



Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato

***PIANO PARTICOLAREGGIATO CANTONALE CON
AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE (ARTT. 55a-55b LST)***

***RIQUALIFICA DEL PARCO DI ALLEVAMENTO E DELLO
STABILE MULTIFUNZIONALE CACCIA E PESCA DI
GUDO***

Progetto per informazione e partecipazione pubblica

***RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
NORME D'ATTUAZIONE***

Dipartimento del territorio

Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità

Sezione dello sviluppo territoriale

Bellinzona, agosto 2022

SOMMARIO

1. PREMESSA	1
2. IL PROGETTO DI RIORDINO E RIQUALIFICA DEL PARCO DI ALLEVAMENTO E DELLO STABILE MULTIFUNZIONALE CACCIA E PESCA DI GUDO	1
3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO CANTONALE CON AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	5
4. COMPONENTI	5
4.1 VARIANTE AL PUC-PPdM	5
4.2 DOMANDA DI COSTRUZIONE.....	7

1. PREMESSA

La Sezione della logistica, sulla base di uno studio di fattibilità allestito nel 2018, ha elaborato un progetto volto a bonificare l'area dell'ex parco selvaggina di Gudo contestualmente alla riqualifica dello stabile multifunzionale Caccia e pesca, in modo che lo stesso possa offrire anche spazi a supporto del Parco del Piano di Magadino.

L'area in questione è disciplinata dal Piano di utilizzazione cantonale del Parco del Piano di Magadino (PUC-PPdM, cfr. www.ti.ch/ppdm), approvato dal Gran Consiglio il 18 dicembre 2014. Quest'ultimo pone in zona agricola il perimetro che si intende bonificare contestualmente alla sostituzione dello stabile multifunzionale Caccia e pesca (mappale n. 179 RFD). Al fine di garantire la compatibilità pianificatoria con l'intervento previsto, si rende pertanto necessario modificare il PUC-PPdM con la codifica di una zona per scopi pubblici e con l'estensione della riserva naturale volta a permettere la realizzazione del nuovo stabile multifunzionale e la riqualifica delle superfici liberate dalle costruzioni esistenti.

Con le modifiche della legge sullo sviluppo territoriale (LST) decise dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021, è stato introdotto lo strumento del *Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire* (artt. 55a e 55b), strumento al quale si fa capo in questa sede. Quest'ultimo permette di pianificare e autorizzare contemporaneamente la costruzione di edifici e impianti di interesse cantonale, rendendo le modifiche pianificatorie e l'autorizzazione a costruire (licenza edilizia) oggetto di un'unica procedura.

In data 11 aprile 2022 il Gran Consiglio ha approvato il credito di CHF 4.45 Mio per la riqualifica del comparto e la sostituzione dello stabile. Con l'approvazione di questo credito viene quindi dato avvio alla procedura di approvazione del piano (art. 55b LST), dove il Consiglio di Stato procederà all'approvazione della necessaria modifica pianificatoria e all'autorizzazione a costruire il progetto il cui incarto è parte della presente documentazione.

2. IL PROGETTO DI RIORDINO E RIQUALIFICA DEL PARCO DI ALLEVAMENTO E DELLO STABILE MULTIFUNZIONALE CACCIA E PESCA DI GUDO

La superficie ex parco selvaggina è situata nel Comune di Bellinzona, Quartiere di Gudo, al mappale n. 179 RFD, di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino (vedi Fig.1). Il mappale è un'ampia particella di 561'105 m² (vedi Fig.2) in un'area paesaggisticamente e naturalisticamente pregiata e delicata. Nella parte del sedime gestito dalla Repubblica e Cantone Ticino sono presenti lo stabile multifunzionale caccia e pesca (edificio principale 179A) e una struttura (ex voliera sub.179C) adibita a deposito contenente un archivio dell'Ufficio della caccia e della pesca e attrezzature varie (vedi Fig. 3). La Fondazione Diamante gestisce in affitto una superficie di circa 12'000 m² (perimetro arancione) all'interno della quale vi sono differenti strutture impiegate un tempo occasionalmente come asilo temporaneo di animali domestici e

selvatici in attesa di collocazione, e diventate ora spazi per l'allevamento di pollame, magazzini e laboratorio.



Fig. 1 Vista aerea sul Piano di Magadino con il mappale RFD 179 (misurazione ufficiale).



Fig. 2 Vista aerea mappale RFD 179 (misurazione ufficiale).

In particolare le strutture presenti hanno le seguenti funzioni:

- edificio principale 179 A: sede dell'UCP;
- sub. 179 B: ex voliera, non più utilizzata;
- sub. 179 C: ex voliera utilizzata sia da UCP sia dalla FD su accordo;
- sub. 179 D: locale attrezzi e voliera didattica, utilizzata da FD;
- sub. 179 E: voliera didattica, utilizzata da FD;
- sub. 179 F: sede laboratorio, vendita e trasformazione della FD;
- sub. 179 G: pollaio e voliere didattiche, utilizzata da FD;
- sub. 179 I: voliera aperta, utilizzata dalla FD;



Fig. 3 Situazione planimetrica esistente dell'ex parco selvaggina di Gudo.

Il progetto prevede una riqualfica complessiva della superficie considerata con la demolizione delle strutture inutilizzate e la sistemazione di quelle degradate, nonché la realizzazione del nuovo stabile multifunzionale caccia e pesca. Il nuovo stabile potrà offrire anche spazi a supporto del Parco del Piano di Magadino, con particolare attenzione al contesto pregiato e delicato nel quale sono inserite tutte le costruzioni. Tramite anche la demolizione di alcuni depositi e alcune gabbie monche e di un riposizionamento del nuovo edificio e una sistemazione dell'area carrabile, si vuole apportare un miglioramento della situazione attuale in termini naturalistici, paesaggistici e ambientali.

Più nel dettaglio è previsto lo smantellamento dei subalterni 179C e 179B (vedi Fig. 4), la sistemazione del sub. 179D, e la sostituzione dell'attuale stabile multifunzionale caccia e pesca (179A) con un edificio di qualità e più consono al pregiato contesto in cui si situa. Per le superfici recuperate si prevede il ripristino per l'utilizzo agricolo, dove possibile, e superfici di pregio naturalistico.

Per la riqualfica del fondo e la realizzazione dell'edificio multifunzionale, sono state identificate delle sedi provvisorie da allestire in due stabili esistenti al mappale no. 227 (227A e 227E) del Comune di Bellinzona-Giubiasco di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino, già sedi dell'Ufficio della geomatica, e attualmente liberi.

La stretta relazione che hanno le funzioni specifiche svolte dall'Ufficio della caccia e della pesca all'interno dello stabile e nella natura circostante, la centralità e la discrezione del sito, giustificano la permanenza di tali attività in questo luogo. Inoltre la presenza di un'esposizione di avifauna, mammiferi imbalsamati e lo spazio per

accogliere classi scolastiche e altri enti, anche quale punto di contatto all'interno del Parco del Piano di Magadino, offre una funzione didattica diretta e di sensibilizzazione importante per quanto riguarda la fauna e l'agricoltura locale.

È stata scelta l'opportunità di un nuovo edificio invece della ristrutturazione dell'attuale stabile multifunzionale caccia e pesca per diversi motivi: in primo luogo un nuovo edificio permette di massimizzare le sinergie possibili con il centro del Parco, prevedendo spazi multifunzionali a beneficio delle attività dell'UCP e all'utenza del Parco (in particolare la sala multiuso); in secondo luogo, oltre a diminuire sensibilmente l'impatto ambientale delle attività attuali (in particolare in termini di risparmio energetico), il nuovo edificio permette di aumentare le superfici di pregio per la biodiversità, presentando un ingombro ridotto, nonché di migliorare sensibilmente il contesto paesaggistico; in terzo luogo non risulta raccomandabile ristrutturare l'edificio esistente per motivi costruttivi, di costi e per la presenza di sostanze pericolose.

