



Comune di Gordola

Dicastero pianificazione del territorio

messaggio municipale no. 1379

**Piano particolareggiato
del Nucleo di Gordola
Richiesta credito di CHF 115`000.00**



MM. no. 1379

Piano particolareggiato del Nucleo di Gordola

Egregio signor Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

INTRODUZIONE

Il Piano regolatore vigente è stato approvato dal Consiglio di stato con ris. 817 del 27 febbraio 1996: questo primo strumento prevedeva singoli comparti in corrispondenza dei nuclei edilizi tradizionali assegnati alla zona edificabile dei nuclei vecchi, tra cui un Piano particolareggiato per il solo nucleo Rongia (PP-NTR, in seguito mai approvato ed attuato).

Nel corso degli anni tale salvaguardia dell'edificato tradizionale, così puntuale e circoscritta, ha dimostrato i propri limiti rispetto ad una pressione edilizia e infrastrutturale che tendeva a stravolgere il contesto territoriale in cui i nuclei tradizionali così definiti erano inseriti, modificando i rapporti territoriali e paesaggistici tra costruito denso e minuto tradizionale e spazi aperti di contorno.

Così nei primi anni 2000 nel corso di un ripensamento e aggiornamento sia di alcune parti di PR in generale sia della gestione delle zone dei nuclei e del PP-NTR in particolare, il Municipio ha promosso una variante di PR - approvata dal CdS con ris. n. 393 del 28 gennaio 2003 - in cui si proponeva di definire e includere quale zona dei Nuclei Vecchi diversi tipi di azzonamento allora in vigore in modo da assicurare uno sviluppo unitario ed armonico degli insediamenti tradizionale nel contesto territoriale ed edilizio di riferimento.

Il Comune di Gordola, con questa variante di PR, non si è limitato a trovare una risposta pianificatoria al Nucleo della Rongia quindi, ma ha allargato il concetto di nucleo tradizionale mettendo in discussione l'impostazione precedente. Si è approfondita la tematica optando per la creazione di un gruppo di lavoro, il quale, oltre a rivedere la pianificazione della Rongia, ha preso in considerazione la frammentazione del territorio tra i nuclei a monte della strada cantonale. La soluzione che ne è scaturita mira, da un lato, a sottomettere tutti i nuclei tradizionali alla medesima disciplina e dell'altro a completare gli spazi tra i nuclei originari allo scopo di uniformare l'assetto pianificatorio a monte della strada cantonale e l'inizio del pendio collinare.

Legato a questa variante vi è pure l'inserimento dei nuovi art. 21 e 22 delle NAPR (tuttora attuali e in vigore) in cui, oltre a definire le regole edificatorie generali nella zona NV, si istituisce una Commissione speciale per la verifica delle domande di costruzione all'interno del nuovo perimetro ampliato della zona nucleo, oggetto di variante. Il PP del nucleo Rongia è quindi stato abrogato.

SITUAZIONE ATTUALE

Dopo quasi 15 anni di gestione del comparto dei nuclei e operato della Commissione speciale sono emerse problematiche che si sono dimostrate strutturali della disciplina di riferimento, portando il Municipio a riflettere sulla necessità di un ulteriore approfondimento dell'apparato progettuale e normativo di tutela e valorizzazione del tessuto edilizio tradizionale.

In particolare il lavoro della Commissione, utile al fine di assicurare l'armonia e la qualità degli interventi edilizi ammessi all'interno della trama insediativa storica, ha incontrato profonde difficoltà a mantenere una coerenza tra la norma in vigore e la complessità della matrice territoriale all'interno della zona dei nuclei, composta dalla sovrapposizione del sistema insediativo tradizionale e degli spazi aperti, spesso agricoli e vignati che storicamente creavano la cornice paesaggistica dei borghi rurali, punteggiata da masserie e corti agricole.



Ora la coesione di questa cornice si è andata perdendo progressivamente sia per la possibilità di costruire estensivamente quale zona residenziale prima, sia per una disciplina della zona nucleo generica, che non tiene conto delle peculiarità minute del costruito storico e della differenza di impianto insediativo e territoriale tra borgo tradizionale e sistema degli spazi aperti di contorno e collegamento tra i nuclei originari, fatto di terrazzamenti, vigneti, masserie, campi aperti, interrotti dalle più recenti costruzioni di tipo residenziale.

PROPOSTA

La sola zona nucleo regolata nelle NAPR non è più sufficiente a gestire la complessità del sistema insediativo stratificatosi nel tempo, mentre lo strumento del Piano particolareggiato è sicuramente utile agli obiettivi di salvaguardia dei contenuti di pregio storico, testimoniale e paesaggistici, così come la valorizzazione dell'edificato, stabilendo *“nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico”* (art. 51 Lst).

