto, pur prendendo spunto da un progetto di carattere generale presentato tempo fa alle autorità comunali, propone una regolamentazione che fa astrazione da un preciso progetto di riferimento e si concentra sull'individuazione di criteri qualitativi in grado di assicurare nel seguito lo sviluppo di una proposta urbanisticamente adeguata alle caratteristiche del luogo, caratteristiche illustrate nella seguente immagine (v. anche Cap. 6.2).



Allo scopo viene proposto lo strumento del Piano di quartiere, che, attingendo alle recenti direttive cantonali in materia, mette l'accento sui seguenti 3 aspetti, che saranno debitamente codificati nelle prescrizioni normative:

#### I. Contesto territoriale:

*il quartiere deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore; è*



*richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ.*

2. Inserimento costruzioni:

*i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle zone circostanti; la composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico e volumetrico; in questo contesto il progetto deve rivolgere la dovuta attenzione alla conformazione finale del terreno e delle aree marginali tenendo conto delle specificità delle proprietà confinanti.*

3. Arredo e sistemazione spazi esterni

*le superfici non edificate come pure i tetti vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del Piano di quartiere; si precisa inoltre che costruzioni accessorie non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali.*

Si richiederà inoltre che nella relazione tecnica vadano illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Andrà pure allestito un modellino plastico come pure dei fotomontaggi del progetto di quartiere nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni spaziali e funzionali del progetto. Le modalità di illustrazione dovranno essere concordate anticipatamente con il Comune sentito il preavviso degli organi competenti del Cantone.

I parametri edificatori consentono di realizzare volumi di 5 piani, similmente allo stato attuale, che presenta anche edifici con 6 piani nel punto più alto. Gli indici di sfruttamento e di occupazione sono adeguati per realizzare un impianto turistico-alberghiero di un certo livello, con una capienza di posti letto economicamente sostenibile e con i necessari spazi per attività complementari che assicurano la necessaria attrattiva al futuro complesso.

Come per l'edificazione attuale, si propone di concentrare la futura edificazione sul lato a valle, mantenendo libero il terreno a monte che separa dal nucleo, conservando in tal modo anche le componenti naturalistiche indicate nel Piano del paesaggio di questa variante di PR.



## **6.4 Aspetti trasportistici**

### **6.4.1 Introduzione**

I temi affrontati in questo sottocapitolo, fanno riferimento da due rapporti di studio del 2011 redatti dall'Ing. Allievi su incarico del Comune di Cugnasco-Gerra (v. indice) a supporto della variante oggetto del presente rapporto di pianificazione.

In dettaglio vengono trattati i seguenti aspetti:

- accessibilità con i mezzi pubblici
- accessibilità veicolare
- calcolo posteggi (fabbisogno e riduzione per TP)
- traffico veicolare indotto
- indicazioni trasportistiche per il seguito dei lavori di pianificazione

Il tema della mobilità lenta non viene trattato nello specifico, seppure si sottolinea che esistono diversi sentieri che uniscono l'area di variante con le varie località limitrofe, consentendo pertanto sia il raggiungimento del luogo a piedi, ma soprattutto permettono di aumentare il valore turistico del sito costituendo opportunità di svago per i clienti delle attività ricettive che verranno create.

### **6.4.2 Accessibilità con i mezzi pubblici**

L'area di variante è raggiungibile attualmente con i seguenti mezzi pubblici:

- fino a Tenero, con Treno FFS Tilo-S20 (Bellinzona-Locarno) o BUS regionale FART311 (Bellinzona-Locarno), con frequenza di 30 minuti;
- da Tenero a Medoscio Paese con Bus AT322 (Tenero-Medoscio).

La cadenza attuale della linea (AT322) è di 6 corse giornaliere tra Lunedì e Venerdì feriali (tra le 7.00 e le 18.50) e 5 corse il Sabato feriale, la Domenica e i giorni festivi (tra le 7.30 e le 19.00). La distanza dal nuovo centro alla fermata esistente più vicina (Medoscio Paese) è pari a circa 300 metri.



L'area di variante è pertanto servita discretamente dai mezzi pubblici. In futuro è pensabile un prolungamento della linea per servire direttamente il centro con una fermata nei pressi dell'ingresso, o un servizio navetta specifico tra la stazione di Riazzino ed il nuovo centro alberghiero-paralberghiero al fine di intensificare la frequenza dei collegamenti.

### 6.4.3 Accessibilità veicolare

Il centro è raggiungibile anche con la mobilità privata dal paese di Cugnasco tramite Via Medoscio (5 km circa dalla cantonale a Cugnasco).

La strada di collegamento, di proprietà cantonale, presenta una larghezza variabile tra 3,5 e 5,5 metri; nei punti a calibro ridotto (specialmente a monte di Agarone) l'incrocio dei veicoli può essere difficoltoso, anche in relazione alla presenza di trasporti pesanti (bus o autocarri) fino al centro di Medoscio.

La strada di accesso all'area dell'ex sanatorio (area di variante) è invece privata a partire dalla curva di innesto sulla cantonale; essa penetra alquanto pianeggiante e presenta attualmente un calibro tra 3.40 e 3.75 ml. L'innesto alla strada cantonale risulta difficoltoso per le ridotte dimensioni. Inoltre la strada è ormai in gran parte priva di pavimentazione.

### 6.4.4 Calcolo posteggi

Lo specifico studio dell'ing. Allievi definisce il fabbisogno di parcheggi considerando le caratteristiche e gli utilizzi ipotizzati per la nuova destinazione d'uso.

Assumendo come dati preliminari relativi al contenuto della futura zona alberghiera i seguenti:

- albergo con circa 50 stanze, per un totale di 70 posti letto;
- paralbergo costituito da 20-25 appartamenti per circa 80 posti letto;
- ristorante aperto alla clientela interna ed esterna con circa 80 posto a sedere;
- bar aperto alla clientela interna ed esterna con 60 posti;
- una sala per seminari con circa 70 posti a sedere;



- un centro wellness, aperto anche per clienti esterni, con possibilità di ricevere fino a 80 persone al giorno;
- la presenza di 30-40 dipendenti e personale di servizio,

detto studio indica in sintesi quanto segue:

- basi di calcolo: riferimento al Regolamento cantonale posteggi (Rcpp, 14/06/2005) e alla norma VSS 640.281;
- risultati del calcolo del fabbisogno: sulla base delle caratteristiche preliminari del progetto e delle citate norme vigenti, risulta che il quantitativo di parcheggi atto a garantire un corretto funzionamento della struttura è di circa 80 stalli (con fattore di ponderazione del 90% e considerando per determinate funzioni di servizio della struttura alberghiera un grado d'occupazione di utenza esterna del 30%).

## 6.4.5 Traffico veicolare indotto

### a) Situazione attuale

Nel mese di luglio 2011, lo studio citato ha effettuato un monitoraggio del traffico presente sulla strada che collega Cugnasco-Gerra al nucleo di Medoscio (Via Medoscio) poco a monte dell'innesto con la Cantonale, e sulla stessa strada a monte del nucleo di Agarone. Sono stati conteggiati per il primo punto 1'794 veicoli/giorno (traffico giornaliero medio, ponderato secondo VSS 640.005a) pari a un traffico orario di punta (TOD 17:00-18:00) di 230 veicoli/ora, mentre per il secondo punto 877 veicoli/giorno (traffico giornaliero medio, ponderato secondo VSS 640.005a) pari a un traffico orario di punta (TOD 17:00-18:00) di 91 veicoli/ora.

### a) Situazione futura

Secondo i dati di progetto preliminari (circa 80 stalli per autovetture e l'istituzione di un servizio navetta a collegamento del nuovo centro con la piana) viene stimato un aumento del traffico pari a +125 veicoli/giorno, equivalente ad un aumento del carico del 7% sul punto basso del monitoraggio (via Medoscio a monte dell'innesto sulla cantonale) e del 14% sul punto alto presso Agarone che costituisce un aumento relativamente modesto, anche considerando che sarà probabilmente associato alle ore diurne.



#### 6.4.6 Indicazioni trasportistiche per il seguito dei lavori di pianificazione

Da quanto suesposto si propongono le seguenti misure:

- predisporre spazi destinati al parcheggio interni all'area di variante per almeno 80 stalli a servizio della clientela interna ed esterna del centro;
- favorire l'uso di trasporti pubblici, predisponendo navette speciali di collegamento con il piano;
- adattare la strada cantonale (Via Medoscio) mediante l'allargamento atto a garantire un calibro minimo di 5,20 metri (necessaria a permettere in sicurezza l'incrocio tra BUS e auto, secondo la norma VSS 640.201) e localmente fino a 6,00 metri (per l'incrocio tra BUS e camion), e mediante la formazione di piazzole di scambio dove necessario e possibile (solo sopra l'abitato di Agarone), distanziate 250 metri tra loro e costruite possibilmente nei punti che permettono la minimizzazione dei costi (parcelle non edificate, conformazione terreno favorevole);
- piazza di giro: modifica delle dimensioni della connessione tra la strada privata di accesso all'area ex-sanatorio e la strada cantonale (capolinea linea AT322) per permettere una manovra più agevole al BUS;
- strada privata (strada di servizio): l'adattamento deve permettere l'incrocio tra BUS ed auto in alcuni punti di scambio, prevedendo quindi una larghezza che dagli attuali 3.50 m, considerando la sinuosità della tratta, comporterà un calibro di ca.5,50 m nel tratto d'imbocco e presso la diramazione verso il nucleo di Medoscio; la tratta restante di carattere privato fino a raggiungere l'area dell'albergo dovrà presentare un calibro di ca. 4.50 m.

#### 6.5 Aspetti ambientali

Si evidenzia che il previsto impianto non è soggetto a EIA. Non di meno sono stati verificati gli aspetti di carattere ambientale specifici a questo tipo di insediamento, e in questa fase di pianificazione trattiamo in particolare gli aspetti legati alle immissioni foniche dovute al



traffico indotto (gli altri aspetti, per quanto necessario, saranno trattati nell'ambito della procedura di licenza edilizia).

Relativamente al tema della protezione contro i rumori, si evidenzia quanto segue:

- è prevedibile che i rumori occasionati dalla nuova struttura alberghiera, data la tipologia dell'insediamento, non risulteranno conflittuali rispetto alle zone adiacenti, in particolare al sovrastante nucleo di Medoscio. La compatibilità fonica di eventuali impianti di ventilazione o raffreddamento etc., sarà verificata nell'ambito della procedura edilizia;
- i rumori dovuti al traffico indotto non sono da considerare problematici; infatti viene stimato un aumento di carico sulla rete viaria di +125 veicoli/giorno, che costituisce un aumento modesto considerato anche il limitato traffico già esistente (+7% nella parte bassa della strada, alla connessione con la strada cantonale, e +14% nella parte collinare all'altezza di Agarone). Il carico veicolare futuro nel primo tratto che dalla cantonale sale in direzione di Medoscio rimane prossimo ai 2'000 movimenti di TGM, valore che indica il rispetto dei valori limite d'immissione rispetto al GS II valido per le zone residenziali a contatto con questo asse stradale.

## **6.6 Altre necessità d'infrastrutturazione del comparto**

### **6.6.1 Approvvigionamento idrico**

Relativamente al fabbisogno idrico, lo studio rassegnato nel giugno 2011 dallo Studio Ingegneria Sciarini SA di Vira Gambarogno, operatore del PGA, ha analizzato la situazione attuale dell'acquedotto di Medoscio e stimato il fabbisogno idrico della nuova ZTA, considerando i potenziali edificatori e le destinazioni indicate dal nuovo art. 47 NAPR (v. **Allegato A4**).

In sintesi i risultati dello studio sono i seguenti:

- la rete dell'acquedotto esistente ha una disponibilità idrica insufficiente per coprire adeguatamente i fabbisogni di consumo e antincendio della nuova ZTA e del comparto dei monti;



- viene proposta un'ottimizzazione della rete che consiste nell'abbandono del serbatoio esistente (con un volume di soli 50 mc) e nella costruzione a quota maggiore di nuovo serbatoio da 250 mc a servizio delle abitazioni e della ZTA, della rete antincendio e della microcentrale in progetto; viene inoltre indicata la necessità di adeguamento della rete, mediante l'installazione di condotte di diametro maggiore, in grado di sopportare portate maggiori, ed una nuova condotta di scarico a pelo libero, oltre che ridefinire l'ubicazione delle valvole, riduttori di pressione ed apparati idraulici in genere.

### 6.6.2 Smaltimento acque luride

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque luride, si fa riferimento allo specifico studio del 13.7.2011 curato dall'ing. Masotti di Bellinzona, operatore del PGS, nel quale viene approfondita la tematica delle esigenze della nuova zona ZTA, considerando i potenziali edificatori e le destinazioni indicate dal nuovo art. 47 NAPR (v. **Allegato A5**).

In sintesi questo studio evidenzia quanto segue:

- il sistema di smaltimento delle acque prevede un sistema misto: la raccolta di quelle luride, e lo smaltimento in loco di quelle meteoriche;
- considerato il progetto preliminare della nuova struttura alberghiera - paralberghiera, si stima un aumento del quantitativo di acque luride da 2.1 l/s (pari al quantitativo di Medoscio previsto dal PGS attuale) a 4 l/s; tale incremento viene indicato come irrilevante dal punto di vista idraulico;
- pertanto il condotto delle acque luride indicato dall'attuale PGS viene riconfermato;
- il costo stimato per la realizzazione delle opere indicate nel PGS, ridefinito al 2011, è pari a circa fr. 320'000.-.

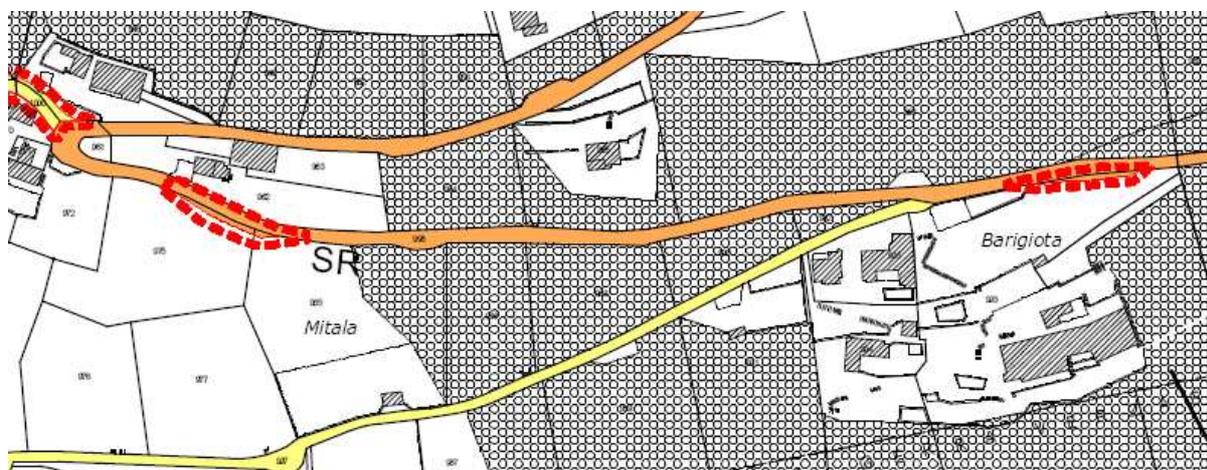
Ne segue che il cambio di destinazione d'uso dell'area in esame non stravolge quanto indicato nel PGS in vigore, in quanto l'aumento dei quantitativi da smaltire è considerato irrilevante.



## 6.7 Aspetti particolari

### 6.7.1 Compenso agricolo

Il miglioramento della strada d'accesso dal fondovalle – come evidenziato dal già citato studio dell'ing. Allievi - comporta la necessità di procedere ad alcuni puntuali allargamenti del campo stradale che in alcuni punti toccano aree potenzialmente agricole e quindi soggette a compenso ai sensi della LTagr. Si tratta di 2 piccole superfici per complessivi mq 84 (47+37).



Pure la strada di servizio che dall'incrocio con la cantonale porta alla nuova ZTA necessita di un certo allargamento che tocca per ca. 35 mq la zona agricola (v. mapp. 1053p e 1054p).

Nell'esame preliminare, come da richiesta del Municipio, il Cantone ha confermato l'esonero dal calcolo e dal pagamento di un compenso in base alla LTagr per la sottrazione di queste modeste superfici.

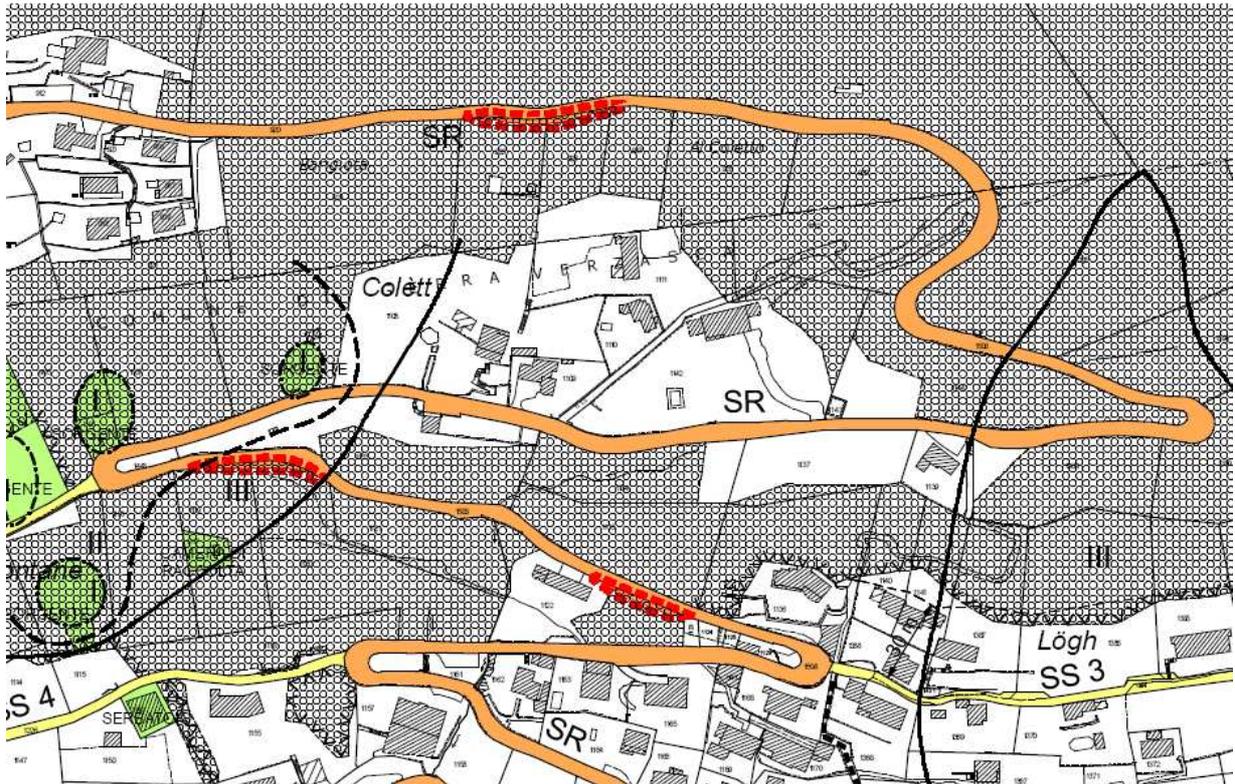
### 6.7.2 Dissodamenti

La formazione del nuovo serbatoio dell'acquedotto in località Curogna comporta il dissodamento di ca. 900 mq di area forestale. Data la particolarità di questo intervento, era già stata allestita ed inoltrata la relativa domanda di dissodamento in parallelo con lo svolgimento dell'Esame preliminare di questa Variante.



Con l'Esame preliminare il Dipartimento ha rilasciato un preavviso favorevole sul dissodamento proposto, precisandone le condizioni d'attuazione, in particolare definendola compensazione pecuniaria in 20.- fr/mq e rinunciando, in quanto opera pubblica, al prelievo di un contributo di compensazione sul plus-valore (v. EP-DT del 3.2.12 – Cap. 5.1 / incarto 3905).

Il miglioramento della strada d'accesso dal fondovalle – come evidenziato dal già citato studio dell'ing. Allievi - comporta la necessità di procedere ad alcuni puntuali allargamenti del campo stradale che in alcuni punti toccano aree di bosco legale e che sono pure essere oggetto di dissodamento; complessivamente si tratta di ca. 170 mq (v. estratto grafico sulla pagina seguente), quindi una modesta superficie di bosco per la quale si propone similmente al precedente caso un compenso in forma pecuniaria. La relativa domanda di dissodamento sarà inoltrata unitamente agli atti di Variante del PR.



### 6.7.3 Pericoli naturali

L'area oggetto di modifica d'azzonamento non è toccata da zone di pericolo naturale. Tali zone di pericolo interessano infatti solo aree discoste dai centri abitati e non sussistono pertanto conflitti con le zone edificabili.



## 7 MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR

### 7.1 Modifiche dei piani di PR

#### 7.1.1 Introduzione

I Piani delle zone, del paesaggio e quello del traffico e EAP in scala 1:2'000 andranno modificati entro i settori di Variante evidenziati graficamente nei piani allegati nel senso testé descritto (v. bordi tratteggiati in rosso).

Per praticità, date le aree toccate dalle singole modifiche, la Varianti vengono riportate graficamente su 2 piani distinti:

- le Varianti al Piano delle zone e al Piano del paesaggio concernenti il comparto dell'ex-sanatorio e le aree adiacenti (comparto Medoscio) e
- le Varianti al Piano del traffico e AP-EP che si estendono lungo tutta la rete viaria che collega Medoscio all'innesto a valle nella cantonale a Cugnasco (comparto collinare).

#### 7.1.2 Modifiche al Piano delle zone

Dal profilo dell'azzoneamento la situazione viene modificata nel modo seguente:

- stralcio della "zona riservata alla casa di cura" e conversione della stessa a "zona turistico alberghiera (ZTA)";
- stralcio del parcheggio posto all'ingresso della ex casa di cura e conversione a "Zona turistico alberghiera (ZTA)" per una superficie di 78 m<sup>2</sup>;
- inserimento della strada di accesso all'area ex sanatorio alla ZTA, per una superficie di 404 m<sup>2</sup> ;
- stralcio della zona "Nucleo di collina (NC)" del mappale 1006, pari a una superficie di 358 m<sup>2</sup> e sua modifica a strada pedonale;
- inserimento delle linee di arretramento:



- sui lati a contatto con il bosco nella nuova ZTA di 10 ml (ricercando pure una certa uniformità urbanistica nel settore edificabile sud-est) e
- sul lato sud della zona di ca. 15 ml in modo da assicurare un'adeguata fascia non edificabile da arredare a verde o percorrenze atte ad assicurarne al fruibilità agli utenti della struttura turistico-alberghiera e del pubblico ;
- Definizione di una "area di rispetto" sul lato a monte della nuova ZTA adiacente ed a salvaguardia del nucleo di Medoscio, avente una superficie di ca. 7'000 m<sup>2</sup>; in questa area non saranno ammesse costruzioni fuori terra, salvo piccole strutture o costruzioni di servizio o di arredo funzionali alla zona.

### 7.1.3 Modifiche al Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio viene modificato come segue:

- stralcio della dicitura "Zona vitivinicola" e conversione della stessa in "zona agricola";
- inserimento all'interno della zona di variante (ZTA) di una superficie classificata quale prato secco, di alberi e di un'area a boschetto da considerare quale elementi naturali protetti.

Rispetto al progetto di revisione del Piano del paesaggio, la zona di protezione del paesaggio (vedi Allegato A3, tratteggio viola), che interessa un ben più ampio comparto, non viene qui tematizzata e tanto meno codificata formalmente nel piano della presente Variante, ritenuto che questo discorso vada opportunamente ripreso nel contesto della Variante generale, che il Municipio intende affrontare nell'ambito dell'armonizzazione generale del PR del nuovo Comune.

### 7.1.4 Modifiche al Piano del traffico e AP-EP

Il Piano del traffico e AP-EP viene modificato come segue:

- accorciamento della strada di servizio (SS) per accedere alla nuova ZTA, con puntuali allargamenti su due tratti (imbocco e in prossimità della diramazione verso il nucleo



di Medoscio) in modo da permettere l'incrocio in sicurezza dei mezzi secondo le indicazioni dello studio specialistico (v. dettaglio di progetto nell'**Allegato A6**);

- definizione quale strada di servizio (SS) dell'attuale accesso privato al nucleo di Medoscio con formazione di un'adeguata piazza di giro a servizio di quel nucleo, nei pressi del quale sono già presenti diversi posteggi su fondi privati. È anche il motivo per cui si rinuncia a sostituire il posteggio pubblico che il vecchio PR aveva indicato in prossimità dell'entrata all'ex-sanatorio;
- assegnazione a "strada pedonale" delle aree di circolazione sul mappale 1006, costituito dai passaggi di accesso al nucleo vecchio (superficie 358 m<sup>2</sup>);
- Inserimento di alcune piazzole di scambio (in 5 punti) sul tratto di strada di raccolta (Via Medoscio) posta tra il nucleo di Lògh e Medoscio, come da indicazioni dello studio specialistico dell'ing. Allievi;
- delimitazione a Cugnasco dello spazio di una fermata per il bus navetta di collegamento alla ZTA.

Nell'Esame preliminare sono state sollevate delle osservazioni e suggerimenti in merito agli aspetti trasportistici sui quali il Municipio così si esprime:

*Secondo il DT non è necessario stabilire il numero dei posteggi privati già a PR, in quanto saranno calcolati a tempo debito, in base ad un preciso progetto, secondo i parametri d'uso.*

Questa considerazione non è condivisa dal Municipio, che proprio con l'intento di contenere all'origine eccessivi movimenti veicolari supplementari sulla cantonale per Medoscio, limita l'offerta di posteggi a 100 unità nella nuova zona ZTA, indicando anche l'obbligo di approntare un'offerta sostitutiva con i mezzi semi-privati (navetta al servizio della struttura alberghiera).

*Il DT segnala inoltre che la strada della collina rimane poco adeguata per uno sfruttamento di tale portata della zona.*

Si richiamano le osservazioni che l'ing. Allievi ha formulato in merito e che il Municipio ha fatte proprie. I servizi cantonali ritengono che la strada di accesso alla zona non è idonea in quanto il suo calibro è spesso ridotto; anche con gli interventi previsti si ritiene che



l'accessibilità sia poco idonea; a giudizio del Municipio l'accessibilità alla nuova struttura può essere garantita solo dalla strada di accesso attuale, non essendo ipotizzabile costruire una nuova strada. Il progetto prevede un intervento di allargamento puntuale, dove è necessario ed opportuno; certo si tratta di un intervento minimo, ma è impensabile procedere all'allargamento di tutta la strada, sia per ragioni tecniche che finanziarie. Semmai in fase di affinamento si potrebbe eventualmente valutare l'opportunità di aggiungere puntualmente qualche nicchia ulteriore per facilitare le manovre di scambio; il concetto comunque non cambierà, visto che si vuole limitare l'accessibilità della struttura con il veicolo privato onde evitare di portare un traffico eccessivo in quota e proprio per questo si chiede di mettere a disposizione della clientela un servizio di bus navetta. I servizi cantonali ritengono che le ipotesi di riduzione del fabbisogno di posteggi siano troppo ottimistiche; si tratta per contro di ipotesi realistiche in considerazione della tipologia di struttura e della volontà di prediligere un servizio di bus navetta. In merito al traffico indotto dal cantiere, la tematica dovrà essere approfondita in fase ulteriore; allo stato attuale non si ha nessuna idea di quanto materiale occorre spostare e trasportare, per cui sarà un tema da affrontare sulla base di dati concreti forniti a tempo debito da chi elaborerà il progetto per la domanda di costruzione.

Confermando il concetto di mobilità prefigurato, per i motivi suesposti il Municipio non ritiene di aderire alle indicazioni del Dipartimento del territorio.

## **7.2 Modifiche alle normative di PR**

A livello di prescrizioni normative si propone la codifica dei seguenti elementi di ordinamento del nuovo insediamento nel territorio e relativi principi edificatori :

- il contesto territoriale
- l'inserimento delle costruzioni
- l'arredo e la sistemazione degli spazi esterni
- i servizi per il comparto
- l'accessibilità e la mobilità lenta
- le immissioni foniche e l'approvvigionamento energetico



Alla luce di ciò, con la presente Variante, facendo in modo di inserire tutti i nuovi elementi normativi quali modifica del vigente articolo 47 NAPR in modo da non dover adottare una serie di modifiche delle norme in vigore che presentano una vecchia impostazione (le indicazioni che seguono sono espresse in forma sintetica, per cui si fa riferimento al testo completo delle normative inserito nella relativa sezione di questo incarto).

Nell'Esame preliminare sono state sollevate delle osservazioni e suggerimenti in merito alle proposte normative sui quali il Municipio si esprime di seguito ai rispettivi sottocapitoli.

#### art 47      Zona turistico-alberghiera ZTA

##### *cpv. I*      *Contenuti e gradi di sensibilità ai rumori*

Sono ammesse destinazioni d'uso per strutture riferite alla cura della salute, alle attività alberghiere e paralberghiere e per le attrezzature di supporto allo svago e al tempo libero; inoltre contenuti amministrativi e commerciali strettamente connessi alle sopraccitate funzioni. Per i contenuti commerciali viene proposta una limitazione della SUL (max. 10%).

Il funzione dei contenuti indicati, consegue l'assegnazione della zona al GdS II.

*Riguardo alla proposta sottoposta a Esame preliminare il DT ritiene eccessiva la parte che può essere destinata alla paralbergheria e altresì invita il Municipio a precisare mediante una percentuale la residenza primaria; ciò anche in conformità con la politica del Municipio di riduzione di questo tipo di residenza nei nuclei discosti (vedi EP-DT sulla Variante per i nuclei dei monti di Ditto e Curogna del 19.12.2011).*

Condividendo le osservazioni del DT, si precisa ora nella norma

- in un massimo del 40% (invece che del 50%) le SUL con valenza paralberghiera, che sono comunque vincolate ad un uso continuato nel tempo, in rotazione per evitare il fenomeno dei letti freddi, quindi
- in un 10% il massimo della SUL (entro il suddetto massimo del 40%) da destinare agli appartamenti occupati quale residenza primaria tutto l'anno da persone che dovranno far capo in forma vincolante ad un minimo di offerte di servizio dell'albergo. E' fatta salva la puntuale eccezione proposta in concomitanza con l'eventuale bonus di sfruttamento indicato poco oltre in relazione ai parametri edificatori (v. cpv. 3).

La proposta del Municipio all'attenzione del CC prevede quindi un vincolo minimo del 50% per attività alberghiere, cui si aggiungono per la parte restante un massimo del 10% di contenuti commerciali legati al turismo



alberghiero e ca. un massimo del 40% per funzioni paralberghiere che comunque devono essere abbinata all'attività alberghiera. Per questi appartamenti va assicurata anche una rotazione d'utenza durante tutto l'anno, per cui vanno considerati quali "letti caldi" in contrapposizione ai cosiddetti "letti freddi" che rimangono vuoti per una moltitudine di mesi all'anno con effetti modesti sull'economia turistica. Quale eccezione, un massimo del 10% può essere destinato alla residenza primaria, anche in questo caso solo se legata alla fruizione di certi servizi alberghieri.

#### *cpv. 2 Principi edificatori*

Viene istituito l'obbligo di PQ e vengono precisati diversi criteri qualitativi che il progetto deve soddisfare:

- promozione degli obiettivi generali del PR,
- inserimento nel contesto territoriale,
- inserimento delle costruzioni,
- principi di arredo e della sistemazione esterna,
- criteri restrittivi per le costruzioni accessorie,
- offerta adeguata di servizi di quartiere,
- assicurare l'accessibilità,
- predisporre rete interna di percorsi pedonali e ciclabili,
- contenere le immissioni foniche e
- ottimizzare l'approvvigionamento energetico e l'uso di risorse locali.

Sono inoltre richieste adeguate garanzie realizzative.

Le scelte progettuali operate e la certifica delle qualità richieste vanno debitamente illustrate nella relazione tecnica di progetto. È inoltre richiesta l'elaborazione di un modello plastico e di fotomontaggi per la necessaria comprensione del progetto e per la valutazione del suo inserimento nel contesto territoriale.

Queste proposte sono condivise dal Dipartimento.

#### *cpv. 3 Parametri edificatori*

Viene proposto il rispetto di un I.s. max = 0.6 (min = 0.5) e di un I.o. max = 30%; si tratta di parametri di sfruttamento confacenti alla necessaria struttura ed al contesto territoriale dato. In un caso particolare il Municipio potrà concedere un bonus di 0.1 sull'I.s., ossia qualora l'edificazione di un complesso che garantisca sicuri benefici di natura territoriale o economica al Comune dovesse risultare assolutamente compromessa dalla rigorosa applicazione degli indici.



Per quanto attiene le altezze il massimo ammesso è di ml 17.50, sia per tetti piani che al colmo (corrisponde ad un PT + 4 piani).

L'area verde minima è stabilita in un 50%; la norma precisa i casi particolari di computo, tenuto conto delle particolarità della nuova struttura (ad es. superfici d'acqua) e del fatto che comunque oltre 1/3 della superficie edificabile è definita quale area di rispetto.

Le distanze lungo i limiti della zona edificabile sono definite da linee di edificazione; per il resto fa stato la LAC, salvo deroghe motivate concesse dal Municipio.

*Riguardo alla proposta sottoposta a Esame preliminare il DT ritiene che un aumento della volumetria, rispetto a quanto già esiste, è comunque critico. Già oggi si è in presenza di vecchie volumetrie che possono essere considerate "fuori scala". Il DT invita quindi a rivedere i parametri edificatori compreso il vincolo dell'area verde.*

In risposta il Municipio evidenzia anzitutto che il parametro di sfruttamento dello 0.8 proposto inizialmente permette di realizzare un progetto ipotizzato in forma schematica con una capienza di indicativa di 50 stanze d'albergo, di 25 appartamenti, di ristoranti e bar, sale per seminari, centro wellness, servizi di supporto sportivi vari ecc. (e la presenza fino a 40 dipendenti).

Una stima indicativa delle SUL fatta su questa ipotesi progettuale grezza, ha portato ad un totale di ca. 14'500 mq di SUL, da cui risulterebbe un l.s. di ca. 0.73 (computato sulla superficie complessiva di zona inclusa l'area di rispetto, che ammonta a 19'500 mq). Questo è stato il riferimento quantitativo proposto in prima battuta, tenendo conto anche di una certa riserva e con l'intento di sondare i margini di manovra presso il Cantone.

Questa riflessione era scaturita dalla volontà di creare le premesse affinché l'operazione immobiliare ipotizzata potesse essere sostenibile economicamente e quindi durare nel tempo. Si noti che i dati SUL allestiti dal Dipartimento nell'EP sono ampiamente sottostimati, in quanto fanno riferimento in forma preponderante a fabbisogni per camere o unità abitative netti, che pressoché raddoppiano al lordo di tutti gli spazi di servizio propri a tali strutture. Si noti che qui, contrariamente agli edifici residenziali, non sono ammesse deduzioni per locali tecnici, depositi ecc., il che non consente di confrontare direttamente in termini volumetrici un l.s. proprio a un'edificazione residenziale con lo stesso l.s. di un edificio alberghiero (che a parità di l.s. presenta un volume totale inferiore).

A parere del Municipio lo strumento del PQ permetterà al Cantone di giudicare il futuro impianto urbanistico e quindi l'inserimento del cosiddetto "fuori scala", un fuori scala che in questa ubicazione esposta è inevitabile, ma che è per l'appunto l'origine per la giustificazione della sua eccezionalità nel territorio di Medoscio.



Alla luce di quanto esposto, il Municipio propone una riduzione dell'indice di sfruttamento, fissandolo a 0,6 e riservandosi la possibilità di concedere un bonus di +0,1 nel caso eccezionale sopra descritto. In questo caso sarà possibile concedere un ulteriore 5% di residenze primarie, integrate nel complesso alberghiero e vincolate a far capo anche ai suoi servizi. La concessione del bonus diventa in questo caso un ulteriore atout in mano alle autorità per controllare lo sviluppo del progetto nel senso auspicato ed evitare nella misura del possibile di ritrovarsi in tempo brevi ulteriori edifici decadenti.

Riguardo all'area verde, per evitare fraintendimenti, sono stati meglio precisati gli interventi di sistemazione computabili nel 50% minimo richiesto, in modo da ottenere una definizione dei termini coerente anche con le esigenze ragionevolmente prevedibili a livello di arredo (ad es. anche spazi d'acqua).

#### *cpv. 4 Parametri ambientali*

È stabilita un'offerta massima di 100 posteggi, valore definito con un certo margine di riserva rispetto al calcolo tecnico di 80 posti auto effettuato su un ipotetico progetto dall'ing. Allievi (v. specifico rapporto citato al Cap. 6.3.3); lo stesso vale per il numero di movimenti giornalieri nella media settimanale stabiliti in un valore di 150, da cui consegue l'opportunità/necessità di promuovere di conseguenza l'uso dei mezzi pubblici.

In merito riserve espresse dal Dipartimento su questo oggetto si fa riferimento alle considerazioni in risposta già esposte al Cap. 7.1.4.

#### *cpv. 5 Urbanizzazione del quartiere e altre opere*

Viene stabilito il principio che le opere di urbanizzazione all'interno della zona e anche quelle all'esterno della stessa rese necessarie da questo nuovo azzonamento, sono in gran parte a carico dei proprietari stessa ZTA (la norma precisa le chiavi di riparto in funzione del tipo di opera). Allo scopo e per assicurare l'attuazione anche di altre prescrizioni di questo nuovo articolo è prevista la sottoscrizione di una convezione prima del rilascio della licenza edilizia.

Seguendo il suggerimento del DT, il Municipio ha verificato l'adeguatezza delle percentuali di partecipazione ai costi d'opera, valutando anche e confermando, per motivi di chiarezza verso i potenziali investitori, l'opportunità di inserire queste indicazioni nell'articolo di norma.



cpv. 6      *Fruibilità pubblica*

Il progetto di piano di quartiere deve considerare i punti di vista panoramici indicati nel Piano del paesaggio e garantirne la fruibilità pubblica (accessibilità, aree di sosta ecc.); i dettagli vanno precisati nella citata convenzione. Riguardo al suggerimento del DT, il Municipio ricorda che a PR è già codificata una certa rete di sentieri. La sua ulteriore estensione, operazione sovente laboriosa dato che si incide su una moltitudine di proprietà private, sarà valutata in un secondo tempo nell'ambito dell'aggiornamento degli strumenti pianificatori prescritti dalla nuova Lst (legge sullo sviluppo territoriale entrata in vigore lo scorso 1.1.2012).

### **7.3 Altre modifiche degli atti di PR**

Nell'attuale Programma di realizzazione del PR non sono previsti particolari oneri di PR a carico del Comune per la gestione pianificatoria del comparto oggetto di Variante.

Le opere previste di competenza dell'ente pubblico sono le seguenti:

- opere di completazione dell'acquedotto : ca. 1.8 mio. fr.
- opere di completazione dello smaltimento acque : ca. 0.3 mio. fr.
- interventi di allargamento lungo la cantonale : ca. 0.7 mio. fr.
- interventi di adattamento accesso alla nuova ZTA : ca. 1.4 mio. fr.

per un onere totale indicativo di ca. 4.3 mio. fr. (v. dettagli nell'**Allegato A7**).

Riguardo al finanziamento l'intenzione del Municipio è che i costi d'urbanizzazione generati dalla Variante in discussione, alla luce dei benefici diretti e indiretti per i proprietari della nuova zona ZTA, siano posti quasi interamente a carico degli stessi (quindi ca. 3.5 mio. fr.), per cui l'onere netto a carico del Comune risulterà di ca. 800'000.- fr. . Questo aspetto viene precisato nella proposta di nuovo art. 47 cpv. 5 NAPR.

Per quanto attiene la contenibilità del PR, la nuova zona ZTA prevede una contenibilità di ca. 190 unità insediative (19'500 mq x 0.6 l.s. x 80% G.A. : 50 mq/Ui), ripartite in ca. 140 posti letto turistici e ca. 50 posti lavoro. Dato che non viene modificata sostanzialmente la contenibilità del PR vigente, la tabella di contenibilità del PR generale sarà aggiornata in coda alla procedura d'approvazione.

**Modifiche normative d'attuazione del PR  
Art. 47 NAPR (Sezione Cugnasco)**





## MODIFICHE NAPR

**Oss. :**

**Il vigente art. 47 NAPR viene stralciato e sostituito da un nuovo articolo.**

### Art. 47

#### **Zona di riserva per casa di Medoscio**

Attorno alla casa di Medoscio è stata definita una zona di riserva per nuove costruzioni o nuovi immobili riguardanti la stessa funzione.  
L'altezza massima per i nuovi fabbricati è di ml 7.50.

### **Zona turistico-alberghiera Medoscio (ZTA)**

#### 1. Contenuti e grado di sensibilità ai rumori

- 1.1 Sono ammesse destinazioni d'uso per strutture riferite alla cura della salute, alle attività alberghiere e paralberghiere e per le attrezzature di supporto allo svago e al tempo libero.
- 1.2 I contenuti paralberghieri possono estendersi fino ad un massimo del 40% della SUL sfruttata, ciò solo in abbinamento ad un esercizio alberghiero; sono considerati parte dello stesso unicamente:
  - a) gli appartamenti per i quali è assicurata una rotazione d'utenza durante tutto l'anno;
  - b) gli appartamenti occupati quale residenza primaria durante tutto l'anno da persone che fanno capo in forma vincolante ad un minimo di offerte di servizio alberghiere (ad es. servizi di pulizia, piccola manutenzione, ristorazione ecc.) nella misura che sarà ritenuta necessaria dal Municipio ai fini della salvaguardia dell'esercizio del complesso alberghiero, ritenuta per queste parti una SUL massima del 10% rispetto al totale sfruttato.
- 1.3 Sono inoltre ammessi contenuti commerciali e di servizio strettamente connessi alle sopraccitate funzioni, che non possono superare globalmente il 10% della SUL realizzata nel complesso della zona.
- 1.4 Vale il grado II di sensibilità ai rumori (OIF).

#### 2. Principi edificatori

##### 2.1 *Principio generale*

L'edificazione nel comparto presuppone l'approvazione di un unico Piano di quartiere (PQ) che deve prevedere l'inserimento in modo armonioso, compatto e coordinato delle costruzioni nel contesto paesaggistico. Esso deve inoltre contemplare una disposizione razionale e funzionale degli accessi veicolari, delle aree di posteggio, delle percorrenze pedonali interne e degli altri spazi non costruiti (aree verdi o arredate in duro ecc.).



## 2.2. Condizioni particolari

2.2.1 Il Piano di quartiere deve soddisfare, oltre alla promozione degli obiettivi generali del PR, i seguenti requisiti qualitativi:

- a) contesto territoriale: il quartiere deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria. La nuova identità del luogo può essere costituita partendo dall'edificio principale esistente oppure essere caratterizzata da sole nuove costruzioni. Il nuovo progetto deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al paesaggio collinare in cui si inserisce, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore. È richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono il PQ;
- b) inserimento delle costruzioni: i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle zone circostanti; la composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico e volumetrico. In questo contesto il progetto deve rivolgere la dovuta attenzione alla conformazione finale del terreno e delle aree marginali tenendo conto delle specificità delle proprietà confinanti;
- c) principi di arredo e della sistemazione esterna: le superfici non edificate, come pure i tetti, vanno arredati a verde o in duro secondo un progetto unitario parte integrante del Piano di quartiere; tale piano deve tenere in debito conto il contesto territoriale adiacente e gli elementi ambientali e naturali presenti;
- d) costruzioni accessorie: ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali. Di regola vanno evitate, integrando le relative funzioni negli edifici principali;
- e) servizi di quartiere: organizzazione razionale di posti di raccolta per i rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.;
- f) accessibilità: disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, minimizzazione delle superfici veicolari all'aperto;
- g) percorsi pedonali: il loro tracciato va precisato tramite il Piano di quartiere considerando una separazione degli stessi da quelli veicolari. Vale il principio di assicurare la debita continuità e sicurezza della percorrenza, sia all'interno della zona speciale, sia nei collegamenti esterni, in particolare fino alle fermate dei mezzi pubblici di trasporto;
- h) immissioni foniche: minimizzazione delle stesse all'interno e verso l'esterno del complesso;
- i) approvvigionamento energetico: nella costruzione di nuovi edifici va rispettato lo standard Minergie; in caso di riattazione degli edifici esistenti va rispettato uno standard corrispondente al rispettivo Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE); vanno inoltre adottati i possibili provvedimenti di recupero energetico da fonti locali disponibili; va allestito un piano di illuminazione efficiente;
- j) garanzie realizzative: presentazione, da parte del promotore, di adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione (documento dal quale traspare che il finanziamento è assicurato con mezzi



propri o di una primaria banca), precisando per quanto necessario le tappe di attuazione.

2.2.2 Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti.

### 2.3. Documentazione di progetto

È obbligatorio l'allestimento di un modellino plastico come pure di fotomontaggi del progetto di quartiere nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno, in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni spaziali e funzionali del progetto. Le modalità di illustrazione dovranno essere concordate anticipatamente con il Comune, sentito il preavviso degli organi competenti del Cantone.

## 3. Parametri edificatori

a) Vanno rispettati ambo gli indici di sfruttamento qui indicati:

I.s. massimo = 0.6 ; vale un I.s. minimo = 0.5

Qualora l'edificazione di un complesso che garantisca sicuri benefici di natura territoriale o economica al Comune dovesse risultare assolutamente compromessa dalla rigorosa applicazione degli indici, il Municipio può concedere un bonus sull'I.s. = +0.1 e ammettere una SUL massima del 15% per gli appartamenti ai sensi del cpv. 1.2.b). È richiesto il rispetto di tutti gli altri requisiti quantitativi e qualitativi contenuti nelle presenti norme e nella legislazione applicabile.

b) I.o. massimo = 30%

c) Altezza massima: ml 17.50 per tetti piani o al colmo

Per corpi tecnici si applica il supplemento di ml 6.00 dalla quota del pavimento dell'ultimo piano abitabile. La superficie dei corpi tecnici deve essere contenuta e raggruppata entro un massimo del 10% della superficie del piano tipo; dette superfici devono rientrare almeno di ml 2.00 dal perimetro della costruzione, eccetto che per le scale del collegamento verticale principale e per gli ascensori con analoghe funzioni.

I pannelli solari su tetti piani non devono sporgere oltre ml 1.50 dal livello della superficie piana su cui sono posati.

Non si applicano eventuali altri supplementi di altezza.

c) Area verde minima = 50%

1/3 dell'area verde richiesta va arredata e attrezzata quale area di svago e ricreazione al servizio delle funzioni previste.

L'area verde formata su sottofondi artificiali è riconosciuta tale solo se le condizioni e le tecniche esecutive e di gestione assicurano un'effettiva ed adeguata permanenza del verde, ciò fino a un massimo del 10% del totale richiesto.

Superfici d'acqua (quali stagni, laghetti o simili) sono considerate nel computo dell'area verde.

d) Distanze:

- dai confini privati, dal bosco e dall'area pubblica: valgono le linee di arretramento e le aree di rispetto indicate dal piano delle zone;

- fra edifici: fa stato la LAC; il Municipio può concedere deroghe in casi motivati.



- f) Linea di arretramento:  
essa costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

#### 4. Parametri ambientali

- 4.1 Entro il perimetro delimitato quale "area di rispetto" non sono ammessi edifici fuori terra, salvo piccole strutture o costruzioni di servizio o di arredo funzionali alla zona. Qui "alberi" e "siepi e boschetti" segnalati dal piano vanno di principio salvaguardati; questi elementi possono essere modificati entro un concetto di sistemazione dell'area che consideri adeguatamente questi e gli altri elementi naturali presenti.
- 4.2 L'offerta di posteggi nel complesso della zona va contenuta entro un massimo di 100 posti auto.
- 4.3 Il complesso insediativo nel suo insieme non potrà generare oltre 150 movimenti veicolari al giorno. Attraverso la licenza edilizia va assicurata l'adozione delle misure atte a garantire il rispetto di questi valori nella media settimanale.

#### 5. Urbanizzazione del quartiere e altre opere

- 5.1 Entro il perimetro della ZTA la rete viaria e i posteggi, come pure le opere di canalizzazione, di approvvigionamento idrico e di elettricità, sono eseguite dai privati proprietari dei terreni. I relativi costi sono a loro carico. L'esecuzione delle stesse deve avvenire in base ai progetti sviluppati secondo le indicazioni del Municipio ed approvati dal medesimo o dell'Azienda elettrica concessionaria. Queste opere rimangono di proprietà dei privati ubicati all'interno della zona ZTA, i quali ne sopportano gli oneri di manutenzione.
- 5.2 Tutte le opere di urbanizzazione poste al di fuori del perimetro della ZTA e che sono in relazione alle esigenze della ZTA, vanno realizzate e collaudate prima del rilascio del permesso di abitabilità. In questo ambito vanno considerati in particolare:
- a) rettifiche della strada di raccolta o di servizio che servono la zona (allargamenti, piazze di scambio, posteggi ecc.);
  - b) i potenziamenti dell'acquedotto (rete e bacini), delle canalizzazioni e dell'elettricità necessari ad assicurare un adeguato livello di questi servizi alla zona;
  - c) eventuali altre opere di servizio alla zona che per motivi tecnici o funzionali non potessero trovare posto all'interno della stessa.
- 5.3 Le opere di cui al precedente cpv. 5.2 sono eseguite dal Comune e restano di sua proprietà. I relativi oneri d'investimento sono a carico dei proprietari presenti entro il perimetro della ZTA secondo le seguenti chiavi di riparto (con riferimento ai valori indicativi riportati nel piano d'attuazione del PR):
- ad a) = 100%
  - ad b) = 60% acquedotto  
= 80% rete canalizzazioni (in base a regolamento PGS)  
= 100% rete elettricità (per quanto fossero a carico del Comune)
  - ad c) = 100%
- Faranno stato i costi di liquidazione delle rispettive opere con riferimento alle modalità precisate nella convenzione di cui al seguente cpv. 5.4.



5.4 La concessione della licenza edilizia è preceduta dalla firma di una convenzione attraverso la quale i privati garantiscono il finanziamento delle citate opere di urbanizzazione (cpv. 5.2 e cpv. 5.3) ed assicurano nel tempo la relativa partecipazione alle spese di gestione. La convenzione disciplina i diversi aspetti riguardanti l'applicazione delle presenti prescrizioni, in particolare le modalità d'esecuzione, il finanziamento dei privati, il diritto di allacciamento, gli obblighi di manutenzione dei privati, ecc.. È riservata l'applicazione della Legge sui contributi di miglioria. Alla convenzione saranno allegati i piani di massima delle opere di urbanizzazione.

#### 6. Fruibilità pubblica

Il progetto di piano di quartiere deve prevedere dei punti di vista panoramici in corrispondenza della fascia di arretramento posta a valle della proprietà, in particolare in corrispondenza dei sottostanti mappali 1031 e 1033, garantendone la fruibilità pubblica su un'area di almeno 500 mq (accessibilità, aree di sosta ecc.). Nella convenzione di cui al cpv. 5 vanno precisati i relativi vincoli, ciò in base alle relative specificazioni grafiche del PR (linee di arretramento).



PIANO REGOLATORE

COMUNE DI CUGNASCO GERRA

I : 2000

VARIANTI DI PR "MEDOSCIO"

PIANO DELLE ZONE

PIANO DEL PAESAGGIO

ATTI PER ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

studio habitat.ch

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

data Marzo 2012

piano 210.5 v 01

data stampa: mc 29.03.2012 iter : 04.1976 / 12.2004 / 02.2012

dim. 85 x 30 cm dir : DIS 210 CUGNASCO GERRA files 210.5\_Varianti Medoscio\_1203.pln lay 210 zone - paesaggio

Legenda



AREA OGGETTO DI VARIANTE

PIANO DELLE ZONE



ZTA

ZONA RISERVATA ALLA CASA DI CURA  
ZONA TURISTICO ALBERGHIERA



AREA DI RISPETTO



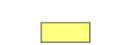
NC

NUCLEO DI COLLINA



R2

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA



P

POSTEGGIO



LINEA DI ARRETRAMENTO

PIANO DEL PAESAGGIO



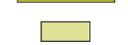
ZONE EDIFICABILI



ZONA VITICOLA - secondo il catasto divisione agricoltura  
(v. piano paesaggio approvato CdS 28.06.1988)



ZONA AGRICOLA



PRATI SECCHI



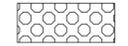
SIEPI E BOSCHETTI



MURI A SECCO



ALBERI



AREA FORESTALE



LIMITE ACCERTATO



ZONA DI PERICOLO (MEDIO)

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO DAL MUNICIPIO IL 29.8.2011 - RIS. MUN. no. 4632

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 03.02.2012

INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 13.02 AL 14.03.2012

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO DAL MUNICIPIO IL 26.03.2012 - RIS. MUN. no. 5291..

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

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

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

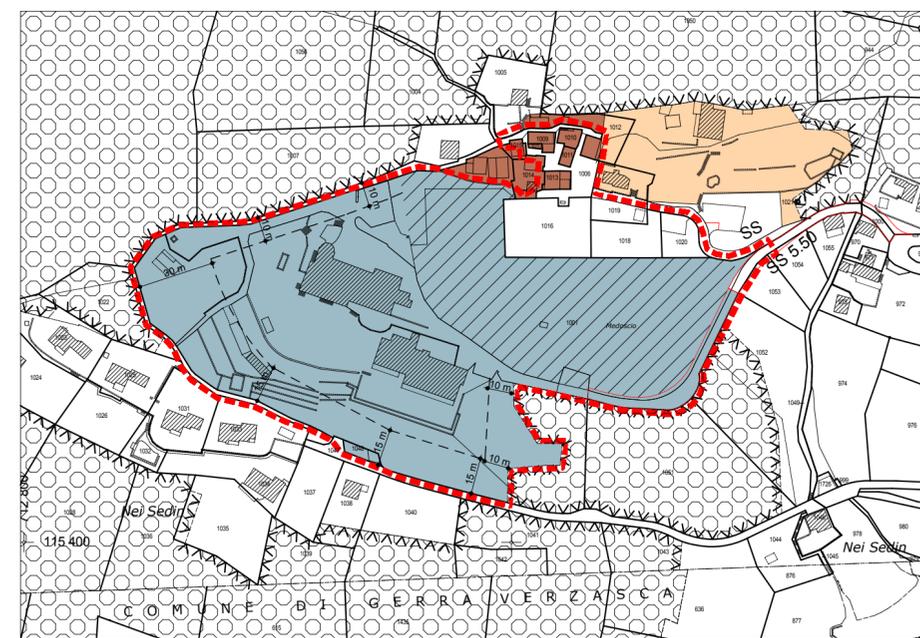
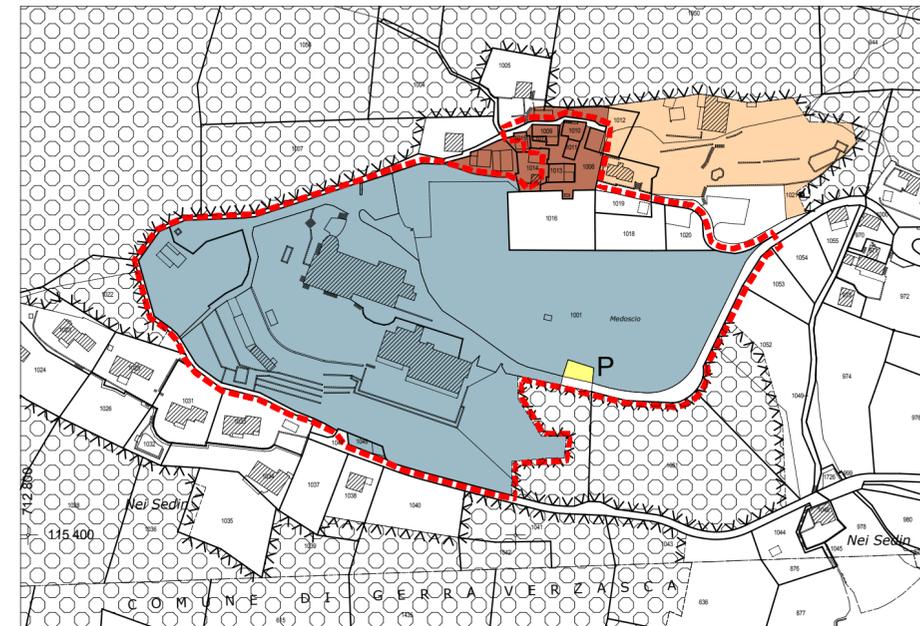
ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n° ..... del .....

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

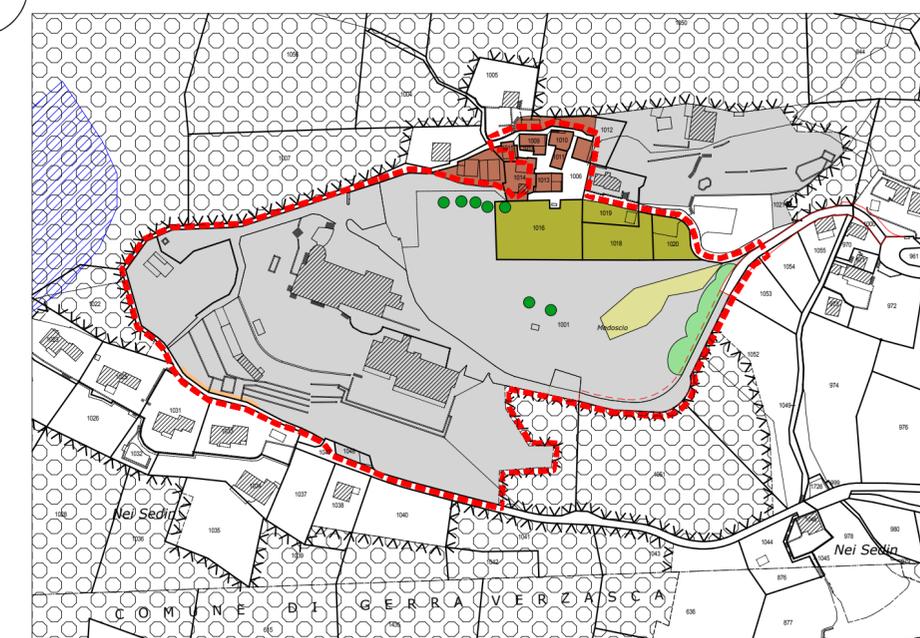
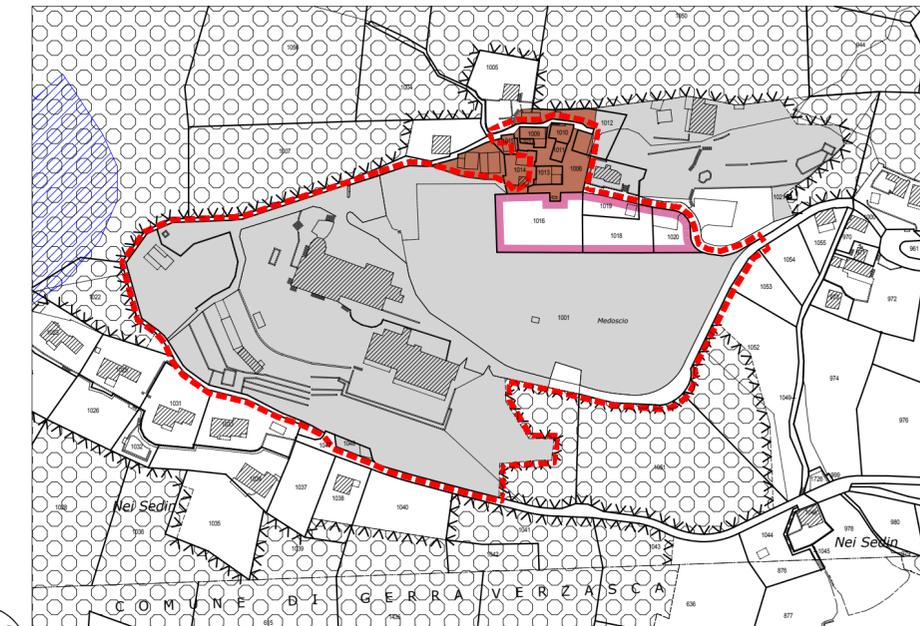
**APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con risoluzione no. .... del .....**

con / senza modifiche

PIANO DELLE ZONE



PIANO DEL PAESAGGIO



PR IN VIGORE  
VARIANTE DI PR



PIANO REGOLATORE

COMUNE DI CUGNASCO GERRA

I : 2000

VARIANTI DI PR "MEDOSCIO"

PIANO DELLE ZONE

PIANO DEL PAESAGGIO

ATTI PER ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

studio habitat.ch

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

data Marzo 2012

piano 210.5 v 01

data stampa: mc 29.03.2012 iter : 04.1976 / 12.2004 / 02.2012

dim. 85 x 30 cm dir : DIS 210 CUGNASCO GERRA files 210.5\_Varianti Medoscio\_1203.pln lay 210 zone - paesaggio

Legenda



AREA OGGETTO DI VARIANTE

PIANO DELLE ZONE



ZTA

ZONA RISERVATA ALLA CASA DI CURA  
ZONA TURISTICO ALBERGHIERA



AREA DI RISPETTO



NC

NUCLEO DI COLLINA



R2

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA



P

POSTEGGIO



LINEA DI ARRETRAMENTO

PIANO DEL PAESAGGIO



ZONE EDIFICABILI



ZONA VITICOLA - secondo il catasto divisione agricoltura  
(v. piano paesaggio approvato CdS 28.06.1988)



ZONA AGRICOLA



PRATI SECCHI



SIEPI E BOSCHETTI



MURI A SECCO



ALBERI



AREA FORESTALE



LIMITE ACCERTATO



ZONA DI PERICOLO (MEDIO)

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO DAL MUNICIPIO IL 29.8.2011 - RIS. MUN. no. 4632

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 03.02.2012

INFORMAZIONE PUBBLICA DAL 13.02 AL 14.03.2012

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO DAL MUNICIPIO IL 26.03.2012 - RIS. MUN. no. 5291..

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

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

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

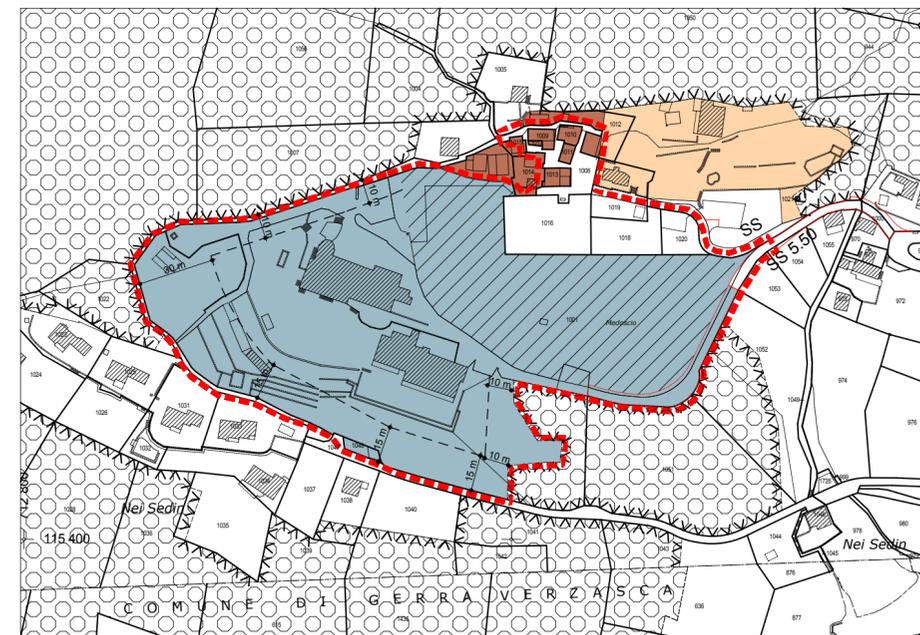
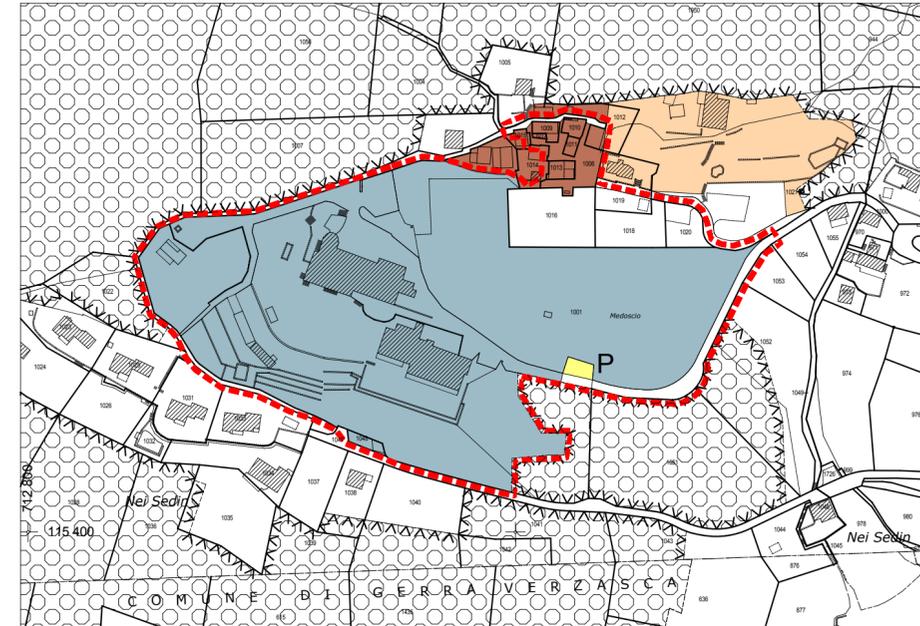
ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n° ..... del .....

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

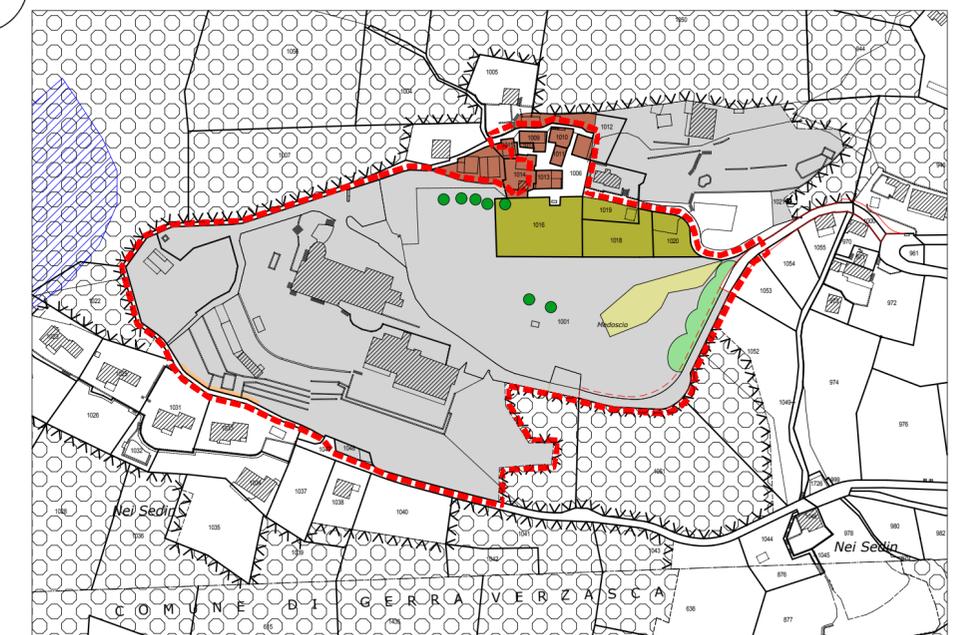
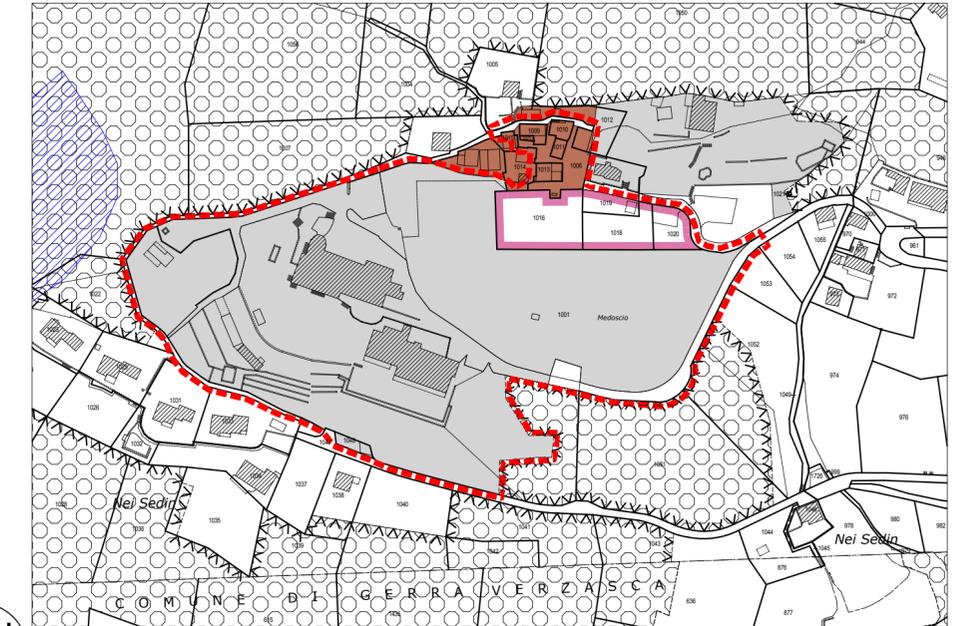
**APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con risoluzione no. .... del .....**

con / senza modifiche

PIANO DELLE ZONE



PIANO DEL PAESAGGIO



PR IN VIGORE  
VARIANTE DI PR

# COMUNE DI CUGNASCO - GERRA

domanda di dissodamento mappali 878 - 885 - 886

*"NUOVO SERBATOIO ACQUEDOTTO MEDOSCIO"*

SUPERFICIE DISSODAMENTO SCALA 1 : 500



# COMUNE DI CUGNASCO - GERRA

domanda di dissodamento mappali 925 - 926 - 1119 - 1120 - 1122

## "ALLARGAMENTI PUNTUALI DELLA STRADA CANTONALE"

SUPERFICI DISSODAMENTO SCALA 1 : 1000

