



**comune di gordola**  
*Dicastero pianificazione del territorio*

*messaggio municipale no. 1187*

***Adozione variante di Piano Regolatore  
per la zona artigianale-industriale di Ro-  
viscaglie – Fondi n. 758-759-760 RFD***



MM. no. 1187

## ***Adozione variante di Piano Regolatore per la zona artigianale-industriale di Roviscaglia – Fondi n. 758-759-760 RFD***

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

### **1. Introduzione**

Il Comune di Gordola dispone di un Piano regolatore approvato il 27 febbraio 1996 con risoluzione N. 817.

Il comparto oggetto della presente variante (fondo N. 758 RFD, tratto stradale di via Brere mapp. 759 parz. e scarpata stradale particella N. 760 parz. RFD) è stato a suo tempo incluso in una procedura pianificatoria (*“Alcune varianti di PR”* approvate dal CdS con decisione N. 2285 data 14 maggio 2002) nell'intento di inserire il mappale N. 758 RFD, giuridicamente appartenente alla zona forestale, nell'ampliamento della zona artigianale - industriale AI.

Nella decisione citata, l'esecutivo cantonale non approvava la variante a causa del mancato coordinamento tra la procedura pianificatoria e quella forestale, della mancata dimostrazione dell'ubicazione vincolata dell'opera (ampliamento della zona edificabile) e della non esplicitazione dei motivi per il rilascio di un ampliamento della zona artigianale - industriale rispetto all'interesse della conservazione della foresta.

Interpellato con due ricorsi, inoltrati dalla Regazzi Parco Industriale SA e dal Comune di Gordola, il Tribunale della pianificazione del territorio li respingeva e con sentenza del 7 gennaio 2004 confermava la citata decisione dell'esecutivo cantonale.

Una sorte non migliore subiva il ricorso della Regazzi Parco Industriale SA inoltrato al Tribunale Federale. Quest'ultimo, con sentenza del 4 novembre 2005, respingeva il ricorso di diritto amministrativo.

Nel 2004-05 il fondo N. 758 RFD è stato oggetto di una ulteriore variante di PR con l'obiettivo di realizzarvi un posteggio privato di interesse pubblico. Il Dipartimento del territorio nel suo Esame preliminare del 2 agosto 2005 chiedeva, oltre ad alcune modifiche formali, di approfondire la tematica dell'uso pubblico del posteggio (convenzione tra proprietario, Associazione dei Comuni della Valle Verzasca e Comune di Gordola) e una diminuzione dell'estensione del dissodamento in riferimento alla distanza dal fiume Verzasca.

Questa variante non ha proseguito ulteriormente la prassi di approvazione.



## 2. Motivi alla base della procedura pianificatoria

La situazione del fondo N. 758 RFD, acquistato dalla ditta Regazzi dal Cantone al termine dei lavori di costruzione del collegamento stradale T21/A13 come terreno da adibire alla realizzazione di un posteggio privato ma mai codificato in questo senso dal profilo pianificatorio, risulta caotica dal profilo giuridico - legale ma soprattutto da quello politico-istituzionale.

Per queste ragioni il Municipio, quale ente pianificante, si è trovato suo malgrado a dover affrontare il problema, non ritenendo proponibile lo statu quo e neppure di demandare ad altre autorità le decisioni in merito.

La presente procedura pianificatoria intende dunque affrontare dal punto di vista tecnico-giuridico i seguenti elementi:

- definizione dell'interesse collettivo, nel contesto di una ponderazione di interessi chiara;
- ubicazione vincolata per l'uso a posteggio;
- attuazione di misure (ordinarie e straordinarie) di compensazione forestale e di sostituzione ecologica.

In considerazione del tempo trascorso, il Municipio ritiene di dover affrontare il problema con una procedura pianificatoria ex-novo e di conseguenza:

- garantire una adeguata informazione e possibilità di partecipazione pubblica;
- richiedere un nuovo esame preliminare al Dipartimento del territorio;
- attualizzare in maniera precisa le misure di compensazione necessarie.

Per il Municipio di Gordola il sostegno ad una impresa locale, con le importanti ricadute socio-economiche a livello locale e regionale, è un obiettivo prioritario, così come il ripristino della piena legalità di una situazione, oggi completamente deteriorata.

## 3. Descrizione dei fondi N. 536 e 758 RFD

Il fondo N. 536 RFD, con una superficie di circa 22'500 mq, è situato secondo il PR in vigore all'interno della Zona artigianale - industriale AI di Roviscaglia e valgono in particolare le disposizioni dell'art. 27 NAPR.

Il fondo è edificato con uno stabile di notevoli dimensioni (SUL di circa 25'000 mq) utilizzato per varie attività lavorative e provvisto dei relativi posteggi di servizio.

Il fondo N. 758 RFD, di forma triangolare, ha una superficie di circa 2'700 mq ed è racchiuso da tre strade: via Brere, la strada pedonale in prosecuzione da via Brere e il collegamento cantonale T21/A13. Il sedime, giuridicamente incluso in zona forestale, ma privo di vegetazione e con fondo sterrato, attualmente è utilizzato come posteggio (circa 100 posti auto) al servizio delle attività lavorative svolte nello stabile sul fondo N. 536 RFD.

La particella N. 758 RFD dista circa 60 metri dall'alveo del fiume Verzasca.



#### 4. Il quadro pianificatorio di ordine superiore

I fondi appartenenti alla zona artigianale - industriale di Roviscaglie sono compresi parzialmente nell'oggetto N. 1802 Delta del Ticino e della Verzasca dell'Inventario federale dei paesaggi di importanza nazionale (IFP).

Va sottolineato comunque che l'inventario ha carattere indicativo e va verificato e precisato nell'ambito degli strumenti pianificatori.

Con la realizzazione del tracciato della T21/A13 la situazione perimetrale nord dell'IFP N. 1802 è stata modificata radicalmente e la parte di inventario a Nord del tracciato stradale viene ad essere fisicamente separata, creando uno scorporo completamente isolato.

Il Piano direttore cantonale (PD), che invece ha carattere vincolante per i Comuni, ha tenuto conto di questa nuova situazione, facendo coincidere il limite del parco naturale con il tracciato della T21/A13 e aggirando completamente la zona insediativa di Roviscaglie.