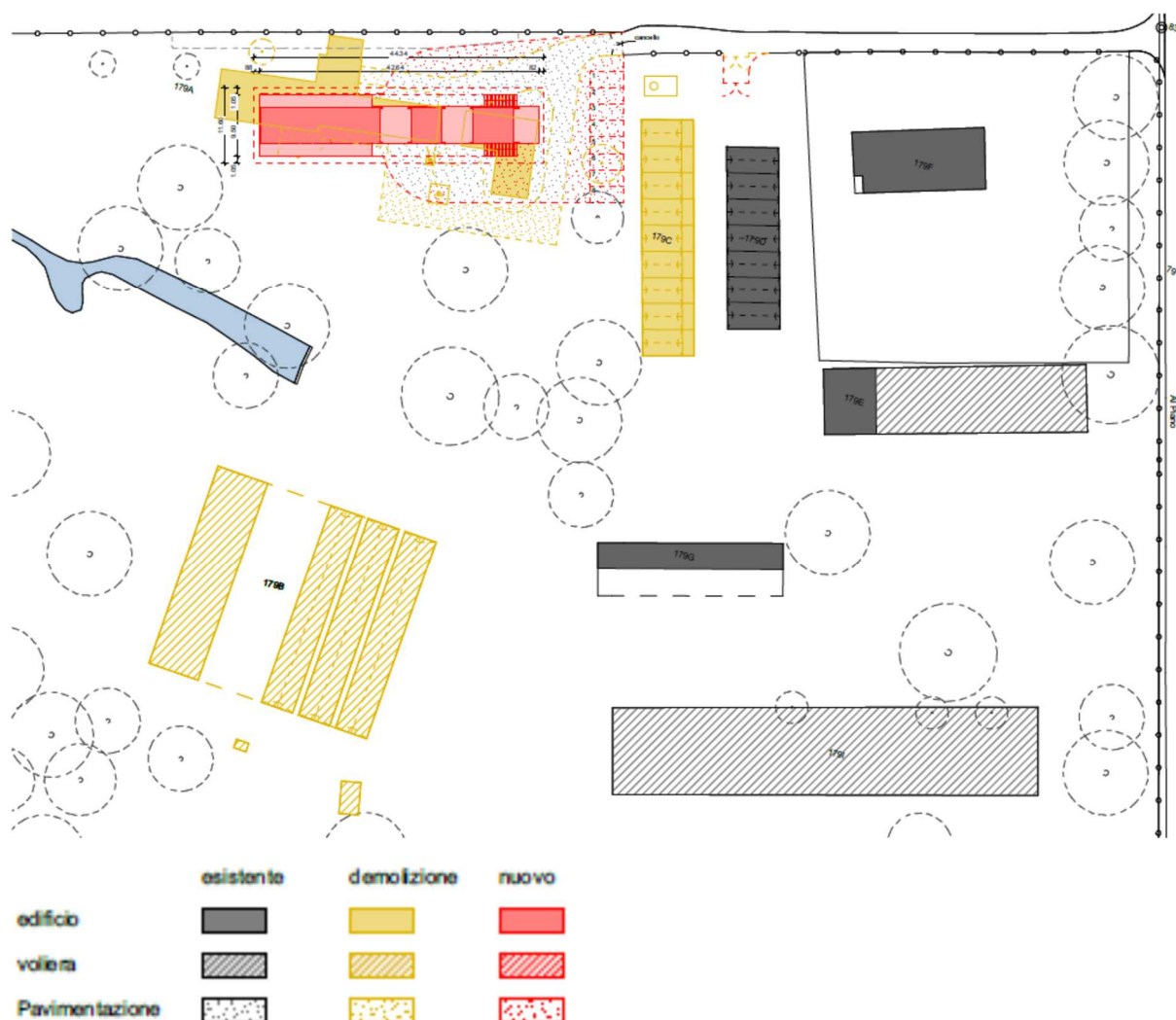


Fig. 4 Piano di situazione del progetto di riordino del parco di allevamento e dello stabile multifunzionale caccia e pesca.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO CANTONALE CON AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Al fine di permettere l'attuazione del progetto di riqualfica del parco di allevamento di Gudo e dello stabile multifunzionale caccia e pesca e di adeguare l'assetto pianificatorio alla nuova situazione, l'autorità cantonale ha avviato l'elaborazione di un Piano particolareggiato cantonale con autorizzazione a costruire volto ad aggiornare le utilizzazioni del comparto in questione e ad autorizzare contestualmente l'attuazione dell'intervento.

