



---

**MM N° 3/2024 concernente l'adozione della variante (adeguamento) del Piano regolatore (PR) per l'ampliamento del porto comunale di Mappo**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 20 febbraio 2024

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

## **1. PREMESSA**

### **1.1 Introduzione**

Il Comune di Minusio è attualmente confrontato con la necessità di riordinare e potenziare l'offerta di attracchi presso il porto comunale di Mappo situato al termine del comparto Rivapiana in direzione di Tenero.

L'ampliamento del porto esistente rappresenta l'occasione per spostare o eliminare tutta una serie d'infrastrutture d'ormeggio puntali e campi boe lungo la riva coerentemente con gli obiettivi di valorizzazione e riqualifica delle rive lago promossi anche dal Piano direttore cantonale.

Il Municipio intende quindi ampliare il porto esistente di Mappo per risolvere la carenza di posti barca a fronte di una richiesta da parte di possibili utenti e alla progressiva eliminazione dei campi boe e ormeggi a riva esistenti passando da una capienza di 185 posti barca ad una capienza di 335 posti barca.

Con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di variante (adeguamento) di Piano regolatore (PR) del Comune di Minusio per l'ampliamento del porto comunale di Mappo.

### **1.2 Cronistoria**

Dopo la bocciatura da parte del Consiglio di Stato (decisione del 30.09.2021) della precedente proposta di ampliamento e variante di PR del porto comunale di Mappo, il 19.01.2022 si è tenuta una prima riunione e discussione con l'Ufficio della pianificazione locale (UPL).

I successivi incontri e chiarimenti hanno portato nel maggio 2022 all'assegnazione da parte del Municipio del mandato per lo sviluppo e l'allestimento del progetto di massima dell'ampliamento del porto di Mappo allo Studio d'ing. Sciarini SA di Vira Gambarogno.



Il progetto è stato completato con l'elaborazione del rapporto d'impatto ambientale (RIA) che, sulla base delle osservazioni da parte del Dipartimento (esame preliminare dipartimentale, 30.12.2013) e della decisione del Consiglio di Stato (N° 4829, 30.09.2021), il Municipio ha proceduto ad allestire, approfondendo le varie tematiche sollevate dal Cantone, incaricando nell'aprile 2023 Studio d'ing. Dionea SA di Locarno.

La redazione del RIA pianificatorio (1ª fase) è stata coordinata con la variante di PR e parallelamente ha approfondito gli aspetti legati al fabbisogno di posteggi pubblici.

Nel dicembre 2023 la nuova proposta di ampliamento del porto di Mappo comprensiva del RIA è stata condivisa con gli Uffici cantonali preposti, i quali hanno manifestato il loro consenso suggerendo alcuni perfezionamenti.

Da ultimo il mandato allo Studio d'ing. Dionea SA nel dicembre 2023 per l'allestimento della variante di PR del porto d'interesse regionale di Mappo, coadiuvato dallo Studio d'ing. Francesco Allievi SA di Ascona quale accompagnamento come specialista del traffico per il calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici a Mappo.

Trattandosi di una nuova procedura pianificatoria è stato necessario intraprendere tutti i passi procedurali necessari per una variante di PR, tra cui l'informazione (art. 4 LST) e la partecipazione (art. 5 LST).

L'informazione è passata con la comunicazione sui quotidiani, sulle pagine web e all'albo comunale (art. 6 RLST) e gli atti sono stati depositati per un periodo di 30 giorni (dal 23.01.2024 al 21.02.2024) presso la Cancelleria comunale e l'Ufficio tecnico comunale, a disposizione della popolazione, degli Enti e delle persone interessate dalla pianificazione (art. 7 RLST).

## **2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA ATTUALE**

La revisione del PR del Comune di Minusio è stata approvata dal Consiglio di Stato nel luglio del 2008; il PR si compone dei seguenti documenti (ai sensi LALPT):

- > Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR);
- > Piano delle zone;
- > Piano delle zone del nucleo;
- > Piano del paesaggio;
- > Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

Lo stato pianificatorio attuale e gli adeguamenti proposti dalla variante sono organizzati secondo i documenti sopra elencati e direttamente interessati dalle modifiche.



## 2.1 Pianificazione di ordine superiore

Nel Piano direttore cantonale il porto di Mappo è classificato quale porto d'interesse regionale e quale area per attività tecniche d'interesse pubblico a lago.

Per porto regionale s'intende una struttura di norma adibita allo stazionamento di almeno 150 natanti, situata in ubicazioni strategiche, adeguatamente attrezzate con infrastrutture di supporto servizi, posteggi, attracchi temporanei, stazioni di rifornimento, ecc.; questi devono inoltre predisporre degli ormeggi per i natanti di servizio pubblico (polizia lacuale, salvataggio, pulizia lago, ecc.).

Tale infrastruttura è funzionale al riordino degli ormeggi dei natanti su scala regionale.