Dall'estratto del PD risulta anche come la zona di Roviscaglie sia confermata quale area edificabile industriale - artigianale e come la zona di protezione della natura della Verzasca lambisca il margine della zona insediativa di Gordola, escludendo chiaramente anche l'area industriale - artigianale.

La Scheda R11 - Piano di Magadino, componente del PD, conferma implicitamente quanto precedentemente esposto: infatti non cita tra le aree di verifica insediativa (pp. 23-24) la zona lavorativa di Roviscaglie, ma unicamente quelle di Locarno (Riazino), di Cadenazzo e di S. Antonio.

#### 5. L'ubicazione vincolata

##### 5.1 Il Piano regolatore

Con il Piano regolatore il Comune di Gordola ha deciso per una netta separazione tra le zone destinate alla residenza e ai servizi da quella destinata alle attività produttive.

Questo allo scopo di limitare le interferenze e le molestie causate alla popolazione residente dal traffico pesante e da quello causato dai posti di lavoro in zona lavorativa (impiegati, fornitori, clienti).

Per questi motivi la zona artigianale - industriale AI è ubicata lontano dalle zone abitative e adiacente alla strada di collegamento T21/A13.

Nella zona AI hanno trovato posto, oltre ad imprese di minori dimensioni, la ditta Regazzi, insediata a Gordola dal 1946, azienda che riveste un'importanza socio-economica non solamente a livello locale ma anche a quello regionale, specialmente da quando, nel 2001, ha inglobato la Marcmetal SA di Bioggio.

Il fatto di essere eccentrica rispetto all'insediamento residenziale ha permesso un uso intensivo della zona lavorativa e di limitare l'estensione della stessa.

Questi principi e questa impostazione sono implicitamente confermati anche dall'atto di cessione del fondo N. 758 RFD con cui il Gran Consiglio approvava il Messaggio del CdS inerente la vendita della particella per complessivi Fr. 241'740.- (pari a Fr. 90.- al mq) e dall'autorizzazione concessa dal Municipio per il suo utilizzo (provvisorio) a posteggio.

La variante di PR per l'inclusione in zona edificabile era stata successivamente adottata dal Consiglio comunale (3-4 aprile 2000).



## 5.2 L'edificazione del fondo N. 536 RFD

Sulla particella N. 536 RFD nel corso degli anni sono state inoltrate successive domande di costruzione.

Nel marzo 1995 una prima domanda che concerneva la realizzazione della 1a. tappa di un complesso industriale, alla quale era seguita un'altra domanda nel mese di agosto dello stesso anno per la realizzazione della 2a. tappa di completamento. Nell'avviso cantonale N. 9073 del Dipartimento del territorio datato 2 agosto 1995 viene richiamato un accordo con il progettista, secondo cui "il numero di posteggi non dovrà essere superiore a 248 posti auto come indicato nei piani di variante inviati l'11 luglio 1995".

Un'ulteriore domanda di costruzione venne inoltrata nell'agosto 1998 quale variante al progetto approvato e interessante i sedimi N. 746-747 RFD, successivamente inglobati nella particella N. 536 RFD. Con questa domanda il complesso industriale assumeva l'aspetto odierno.

Attualmente sul fondo è presente un edificio (complesso industriale) in cui sono raggruppate le attività produttive, espositive e di vendita della ditta Regazzi SA, oltre ad utilizzazioni di altre aziende minori. La superficie utile lorda (SUL) complessiva è di circa 25'000 mq, tutti destinati ad attività lavorative eccetto un paio di alloggi per i custodi.

Sulla base di questa SUL è stato effettuato il calcolo dei posti auto necessari dal quale risulta un fabbisogno consigliato di 261 posti auto secondo i dati della domanda di costruzione, con una forbice che varia da un minimo consigliato di 164 per un'occupazione "estensiva" (preponderanza di utilizzazione logistica, a deposito o simili) a un massimo consigliato di 349 per una "intensiva" (utilizzazione industriale preponderante) (vedi Schema del calcolo del fabbisogno in posteggi allegato in calce al presente rapporto).

Il calcolo tiene conto delle norme VSS e delle disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp). Non viene applicata alcuna riduzione per il traffico pubblico in quanto la fermata più vicina risulta troppo discosta (qualità del servizio insufficiente).

Una verifica effettuata dall'Ufficio tecnico comunale ("Rapporto interno" del 24 settembre 2001) intesa a determinare i posteggi al servizio del complesso industriale conferma implicitamente l'impossibilità di ricavare tutti i posteggi necessari sul fondo N. 536 RFD.

Infatti vengono elencati come posteggi legati all'attività della ditta quelli posti sul piazzale di fronte all'entrata uffici (23), quelli sotterranei (15) e quelli sul fronte di via Santa Maria (circa 85 aumentabili fino a circa 105), oltre ai circa 90 posti ubicati sulla particella N. 758 RFD. Il totale complessivo dei posti auto risulta quindi essere di circa 215-240 unità. Numero che si avvicina al fabbisogno consigliato citato sopra.

## 5.3 Analisi delle alternative di posteggio

Va chiarito anzi tutto che non si riscontra un deficit di posteggi a livello di zona, ma che il problema è circoscritto al fabbisogno generato dalle attività svolte sul sedime N. 536 RFD. Non è perciò proponibile l'acquisizione del posteggio (o di un sedime previsto a questo scopo in zona) da parte del Comune per poi metterlo a disposizione delle ditte operanti in zona artigianale - industriale a causa di un chiaro difetto di interesse generale (opera pubblica per uso privato).

Assodato come non sia possibile ricavare tutti i posteggi necessari sulla particella N. 536 RFD a meno di interventi demolitori e/o antifunzionali che si porrebbero in contrasto con gli obiettivi alla base della pianificazione locale in vigore (diminuzione delle possibilità edificatorie), si è reso necessario analizzare delle possibili ubicazioni alternative per i circa 100 posti auto esistenti sul fondo N. 758 RFD.



È a priori stata esclusa l'ipotesi di ubicare il parcheggio a sud del collegamento stradale T21/A13 perché sarebbe in contrasto sia con la zona di protezione della natura che con la zona forestale, nonché risulterebbe inserito entro il limite della zona di protezione delle Bolle di Magadino.