4. COMPONENTI

4.1 VARIANTE AL PUC-PPdM

Il PUC-PPdM necessita una modifica del Piano delle zone (cfr. estratto in scala 1:6'000 a pag. 6), nonché delle norme d'attuazione (NAPUC-PPdM) (cfr. pag. 6).

Piano delle zone:

Il Piano delle zone del PUC-PPdM è modificato con l'inserimento della zona per scopi pubblici (in viola) in corrispondenza della superficie necessaria alla realizzazione del nuovo stabile multifunzionale caccia e pesca e superfici annesse (ca 1'470 m²) e nella destinazione a zona nucleo della riserva naturale del Laghetto Demanio (in verde) delle superfici riqualficate a tale scopo (ca 1'520 m²).

Con la codifica di questa zona per scopi pubblici non occorre prevedere alcun compenso agricolo, reale o pecuniario, in quanto non vi è sottrazione di territorio agricolo trattandosi di un terreno privo di idoneità agricola.

Piano delle zone in vigore (estratto in scala 1:6'000)



- Zona per scopi pubblici
- Zona nucleo (ZN)

Piano delle zone a variante (estratto in scala 1:6'000)



Norme d'attuazione NAPUC-PPdM:

Le NAPUC-PPdM sono modificate con l'inserimento di un nuovo capoverso all'art. 34 in riferimento allo stabile multifunzionale caccia e pesca (modifiche in **grassetto**).

Art. 34 **Zona per scopi pubblici**

¹ La zona per scopi pubblici, delimitata nel Piano delle zone, comprende le superfici e le costruzioni destinate all'azienda agricola del Demanio, **allo stabile multifunzionale della caccia e della pesca** e al Centro del Parco.

² Il Centro comprende in particolare spazi adibiti all'accoglienza dei visitatori, alla vendita, ad ufficio e ad esposizione, che devono essere ricavati all'interno delle volumetrie degli edifici esistenti.

³ **Per lo stabile multifunzionale della caccia e della pesca sono applicabili i seguenti indici e parametri edificatori:**

- a) **superficie complessiva utile e accessoria lorda (SUL e SAL) massima pari a 800 m²;**
- b) **altezza massima: 6.50 ml alla gronda e una pendenza del tetto compresa tra il 20 e il 40%;**

⁴ È stabilito un grado di sensibilità al rumore II.

4.2 DOMANDA DI COSTRUZIONE

Contestualmente alla modifica del PUC-PPdM, con la presente procedura il Consiglio di Stato procederà al rilascio della necessaria autorizzazione edilizia volta a permettere la bonifica del comparto e la sostituzione dello stabile multifunzionale.

La documentazione oggetto di autorizzazione a costruire, allegata al presente Rapporto, è composta dai seguenti documenti:

- Modulo domanda di costruzione
- Modulo caratteristiche dell'edificio
- Relazione tecnica
- Concetto di protezione antincendio
- Incarto energia
- Studio fonico
- Annuncio impianto fotovoltaico
- Modulo Concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere
- Accertamento della presenza di materiali e di prodotti contenenti amianto
- Estratto mappa (1:25'000)
- Piano situazione (1:5'000)
- Piano situazione (1:500)
- Piano canalizzazione e smaltimento (1:200)
- Piani, sezioni e facciate (1:100)
- Interventi di valorizzazione naturalistica – Relazione tecnica
- Interventi di valorizzazione naturalistica – Planimetria generale e sezioni (1:200/1:500)