Il porto di Mappo e l'area retrostante fino alla Verzasca sono ricomprese nel comparto soggetto a pianificazione specifica a lago denominato "Comparto turistico-ricreativo di Mappo - Foce Verzasca" attraversato dalla passeggiata o sentiero a lago che da Locarno prosegue in direzione di Tenero e Magadino.

La pianificazione specifica a lago è riservata a comparti a lago di particolare interesse pubblico con l'obiettivo di promuovere realizzazioni coordinate a favore della multifunzionalità delle rive.

In questo senso il porto di Mappo non è solo un'infrastruttura a lago ma s'inserisce in un comparto di riva dai molteplici usi e funzioni che sono da garantire e valorizzare secondo i principi definiti dalla scheda del Piano direttore.

## 2.2 Pianificazione locale

### ▪ **Piano delle zone (PZ)**

Il comparto di Mappo si trova all'estremità nord del Lago Verbano ed è delimitato dalle infrastrutture stradali verso nord (autostrada e strada cantonale) e da un'area dedicata ad attrezzature pubbliche verso est.

Il porto confina con una zona forestale compresa tra Via alla Riva e il lago e con varie zone per attrezzature pubbliche per le attività sportive e per lo svago a lago.

### ▪ **Piano del traffico (PT) e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (AP-EP)**

Il porto d'interesse regionale di Mappo è regolato dall'art. 56 NAPR che stabilisce: *"Nel piano sono indicati gli impianti che costituiscono il porto d'interesse regionale di Mappo"*.

L'area portuale è segnalata nel Piano del traffico e AP-EP e nel Piano del paesaggio.

L'area del porto confina con una zona forestale e con una zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico attraversata da una strada pedonale.

Via alla Riva è classificata quale strada pedonale alla quale si sovrappone il tracciato della pista ciclabile.

Il porto è servito principalmente da due posteggi esistenti, il P21 Centro sportivo Mappo (120 posteggi) e il P22 Centro sportivo Mappo (30 posteggi).



▪ **Piano del paesaggio (PP)**

Nel piano del paesaggio l'area del porto confina con un'area soggetta a pericolo di esondazione del Verbano che si estende da Rivapiana e comprende l'area per attrezzature pubbliche e il lido di Mappo.

L'area di Rivapiana a confine con il porto è classificata quale zona di protezione del paesaggio denominata "Comparto riva lago" e include lungo la riva un bene naturale protetto: canneto (art. 23 NAPR).

Nelle zone di protezione del paesaggio sono tutelate le componenti naturali e paesaggistiche e vietate modifiche dell'aspetto fisico attuale dei fondi e qualsiasi tipo d'installazione che sia in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio (art. 19 NAPR).

### 3. GIUSTIFICAZIONE DELLA VARIANTE DI PR

La variante di PR s'inscrive in una logica comunale di miglioria del porto esistente ed è inserita in un contesto generale di riordino e valorizzazione delle proprie rive lago coerentemente con gli obiettivi del Piano direttore cantonale.

Il Municipio mira in particolare a disporre di un porto d'interesse regionale con un dimensionamento adeguato e procedere al riordino delle infrastrutture d'ormeggio puntualmente sparse e per le quali il Cantone auspica lo spostamento.

L'infrastruttura a lago s'inserisce in un contesto dalla consolidata vocazione turistica e dalla molteplicità di usi e funzioni legate alla fruizione del lago e delle sue rive.

Scopo della variante e relativi documenti a complemento è quello d'integrare le osservazioni dell'esame preliminare dipartimentale del 2013 e i contenuti della decisione del Consiglio di Stato del 30.09.2021, che di fatto non approva l'ampliamento del porto come proposto, in particolare:

- > l'ampliamento del porto di Mappo deve includere l'eliminazione di una buona parte dei campi boe e di eventuali attracchi a riva;
- > il dimensionamento per l'ampliamento non deve superare i 150 posti barca;
- > l'ampliamento del porto di Mappo non deve entrare in conflitto con il canneto posto lungo la riva, ad est dello sbocco della centrale idroelettrica della Verzasca SA;
- > l'ampliamento del porto di Mappo deve tener conto degli aspetti architettonici e paesaggistici; la nuova struttura deve andare a definire un'unità con il porto esistente e non risultare una semplice aggiunta;
- > il Comune potrà elaborare una variante espressamente dedicata al potenziamento del porto, affiancata dall'elaborazione del precedente RIA.



## 4. VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

### 4.1 Procedura

Il Municipio allestisce la variante di PR nel rispetto delle procedure definite dalla Legge sullo sviluppo territoriale e relativo Regolamento e linee guida esplicative.

La variante e le sue elaborazioni grafiche seguono la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 LST e della linea guida cantonale di informatizzazione dei Piani regolatori (giugno 2017) e di pubblicazione delle varianti di PR, gestione delle procedure (febbraio 2023).