Sono state perciò valutate ulteriori possibili alternative:

all'interno della stessa Zona artigianale - industriale di Roviscagliaie

- mapp. N. 539 e 603 RFD: i due sedimi ancora liberi da edificazione. Non proponibile perché in contrasto con gli obiettivi pianificatori locali (diminuzione delle possibilità edificatorie residue nella zona).

a nord di via Brere

- mapp. N. 519 RFD: parte zona AP e parte bosco. Non proponibile perché superficie già vincolata per scopi pubblici e/o da dissodare.
- mapp. N. 520 RFD: zona AP-EP (scuola media Roviscagliaie). Non proponibile perché già vincolato per scopi pubblici e occupato da manufatti e costruzioni.
- mapp. N. 517 RFD: Non proponibile perché zona di avvicendamento colturale SAC.

a est di via Santa Maria

- mapp. N. 529-532-533-632 RFD: Non proponibile perché zona di avvicendamento colturale SAC.
- mapp. N. 629 RFD: fondo vincolato a AP-EP (centro SSIC). Non proponibile perché già vincolato per altri scopi e occupato da manufatti e costruzioni.
- mapp. N. 534 RFD: fondo vincolato a AP-EP. Non proponibile perché già vincolato per altri scopi e inoltre eccentrico rispetto alla zona AI.

Riassumendo si può affermare che la soluzione suggerita con la proposta di variante (fondo N. 758 RFD) è quella meno problematica dal profilo razionale e pianificatorio, in quanto il mappale adibito a posteggio è adiacente alla zona di attività lavorativa (coerente con il disegno di zona), racchiuso tra tre strade (estensione fisicamente delimitata) e attiguo al fondo principale (rapporto funzionale).

Si giudica inoltre che la proposta, implicante il dissodamento definitivo del fondo N. 758 RFD (oltre alla adiacente scarpata stradale sul fondo N. 760 RFD), sia conforme a quanto prevedono le disposizioni della Legge forestale federale (artt. 5 e 7 LFo). Vedi anche cap. 11.1.



## 6. L'Esame preliminare dipartimentale

Il Dipartimento ha ritornato il suo Esame e lo definisce sostanzialmente positivo. Ritiene tuttavia che alcuni punti meritino di essere approfonditi da parte del Municipio.

Di seguito riportiamo le principali osservazioni.

### **a) Osservazioni di carattere generale**

Il Dipartimento specifica che l'Esame è sostanzialmente positivo (cap. 3 p. 7) e che alcuni aspetti puntuali meritino di essere approfonditi.

### **b) Conformità con la pianificazione di ordine superiore**

Il Dipartimento conferma che il progetto pianificatorio non contravviene alle indicazioni contenute nel PD cantonale né con gli altri organi di ordine superiore. Il limite del paesaggio IFP va considerato in funzione della situazione territoriale (tracciato autostradale A13).

### **c) Fabbisogno di posteggi ad uso privato**

Il Dipartimento ritiene che possa entrare in linea di conto una riduzione del fabbisogno in posteggi fino ad un massimo del 30% considerato che la ditta si trova a una distanza inferiore a 500 metri dalla fermata del bus, e che pertanto la qualità del TP è di categoria IV.

Manca inoltre una considerazione su una ulteriore riduzione del fabbisogno in funzione di possibili misure di mobilità alternativa. Anche se una considerazione per lo meno parziale era stata fatta in risposta alle osservazioni del WWF Sezione della Svizzera italiana: la stratificazione delle attività presenti nella zona lavorativa rende oggettivamente difficile trovare una soluzione collettiva confacente.

Il Dipartimento concorda che vi sia un ammanco di posteggi, ma il numero complessivo va ulteriormente affinato e verificato.

### **d) Ubicazione vincolata**

Il Dipartimento ritiene che la conclusioni del Municipio possono essere avallate anche se alcune considerazioni non sono del tutto condivisibili. Ad esempio se l'ammanco di posteggi fosse generale per tutta la zona lavorativa, il Municipio potrebbe identificare un posteggio pubblico in zona. Ma questo aspetto potrebbe rivelarsi secondario se la proposta in esame venisse consolidata.

È a favore della scelta del Municipio l'uso multiplo del posteggio, in particolare il vincolo ad uso pubblico delle stesso per coprire il fabbisogno legato ai comparti di svago del Piano, nei periodi in cui il posteggio non è utilizzato per le attività lavorative.

Il Dipartimento condivide la conclusione di considerare la superficie del fondo N. 758 come la più idonea per adempiere agli scopi previsti. Ma invita il Municipio ad affinare i criteri e le valutazioni fatti nel confronto delle varianti.

### **e) Istanza di dissodamento**

Il Dipartimento segnala che non sono emersi aspetti per cui il dissodamento non possa entrare in linea di conto. Si anticipa al Municipio come le misure di compensazione proposte siano da realizzare integralmente. Nell'ambito della domanda di dissodamento dovranno essere specificati gli oneri e i costi della compensazione.

### **f) Ponderazione degli interessi**

Il Dipartimento condivide le conclusioni della ponderazione. Anche se le osservazioni del WWF Sezione Svizzera italiana indicano come esistano opinioni divergenti. non è compito del Dipartimento entrare nel loro merito. Saranno le Autorità competenti che si dovranno poi esprimere in caso di ricorso.



### **g) Aspetti puntuali**

#### **1. Collegamento tra via Brere e via alle Gerre**

Il Dipartimento chiede che il declassamento di via Brere (collegamento tra via Brere e via alle Gerre) meriti di essere verificato. In particolare, se l'area viene ripresa nel piano del traffico significa che sia una superficie dedicata alla mobilità e dunque vada considerata come strada di servizio a traffico limitato e non come parte della zona artigianale. Come tale dovrà avere un calibro definito.

#### **2. Prescrizioni normative**

La proposta di norma merita di essere completata per una migliore integrazione con il settore delle acque sotterranee. Per cui si invita il Municipio a riprendere nell'articolo che la percolazione delle acque meteoriche dovrà avvenire attraverso un suolo biologicamente attivo.

### **Risposta alle osservazioni dipartimentali**

Il Municipio prende atto che il DT condivida le scelte pianificatorie e le consideri conformi alle pianificazioni superiori. limite paesaggio IFP in particolare.

In merito alle osservazioni puntuali si risponde:

#### **ad c) Fabbisogno in posteggi ad uso privato**

Il fabbisogno in posteggi non va calcolato nell'ambito della variante di PR, ma va affrontato con la domanda di costruzione nella quale viene stabilita la destinazione degli edifici e la conseguente numero di posti auto necessari. La variante pianificatoria deve unicamente determinare l'azzonamento del sedime.

Gli schemi del calcolo del fabbisogno di posteggi, allegati al Rapporto di pianificazione, servivano infatti per confermare o meno la necessità di prevedere per il fondo N. 758 RFD l'utilizzo a parcheggio, non per stabilirne il numero degli stalli. Lo stesso Dipartimento concorda con un ammanco di posti auto.

Le osservazioni dipartimentali, contenute nell'Esame preliminare, potranno dunque essere tenute in considerazione nella verifica della domanda di costruzione del posteggio, la quale potrà essere inoltrata solo dopo l'approvazione della variante di PR.

Effettivamente una fermata TP si trova a circa 500 metri sul territorio di Tenero-Contra, ma in posizione talmente marginale e praticamente senza rapporti con il sedime oggetto della variante. Infatti, la fermata è situata oltre la Verzasca e dall'altro lato del collegamento autostradale. Per questa ragione si è ritenuto di non tenerla in considerazione, come citato nei commenti agli schemi sul calcolo del fabbisogno di posteggi.

Il Municipio conferma la propria valutazione.

#### **ad d) Ubicazione vincolata**

Non risulta un ammanco di posteggi generale nella zona artigianale-industriale, ma un fabbisogno non soddisfatto per le attività lavorative svolte e/o ipotizzate sul fondo N. 536 RFD. Ne deriva che la necessità di posteggi ha un carattere di interesse particolare più che generale. Di conseguenza, la ricerca di ubicazioni del posteggio, riportata nel Rapporto di pianificazione, è stata circoscritta all'ambito dell'interesse particolare, non risultando giustificata l'occupazione di altre aree già consolidate a PR (edificabili, AP-EP o agricole) in mancanza dell'interesse generale.

D'altronde, non è emerso nessun sedime che, per la sua natura o caratteristica, facesse chiaramente propendere per una soluzione diversa da quella del posteggio esistente.

#### **ad e) Istanza di dissodamento**

Si prende atto che nulla osta alla richiesta di dissodamento.

La domanda verrà affidata a un professionista del campo e la stessa prevederà l'obbligo della compensazione con i relativi oneri e costi posti a carico del proprietario del fondo N. 758 RFD come stabilito dal "Decreto legislativo riguardante l'alienazione della particella RFD 758 di Gordola".





ad f) Ponderazione degli interessi

Si prende atto che il DT condivide le conclusioni del Rapporto di pianificazione.

ad g) Aspetti puntuali

1. Collegamento tra via Brere e via alle Gerre

Il Municipio, per ridurre il traffico di transito su via Brere nei pressi delle attrezzature pubbliche (centro scolastico, tennis), intende interrompere il collegamento tra via Brere e via alle Gerre e destinare il sedime del fondo N. 759 parz. solo per accedere al posteggio in esame.

Seguendo le indicazioni dipartimentali, viene stralciato l' "Accesso a traffico limitato" dal Piano del traffico e indicata, nel Piano delle zone, l' "Area da mantenere libera da edificazione". Questo al fine di impedire interventi costruttivi che ne possano pregiudicare l'utilizzo come via alternativa in caso di necessità (impedimenti al traffico dovuti a lavori, intemperie, ecc.).

Questa indicazione pianificatoria non contrasta l'intenzione del legislativo comunale, come emersa nella seduta del CC di adozione delle varianti di PR del 3-4 aprile 2001, che aveva optato per il mantenimento del tratto stradale.

Quanto riportato nella presente variante rende esplicita l'intenzione del Comune di moderare il traffico su via Brere.

Il nuovo capoverso dell'art. 27 NAPR viene riscritto di conseguenza.

2. Prescrizioni normative

D'accordo di completare l'articolo con il riferimento al suolo biologicamente attivo



## 7. La proposta progettuale

### 7.1 Il posteggio

Lo schema seguente illustra la possibile disposizione dei posti auto (posteggi di 2,50 m di larghezza, con margine quindi ancora di ottimizzazione dell'uso del terreno), per un totale di circa 90 unità, tutte situate a oltre 10 m di distanza dall'area forestale limitrofa.



La ripartizione dei posteggi al servizio delle attività svolte sul fondo N. 536 RFD può essere così riassunta (vedi cap. 5.2):

Ubicazione	Posti auto (minimo)	Posti auto (massimo)
Sul fondo N. 536 RFD		
di fronte all'edificio	23	25
sotterranei	15	15
sul fronte di via Santa Maria	85	105
Totale parziale	125	145
Sul fondo N. 758 RFD	90	95
<b>Totale complessivo</b>	<b>215</b>	<b>240</b>



Confrontando la situazione con il fabbisogno calcolato (tre scenari vedi lo Schema di calcolo allegato in calce al rapporto) si può osservare che i posteggi ricavabili sui due fondi coprono a malapena la situazione della domanda di costruzione, sono inferiori al fabbisogno nel caso di un intensificazione delle attività (ipotesi di preponderanza dell'artigianale), sono più che sufficienti nel caso di una estensificazione delle attività (ipotesi di aumento del settore progettazione e della logistica). In quest'ultima ipotesi (164) non basterebbero comunque i posteggi ricavabili sul solo fondo N. 536 RFD (125-140) in quanto si avrebbe un ammanco di ben 25-40 stalli.

Detto in altro modo, senza la possibilità di utilizzare come posteggio il fondo N. 758 RFD, le attività possibili sul fondo N. 536 RFD potrebbero essere seriamente compromesse.

Va inoltre rilevato, che la codifica del posteggio a livello pianificatorio permetterebbe al Comune di Gordola di porre anche le premesse per un vincolo di interesse pubblico sul fondo N. 758 RFD, in particolare per l'utilizzazione durante i periodi del giorno e della settimana durante i quali il posteggio non sarebbe utilizzato dai dipendenti delle aziende limitrofe.

Questo permetterebbe in particolare di dare una possibilità di posteggio regolamentata ai diversi utenti che si recano nel vicino comparto delle Bolle di Magadino / Piano di Magadino a scopo ricreativo sportivo e che spesso sono costretti a posteggiare i loro veicoli ai bordi stradali oppure in situazioni non codificate, con particolare disagio per la comunità locale.

## 7.2 Il sistema stradale

Per creare una coerenza territoriale – urbanistica e nel contempo sfruttare anche il cambiamento di destinazione del fondo N. 758 RFD quale opportunità di riqualifica urbanistica, viene declassato il tratto di strada di collegamento fra via Brere e via alle Gerre, che servirà unicamente da accesso alla zona industriale – artigianale e quale collegamento di riserva in caso di disfunzioni al sistema viario principale.

Questa scelta, oltre da motivi di ordinamento territoriale, è volta, come vero e proprio intervento di moderazione del traffico su via Brere, ad aumentare la sicurezza degli utenti delle attrezzature sportive pubbliche in loco, evitando soprattutto l'inopportuno traffico di transito.

L'interruzione del collegamento stradale tra via Brere e via alle Gerre e dell'ampliamento della zona edificabile sul fondo N. 758 RFD erano già stati proposti dal Municipio nelle varianti di PR allestite nel 2001.

Il Consiglio comunale, nella seduta di adozione del 3-4 aprile 2001, non aveva aderito alla proposta municipale di stralcio della strada di attraversamento e aveva approvato unicamente l'ampliamento della zona edificabile AI, come risulta anche dalla decisione N. 2285 di approvazione da parte del CdS di "Alcune varianti al PR di Gordola" del 14 maggio 2002 (cap. 4, pp. 8 e 9).

Il CdS non entrava nel merito della variante sia perché non era stata sottoposta al Dipartimento del territorio per una verifica di ordine generale (esame preliminare) sia per motivi di mancato coordinamento delle procedure (domanda di dissodamento) e negava la sua approvazione, argomentando che questi aspetti toglievano ogni legittimazione alla variante di PR (vedi decisione citata a p. 9).



Dal Messaggio municipale N. 956 del 30 aprile 2001 inerente la *Sistemazione dell'anello stradale zona artigianale - industriale Roviscaglia* si evincono i punti:

- creazione di un asse stradale principale (via alle Gerre e via St. Maria) dove concentrare i volumi di traffico indotti dalle attività artigianali - industriali ed assegnazione a via Brere della funzione di strada secondaria di servizio, ad utilizzo principale degli utenti delle scuole e dei centri sportivi (traffico di quartiere);
- suddivisione dell'anello in tre lotti operativi:
  - lotto 1: correzione curva via Gerre - raccordo via Brere
  - lotto 2: via Brere - incrocio con via Sta. Maria in direzione fiume Verzasca
  - lotto 3: via Sta. Maria - tratta via Brere - via alle Gerre
- l'impostazione viaria per la zona AI prevede il declassamento della via Brere a strada di servizio per le strutture pubbliche (*scuole medie, centro sportivo e centro tennistico*) e per le due particelle industriali, a tutt'oggi le uniche sfruttate a scopo agricolo, aventi accesso solo dalla stessa via Brere;
- per il lotto 1 - che contrariamente a quanto presentato dall'Esecutivo in sede di revisione del PR, il Consiglio Comunale aveva deciso di mantenere - ci si prefigge di migliorare la sicurezza e la visibilità in corrispondenza della curva via Brere - via alle Gerre, come pure di marcare fisicamente il declassamento di via Brere rispetto all'asse principale di via alle Gerre - via Sta. Maria;

Questa impostazione viaria è ripresa nella sostanza e nei fatti nella presente proposta di variante. Il tracciato del collegamento via alle Gerre e via Brere è stato ripreso dal progetto esecutivo allestito nel 2006 dallo studio ing. F. Allievi.

## 8. La zona forestale

Come già detto nel cap. 2, il posteggio sul fondo N. 758 RFD, che giuridicamente appartiene alla zona forestale, è attualmente utilizzato per la sosta delle auto sulla base di un dissodamento temporaneo.

L'istanza del dissodamento definitivo (elaborata dallo studio Gecos sagl di Riazino) è allegata al presente messaggio e va approvata contestualmente all'adozione della variante di PR.

### 8.1 Il dissodamento

La superficie da dissodare per permettere la realizzazione di un posteggio funzionale nel limite delle imposizioni della legge forestale (distanza minima dal bosco di 10 m per le infrastrutture) è di circa 3'350 mq (2'700 mq del fondo N. 758 RFD più 650 mq della scarpata autostradale - fondo N. 760 RFD).

Il Municipio ritiene che il suggerimento, contenuto nell'Esame preliminare dipartimentale del 2 agosto 2005, di limitare il dissodamento alla fascia di circa 40 metri da via Brere oltre che inopportuno e controproducente - in quanto riduce sensibilmente la possibilità di insediare dei posti auto dovendo rispettare la distanza minima di 10 metri dal limite boschivo -, non abbia ragione di essere. Infatti il sedime si trova a oltre 60 metri dall'alveo del fiume Verzasca, dunque ben oltre i 15 metri stabiliti dalle Direttive sulla protezione contro le piene e per il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, poi confluite nell'allegato 4 all'art. 34 RLE.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'incarto di dissodamento allegato.



## 8.2 La compensazione

Secondo la Legge forestale (art. 7 cpv 1 LFo) ogni dissodamento deve essere compensato con un rimboschimento nella medesima regione (compenso in natura). È concessa la possibilità in casi eccezionali, invece del compenso in natura, di adottare provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio (art. 7 cpv. 3 LFo).

In considerazione della vicinanza con le Bolle di Magadino (zona protetta a livello federale) si è optato per degli interventi da effettuare in questo comparto.

D'altronde, già la Fondazione Bolle di Magadino (FBM) nel marzo 1999, in previsione dell'allora variante di PR concernente il fondo N. 758 RFD, aveva allestito un progetto di massima di compensazione ecologica in zona Roviscaglie, studio elaborato all'indirizzo del IV circondario forestale.

Il progetto è stato aggiornato nel giugno 2010, per tenere conto dell'evoluzione della situazione nei trascorsi 11 anni e prevedendo una serie di interventi da effettuare nel settore Roviscaglie del comprensorio settentrionale delle Bolle.

Gli interventi del concetto aggiornato di compensazione ecologica sui fondi N. 541-542-543-546 RFD comprendono:

- la sistemazione e la pulizia superficiale (vecchie discariche);
- il ripristino dei punti d'acqua e il riequilibrio cenotico per il controllo delle pullulazioni di zanzare;
- la gestione e il contenimento delle specie invasive;
- le riaperture puntuali della struttura vegetazionale.

Sulla base di queste proposte preliminari di intervento, lo studio GECOS sagl ha elaborato un progetto di massima delle misure di compensazione del dissodamento.

Gli obiettivi del progetto sono:

- il ripristino di ambienti acquatici attraverso la rivitalizzazione di vecchie lanche;
- il recupero di ambienti a vocazione xerica;
- il ripristino di zone degradate e il contenimento di un nucleo di poligono del Giappone;
- il contenimento della pullulazione della zanzara.

Sono interessati all'intervento i mappali N. 543, 546 e 547 RFD.

Gli interventi previsti sono:

- il recupero di vecchie lanche del fiume Verzasca (AU1 e AU2);
- il ripristino degli ambienti xerici (AX);
- la lotta contro il poligono del Giappone (PG).

I costi di intervento (preventivo di massima) ammontano a circa Fr. 68'000.-, che equivalgono approssimativamente alla tassa di compensazione per il dissodamento (Fr. 20.- al mq per una superficie di 3'422 mq).

A questi vanno aggiunti circa Fr. 10'000.- per progettazione e direzioni lavori, per un totale di circa **78'000.- franchi**.

L'esecuzione e la gestione degli interventi sarà gestita dalla Fondazione Bolle di Magadino.

Per ulteriori dettagli su interventi e preventivo di massima si rimanda al rapporto allegato "Misure di compensazione per dissodamento zona Roviscaglie (mapp. 758/760 RFD)" del gennaio 2012 allestito dallo studio GECOS sagl.

I costi per la compensazione del dissodamento vengono posti a carico del proprietario del fondo N. 758 RFD come stabilito dal "Decreto legislativo riguardante l'alienazione della particella RFD 758 di Gordola". Il decreto prevede che qualsiasi onere derivante dal dissodamento sia posto a carico della Parco Industriale SA.



## 9. Il contenuto della variante di PR

La variante interessa una superficie di circa 4'000 mq e comprende i seguenti aspetti:

- dissodamento definitivo dei fondi N. 758 e 760 parz. RFD (superficie coinvolta: ca. 3'350 mq);
- inclusione dei fondi N. 758 e 759 parz. RFD nella zona artigianale - industriale AI e la loro destinazione a posteggio al servizio delle attività lavorative senza possibilità edificatorie né di computo negli indici di zona. Di conseguenza dall'estensione di zona non deriva alcun aumento delle possibilità edificatorie, ma unicamente una codificazione dell'utilizzazione attuale;
- vincolo d'uso pubblico per il posteggio sul fondo N. 758 RFD negli orari e nei tempi in cui non è utilizzato per il lavoro, secondo una convenzione da stabilire tra Comune e proprietari;
- declassamento del collegamento tra via Brere e via alle Gerre (mappale N. 759 RFD) in corrispondenza del posteggio privato al fine di limitare il traffico su via Brere in considerazione della presenza della scuola media e della struttura tennistica;
- utilizzazione del sedime stradale (fondo N. 759 parz. RFD) unicamente per accedere al posteggio e consentire il collegamento tra le due strade in casi eccezionali (impedimenti al traffico dovuti a lavori, intemperie, ecc.).

La variante è illustrata nei seguenti piani allegati:

- il Piano delle zone, in scala 1:2'000: PR in vigore / Variante di PR
- il Piano del paesaggio, in scala 1:2'000: PR in vigore / Variante di PR
- il Piano del traffico, in scala 1:2'000: PR in vigore / Variante di PR

### 9.1 Il Piano delle zone

- Eliminazione della zona forestale dal fondo N. 758 RFD e sua inclusione nella zona artigianale - industriale AI senza possibilità di edificazione né di computo degli indici.
- Inserimento del tratto stradale tra via Brere e via alle Gerre (fondo N. 759 RFD parz.) nella zona artigianale - industriale AI senza possibilità di edificazione né di computo degli indici.
- Indicazione di un'area da mantenere libera dall'edificazione a garanzia del passaggio veicolare tra via Brere e via alle Gerre in casi eccezionali di impedimento del traffico su una delle due vie.

### 9.2 Il Piano del paesaggio

- Eliminazione della zona forestale dal fondo N. 758 RFD e sua inclusione nella zona artigianale - industriale AI, senza potenzialità edificatorie.
- Eliminazione della zona forestale e sistemazione con siepe naturale della scarpata autostradale (mappale N. 760 RFD parz.) in continuazione di quella situata tra via alle Gerre e il sedime della strada T21/A13 già prevista dal PR.

### 9.3 Il Piano del traffico

- Declassamento del tratto stradale tra via Brere e via alle Gerre (fondo N. 759 RFD) e sua inclusione nella zona artigianale - industriale AI, senza potenzialità edificatorie.



## 10. Le Norme di applicazione del PR (aggiunta all'art. 27)

L'adeguamento delle norme di PR si limitano al completamento dell'art. 27 - Zona artigianale - industriale AI al quale viene aggiunto il capoverso 6 del seguente tenore:

*cpv 6 Il fondo N. 758 RFD non è edificabile né computabile negli indici. È ammessa unicamente la sua utilizzazione come posteggio al servizio della zona artigianale - industriale. L'area deve essere sistemata e pavimentata con grigliati o simili atti a garantire la percolazione delle acque meteoriche, che dovrà avvenire attraverso un suolo biologicamente attivo, e il rinverdimento del sedime. Deve essere realizzata un'adeguata alberatura.*

*Una convenzione tra il Comune e i proprietari stabilirà le modalità d'uso pubblico del posteggio negli orari e nei tempi in cui non viene utilizzato per il lavoro.*

*Il fondo N. 759 RFD non è computabile negli indici e dovrà rimanere libero da edificazione in modo da garantire il transito veicolare tra via Brere e via alle Gerre in casi eccezionali di impedimento del traffico su una delle due vie.*

## 11. Procedura

### 11.1 Aspetti forestali

Secondo la Legge forestale federale (art. 5 cpv. 1 LFo) "i dissodamenti sono vietati".

L'art. 5 cpv. 2 LFo prevede che possa essere concessa "una deroga [per il dissodamento] se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

- a. *l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;*
- b. *l'opera soddisfa materialmente alle condizioni della pianificazione del territorio;*
- c. *il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente".*

Nel cap. 5 sono riportate le considerazioni sull'ubicazione vincolata a giustificazione dell'inserimento in zona AI del fondo N. 758 RFD e l'esclusione della zona forestale del fondo N. 760 RFD (parz.). Si ritengono in particolare soddisfatte le tre condizioni richieste dall'art. 5 cpv. 2 LFo.

In merito alla compensazione del dissodamento (art. 7 LFo, in particolare il cpv. 3) si rinvia al cap. 8.2.

### 11.2 Aspetti Pianificatori

La variante di PR è stata oggetto di una procedura di informazione pubblica ai sensi dell'art. 32 LALPT (serata d'informazione pubblica mercoledì 29 settembre 2010 e consultazione pubblica dal 30 settembre al 29 ottobre 2010 con la possibilità per gli interessati di inoltrare delle osservazioni). Al termine del periodo di consultazione è entrata una sola osservazione da parte del WWF Svizzera italiana.

In data 19 novembre 2010 l'incarto è stato inviato al Dipartimento del territorio con la richiesta formale di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

L'Esame dipartimentale è stato ritornato in data 8 agosto 2011 e posto in consultazione dal 12 settembre 2011 all'11 ottobre 2011. Nessuna osservazione è giunta in Municipio.

Il Municipio, ritenuto che il giudizio dipartimentale era sostanzialmente positivo e che non sono giunte osservazioni allo stesso, ha allora fatto allestire l'incarto della variante di PR da sottoporre al Consiglio comunale.

La documentazione della variante di PR, unitamente all'Esame preliminare, è presentata in serata pubblica il 22 novembre 2011 e posta in consultazione dal 22 novembre al 23 dicembre 2011.



### 11.3 Osservazioni inoltrate alla seconda consultazione (nov. - dic. 2011)

Al termine della consultazione pubblica ai sensi dell'art. 33 LALPT della documentazione da inoltrare al Consiglio comunale per adozione, al Municipio sono giunte due osservazioni, una inoltrata dal WWF Svizzera italiana e datata 21 dicembre 2011, l'altra dal sig. Gianni Matasci datata 23 dicembre 2011.

#### Osservazione WWF Svizzera italiana

Il WWF Svizzera italiana conferma il contenuto delle osservazioni del 27 ottobre 2010 alle quale il Municipio ha già risposto e che ribadisce in questa sede.

Il WWF aggiunge inoltre:

#### a) Dissodamento

La LFo prevede la deroga al divieto di dissodamento per motivi gravi, ma l'art. 5 cpv. 3 specifica che non sono considerati gravi motivi gli interessi finanziari.

Dunque viene ribadita la mancata dimostrazione dell'ubicazione vincolata in quanto è possibile ricavare sufficienti posteggi all'interno dell'area industriale, ev con la modifica degli indici di occupazione.

#### b) Numero posteggi

Si ricorda che la LPT (art. 3 cpv. a e c) recita:

"a. ripartire razionalmente i luoghi destinati all'abitazione e al lavoro e renderli sufficientemente accessibili con una rete viaria pubblica;

c. mantenere e costruire vie ciclabili e pedonali."

Si ritiene quindi sia compito dell'autorità collegare la zona industriale in modo confacente alla legge, così come già in parte previsto dal PALoc (prolungamento dell'attuale linea 1).

Anche i miglioramenti alla rete TILO e alla rete ciclabile porteranno a una ridefinizione del fabbisogno di posteggi (-20/40% per categoria C).

A questo si può aggiungere la possibilità di ridurre ulteriormente il fabbisogni di posteggi con la campagna per la mobilità aziendale. Vedi il successo dell'abbonamento arcobaleno aziendale.

Si ritiene fattibile la riduzione in tempi brevi del fabbisogno di posteggi nella misura del 40%. Di conseguenza i 90 posteggi su sedime oggetto del contenzioso diventerebbero superflui.

Il WWF Svizzera italiana ribadisce la sua chiara opposizione alla modifica del PR e alla relativa autorizzazione di dissodamento, e chiede il rimboschimento del mappale N. 758, la riduzione dei posteggi grazie al potenziamento dei trasporti pubblici, al programma cantonale per la mobilità aziendale e la creazione di nuovi posteggi all'interno dell'area industriale.

Alle osservazioni inoltrate il Municipio risponde:

#### ad a) Dissodamento

I motivi che stanno alla base della richiesta di dissodamento e della relativa variante pianificatoria chiamata a ponderare gli interessi generali in gioco, non vertono affatto su interessi finanziari, come ritiene il WWF, bensì sulle importanti ricadute socio-economiche a livello locale e regionale generate da una consolidata impresa locale (cfr. p. 3 del Rapporto di pianificazione). In questo senso la domanda di dissodamento non lede i principi legali fissati dalla legge forestale.

#### ad b) Numero posteggi

Il numero di posteggi riportato nel Rapporto di pianificazione (261 posti auto) è frutto di un calcolo effettuato sul totale della SUL esistente e delle funzioni specifiche attualmente insediate in loco e tiene già conto di riduzioni e di valutazioni sulla possibilità di uso specifico (con altre funzioni insediate, potrebbero essere necessari anche quasi 350 posteggi).

Non è per contro conto possibile, allo stato attuale, ipotizzare importanti riduzioni per il traffico pubblico sia perché la fermata TP esistente più vicina è comunque discosta, sia perché gli interventi di potenziamento del traffico sono sì previsti dal PALoc ma in tempi non immediati (ipotesi 2015-





2018, ancora tutta da verificare), mentre la domanda per soddisfare il fabbisogno di parcheggi è immediata.

Anche la possibilità di riduzione grazie alla mobilità aziendale non è facilmente fattibile, lo dimostra la diversità e la volubilità delle aziende succedutesi nel tempo all'interno del Parco industriale.

In merito alla ripartizione dei luoghi destinati all'abitazione e al lavoro e alla loro accessibilità, si rammenta qui quanto espresso nel Rapporto di pianificazione a p. 8: "Il fatto di essere eccentrica rispetto all'insediamento residenziale ha permesso un uso intensivo della zona lavorativa e di limitare l'estensione della stessa".

In questo senso, allo stato attuale, un dimensionamento inferiore a 200-250 posti auto complessivamente per servire le aziende del parco industriale appare pertanto assolutamente non realistico. La realizzazione di questo numero di posteggi non potrà, per i motivi espressi nel Rapporto di pianificazione, essere garantito che tramite l'utilizzazione a tale scopo anche del sedime oggetto della domanda di dissodamento, motivo per cui il Municipio ritiene di confermare la variante nella sua attuale versione.

Si aggiunge solamente che il Comune si riserva la possibilità, riportata esplicitamente nelle NAPR, di un uso pubblico regolamentato del posteggio al di fuori degli orari di lavoro da mettere a disposizione "ai diversi utenti che si recano nel vicino comparto delle Bolle di Magadino / Piano di Magadino a scopo ricreativo sportivo" (Rapporto di pianificazione p. 17).

Argomento che il WWF Svizzera italiana sottace nelle sue osservazioni.

#### Osservazione sig. Gianni Matasci

Per le sue osservazioni il sig. Gianni Matasci ripresenta il ricorso inoltrato il 18 novembre 2004 da Angela e Gianni Matasci al Tribunale Federale la. corte di diritto pubblico.

Presumibilmente, del ricorso allegato il sig. Matasci intende proporre il capitolo "Nel merito", perché "In diritto" e "Conclusioni" non sono più attuali riferendosi ad altra procedura.

Infatti, la presente procedura è di carattere pianificatorio (modifica dell'uso del territorio), mentre le richieste fatte al TF parlano di:

- domanda provvisoria per il prolungo [ad uso posteggio, N.d.R] non è più concessa;
- la sospensione di procedura di ricorso non è più concessa;
- non è accolta la domanda provvisoria con prolungo dell'effetto sospensivo per l'utilizzo del sedime mapp. 758 a scopo posteggio.

e dunque riferite alla concessione di uso provvisorio del mappale N. 758 RFD come posteggio di veicoli privati.

Le osservazioni che si possono trarre dal documento prodotto sono che il fondo è incluso nel comparto golenale e inserito nel paesaggio meritevole di conservazione (ma non risulta tale dal piano del paesaggio) e situato in area boschiva (e per questo è stata allestita l'istanza di dissodamento e sono previste delle misure di compensazione).

Il Rapporto di pianificazione, a cui si rimanda per i dettagli, risponde esaurientemente alle osservazioni inoltrate dal sig. Matasci.

Il Municipio riconferma l'impostazione della variante.



## 12. Conclusioni

Il Municipio del Comune di Gordola ritiene che con le scelte descritte nel rapporto di pianificazione, siano finalmente date le premesse per il dissodamento formale dei fondi N. 758 e 760 (parz.) RFD e l'inclusione del fondo N. 758 RFD nella zona edificabile quale posteggio al servizio della zona industriale - artigianale AI, in quanto sono state fornite spiegazioni e giustificazioni inerenti l'interesse pubblico generale (cap. 7.1 e cap. 10), l'ubicazione vincolata (cap. 5) e le misure di compensazione (cap. 8.2).

Con questo viene a realizzarsi, nel contesto di un completo chiarimento della situazione legale, il disegno all'origine dello sviluppo della zona industriale – artigianale del Comune di Gordola.

Sulla base delle considerazioni sovraesposte vi invitiamo a voler risolvere quanto segue:

**1. È adottata la variante di PR Zona artigianale-industriale di Roviscaglie (Fondi N. 758-759-760 RFD) del Comune di Gordola comprensivo delle seguenti rappresentazioni grafiche:**

- Piano del paesaggio - Variante di PR, scala 1:2000
- Piano delle zone - Variante di PR, scala 1:2000
- Piano del traffico - Variante di PR, scala 1:2000

**e dalle seguenti componenti:**

- le norme di attuazione (NAPR) – aggiunta all'art. 27 NAPR
- il rapporto di pianificazione (indicativo)

**2. È approvata la relativa domanda di dissodamento comprendente i seguenti documenti:**

- Domanda di dissodamento (moduli D+F)
- Relazione tecnica della domanda di dissodamento (Piano di dissodamento 1:1000, Estratto CN 1:25'000)
- Misure di compensazione per dissodamento zona Roviscaglie (mapp. N. 758/760 RFD)

(I costi sono a carico del proprietario del mappale N. 758 RFD come stabilito dal "Decreto legislativo riguardante l'alienazione della particella RFD 758 di Gordola")

Con ossequio.

per il Municipio:  
il Sindaco arch. A. Zupellig      il Segretario S. Benzoni






Approvato con risoluzione municipale no. 76 il 23.01.2012  
Va per esame alla Commissione di Piano Regolatore.



**Comune di Gordola**  
Piano regolatore comunale  
**Zona artigianale-industriale  
di Roviscaglia**  
Fondi N. 758-759-760 RFD

**PR in vigore**

**Piano delle zone**

-  Limite della variante
-  Zona forestale
-  Zona artigianale-industriale
-  Zona AP-EP
-  Superficie di traffico



Data: 23 gennaio 2012

**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CH-6900 Lugano  
tel. 091 910 17 30  
www.sasa.ch  
info@sasa.ch











**Comune di Gordola**  
Piano regolatore comunale  
**Zona artigianale-industriale  
di Roviscaglia**  
Fondi N. 758-759-760 RFD

**Variante di PR**

**Piano delle zone**

-  Limite della variante
-  Zona forestale
-  Zona artigianale-industriale
-  Area da mantenere libera
-  Zona AP-EP
-  Superficie di traffico



Data: 23 gennaio 2012

**SA**  
**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CH-6900 Lugano  
tel. 091 910 17 30  
www.sasa.ch  
info@sasa.ch