Al fine di elaborare un progetto di PP per i nuclei di Gordola attento alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del comparto è preliminarmente necessaria un'analisi delle parti territoriali di cui è composto, così strutturata:

- Analisi dei comparti del NV: attraverso sopralluoghi e rilievi (documentazione storica, scheda di rilevamento ISOS, ecc...) si procede ad un'analisi territoriale dei rapporti che intercorrono sia tra le parti che compongono il corpo edilizio tradizionale vero e proprio, sia dei suoi immediati dintorni in modo da includere nel comparto di analisi le aree strettamente interconnesse funzionalmente e paesaggisticamente al tessuto costruito tradizionale.
- Analisi della trama insediativa: attraverso una lettura del tessuto edilizio esistente e dei vuoti che lo compongono si deve fare emergere la matrice strutturale del sistema insediativo, in modo da interpretare correttamente le possibilità di conservazione e dei completamenti del tessuto edilizio tradizionale.
- Analisi del costruito: attraverso un rilievo sistematico degli edifici, si caratterizza e individua lo stato di conservazione e trasformazione degli stessi, per avere una base conoscitiva solida su cui costruire le politiche di intervento vere e proprie.
- Definizione degli interventi edilizi: si deve analizzare l'articolazione delle trasformazioni edilizie attuabili, in modo da comporre un quadro rigoroso delle possibilità di intervento con lo scopo di dare un'interpretazione univoca, semplice e facilmente gestibile delle categorie di intervento realizzabili, sia da parte dei tecnici comunali che della commissione nuclei, sia da parte dei privati;
- Beni culturali cantonali/locali: si individueranno e disciplineranno edifici e oggetti da tutelare ai sensi della LBC.

Partendo da questi presupposti conoscitivi è possibile elaborare una politica progettuale di conservazione dei valori di pregio, di riqualificazione e completamento del tessuto edilizio minuto, e di progettazione di quei comparti che per ampiezza e posizione rivestono un ruolo importante nella determinazione della struttura insediativa dei nuclei e del paesaggio.

Per quanto riguarda invece la parte di studio inerente il traffico le mansioni che si devono effettuare sono le seguenti:

- Esame problematiche, criticità, punti conflittuali in relazione ai temi di mobilità;
- Verifica della conformità tra le scelte pianificatorie e lo stato attuale;
- Ripresa ed attuazione del calcolo del fabbisogno di posteggi, limitatamente alla Zona dei nuclei vecchi (NV);
- Sviluppo dell'impostazione pianificatoria, definizione dei vincoli di posteggio;



- Contributo grafico ed adeguamento del Piano dell'urbanizzazione secondo le indicazioni e direttive Lst;
- Redazione rapporto di pianificazione e relativo Regolamento edilizio (RE) con particolare riferimento ai temi inerenti il traffico.

Quindi per la parte di accompagnamento circa gli aspetti del traffico, nell'ambito dell'incarico di redazione del Piano particolareggiato, si darà mandato a uno studio professionale specialista del traffico e della mobilità.

RICHIESTA DI CREDITO

La richiesta del presente credito quadro è inerente i lavori di analisi e elaborazione della proposta di Piano particolareggiato dei nuclei di Gordola sino all'inoltro della procedura di esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, incluso l'incarico specialistico di studio inerente il traffico e i posteggi.

1.	PRESTAZIONI PRELIMINARI Analisi e rilievi.	CHF	32'000.00
2.	ELABORAZIONE PROPOSTE DI INTERVENTO Elaborazione progetto di PP.	CHF	22'000.00
3.	PREPARAZIONE INCARTO ESAME PRELIMINARE Elaborazione del Piano particolareggiato delle zone e del Piano dell'urbanizzazione secondo la Lst, Rapporto di pianificazione e Regolamento edilizio.	CHF	22'000.00
4.	RIUNIONI DI LAVORO Riunioni con Municipio ed eventuali Commissioni Municipali per il consolidamento delle scelte pianificatorie, riunioni di lavoro con servizi cantonali per verifiche e relativa preparazione.	CHF	7'000.00
5.	CONSULTAZIONE PUBBLICA (prima dell'esame preliminare) Preparazione ev. consultazione pubblica e osservazioni ricevute.	CHF	3'000.00
6.	STUDI SPECIALISTICI Studio specialistico traffico e posteggi.	CHF	16'000.00
	TOTALE PARZIALE	CHF	102'000.00
7.	DIVERSI E IMPREVISTI Riserva per diversi e imprevisti (ca. 10%)	CHF	10'000.00
8.	SPESE VIVE Copie, riproduzioni, documentazione, ecc. (ca. 3%)	CHF	3'000.00
	TOTALE FINALE	CHF	115'000.00

Preventivo IVA inclusa.



Viste le motivazioni addotte, richiamati gli articoli 13 lettera h) LOC (competenza) e 61 cpv.2 LOC (maggioranza qualificata), si invita l'onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. È approvata la richiesta di credito per un importo di CHF 115'000.00, per i costi di elaborazione e redazione del Piano particolareggiato dei nuclei di Gordola.**
- 2. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° maggio 2017, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori.**
- 3. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.**

Con ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
fto. D. Vignuta

Il Segretario
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 1207 del 15 maggio 2017.
Va per esame alla Commissione della Gestione.