Quale esame preliminare dipartimentale fa stato l'EP del 30.12.2013 e le indicazioni contenute nella decisione del Consiglio di Stato N° 4829 del 30.09.2021.

### 4.2 Contenuti della variante

In sintesi, i contenuti della variante di PR riguardano:

- > **modifica dell'area del porto di Mappo (PT e AP-EP, PP) per ammettere un ampliamento di ulteriori 150 posti barca ai 185 esistenti;**
- > **aggiornamento e correzione del perimetro del bene naturale protetto del canneto e della zona di protezione (ZPP1) che lo include (PP);**
- > **inserimento del tracciato del percorso pedonale che attraversa la zona boschiva a lago e che consente l'accesso al porto (PT e AP-EP, PP).**

### 4.3 Implicazioni per il PR in vigore

#### ▪ **Modifiche ai piani**

La variante di PR comporta delle modifiche grafiche al Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (PT e AP-EP) e al Piano del paesaggio (PP).

#### ▪ **Modifiche normative**

La variante di PR comporta delle modifiche alle NAPR in vigore.

### 4.4 Implicazioni per la pianificazione di ordine superiore

La scheda P7 "Laghi e rive lacustri" del Piano direttore indica il porto di Mappo quale porto regionale.

La scheda definisce i Porti regionali strutture adibite allo stazionamento di almeno 150 natanti (185 posti attuali); mentre l'ampliamento offrirà complessivamente 335 posti barca.

La variante di PR conferma la valenza regionale del porto definita dalla scheda P7 ed è coerente con gli indirizzi definiti.



#### **4.5 Implicazioni finanziarie per la pianificazione**

La variante di PR non genera costi direttamente legati alla procedura pianificatoria (es. espropriazioni, compensi, ecc.).

#### **4.6 Verifiche tecniche**

Per il calcolo del dimensionamento dell'ampliamento del porto le ponderazioni sono state svolte considerando le esigenze sia di scala locale (riordino degli attracchi lungo la riva, ecc.) che di scala regionale (eliminazione campi boe, valorizzazione delle rive, passeggiata a lago, offerta turistica, ecc.).

Si fa presente che il pontile privato a lato del porto attuale è una concessione privata e separata, destinata unicamente agli utenti del campeggio Lido Mappo o di altri campeggi limitrofi; tali stazionamenti non sono conteggiati con il porto e il suo ampliamento.

### **5. CONCLUSIONI**

La variante (adeguamento) di PR per l'ampliamento del porto di Mappo scaturisce dalla volontà del Municipio di riordinare e aumentare l'offerta di attracchi presso il porto spostando, da un lato, tutta una serie d'infrastrutture d'ormeggio puntali e campi boe lungo la riva e, dall'altro, garantendo un'adeguata offerta di posti barca per il turismo nautico e per futuri riordini delle rive.

Il documento della variante di PR è composto dal rapporto di pianificazione con relative cartografie, dal rapporto d'impatto ambientale (RIA) pianificatorio e del calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici a Mappo.

La variante comporta delle modifiche normative alle NAPR in vigore all'art. 56 e delle modifiche grafiche al Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (PT e AP-EP) e al Piano del paesaggio (PP).



Sulla base delle considerazioni sovraesposte s'invita l'onorando Consiglio comunale a voler

**RISOLVERE :**

1. È adottata la variante di Piano regolatore del Comune di Minusio (adeguamento) per l'ampliamento del porto di Mappo comprensiva dei seguenti documenti e rappresentazioni grafiche consultabile tramite il link

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=D.MZ.test&idOggettoVariante=ch082bkn098100000&idPubblicazione=1>

- Rapporto di pianificazione con estratti planimetrici,
- > Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (PT e AP-EP), scala 1:2500
- > Piano del paesaggio (PP), scala 1:2500
  
- Calcolo fabbisogno posteggi pubblici a Mappo, studio specialistico
  
- Rapporto d'impatto ambientale pianificatorio (RIA) comprensivo degli allegati,
- > Piano sinottico porto e disposizione posti barca, scala 1:500/200
- > Regolamento d'esercizio per i porti e le zone pubbliche d'ormeggio
- > Piano sistemazione campi boe e attracchi a riva, scala 1:400
- > Dati cantonali traffico
- > Scheda P7 del PD "Laghi e rive lacustri"
- > Schede rivitalizzazione delle rive del lago Verbano
- > Rapporto indagini subacquee e consulenza fauna e flora bentonica
- > Piano rilievo flora e fauna subacquea, scala 1:500
- > Oggetto N° 119 Bolle di Magadino
- > Oggetto N° 1802 Delta del Ticino e della Verzasca
- > Simulazioni idrauliche canale di scarico Verzasca SA

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

avv. Felice Dafond

avv. Yassin Benhamza

**Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione**