



MM No. 12-2019 concernente la richiesta di un credito suppletorio di CHF 130'000.00 da destinare all'elaborazione delle varianti di Piano regolatore successive all'esame preliminare del Dipartimento del Territorio, comprese le procedure di adozione e approvazione.

All'Onorando
Consiglio comunale

Maroggia

Maroggia, 5 novembre 2019

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

Premessa e breve istoriato.

Il Consiglio comunale, in occasione della seduta tenutasi il 27 maggio 2015 aveva accolto la richiesta di un credito di CHF 90'000.00 da destinare all'elaborazione delle varianti di Piano regolatore successive all'approvazione del Consiglio di Stato, avvenuta con decisione no. 5821 del 17 dicembre 2014 di questo importante strumento.

Nel relativo messaggio a sostegno della predetta richiesta di credito (cfr. MM-08-2015) che viene qui integralmente richiamato (e pure consultabile in Cancelleria o nel sito del Comune) avevamo anche indicato il lungo istoriato che ha contraddistinto la pianificazione comunale, che in questa sede può così essere riassunto:

- a) il primo Piano Regolatore di Maroggia (PR) è stato approvato dal Consiglio di Stato il 25 settembre 1990;
- b) nel 1997 si è dato avvio ad una peraltro laboriosa fase di revisione del PR tanto che solo il 26 marzo 2003 il Municipio aveva potuto formalmente sottoporre al Dipartimento del Territorio (DT) per l'esame preliminare il nuovo strumento pianificatorio;
- c) in possesso dell'esame preliminare (allestito dal DT il 19 ottobre 2004) sono seguite diverse procedure d'esame fino al momento in cui il Municipio ha sottoposto al Consiglio comunale il documento finale con messaggio del 24 ottobre 2010.

- d) il Consiglio comunale in occasione della seduta tenutasi il 26 marzo 2012 ha formalmente adottato la revisione con alcuni emendamenti.
- e) il Consiglio di Stato ha approvato, come predetto, la revisione del PR con decisione no. 5821 del 17 dicembre 2014. Nel documento di approvazione l'autorità cantonale aveva comunque stabilito la necessità di procedere ad alcune varianti (con la procedura ordinaria), specificatamente riassunte in un documento annesso al predetto MM 08-2015 e allestito dal pianificatore del Comune.

Gli elementi più rilevanti delle richieste di variante hanno riguardato la zona di protezione riva lago, l'elaborazione di un Piano particolareggiato PP1 e quello relativo all'area ex Collegio Don Bosco: per questo specifico comparto il Consiglio di Stato – contestualmente alla mancata approvazione dell'assetto pianificatorio deciso dal Consiglio comunale - ha ordinato l'elaborazione di una variante per la sua ridefinizione, riservandosi peraltro di valutare l'opportunità di tutelare la parte che sarà definita in edificabile quale bene culturale d'interesse cantonale in qualità di parco e area di svago.

L'indicata richiesta di credito era infine comprensiva delle procedure di adeguamento alla legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst) entrata in vigore il 1° gennaio 2012 che ha introdotto alcune importanti modifiche formali e procedurali legate ai piani regolatori, così come specificato nel messaggio del 21 aprile 2015 (cfr. pagina 3).

Procedura fin qui assicurata.

Il Municipio, in virtù delle decisioni e delle richieste fin qui indicate, ha provveduto all'elaborazione dell'intera e ampia documentazione (rapporto di pianificazione, elaborati, regolamento edilizio) e infine postulato con lettera del 18 settembre 2018 al Dipartimento formale richiesta di esame preliminare in ossequio agli articoli 25 LSt e 34 RLst.

Il Dipartimento si è espresso di recente con il documento 4 settembre 2019 che viene qui integralmente richiamato agli atti.

Per facilitare la comprensione annesso al presente messaggio produciamo anche una specifica tabella riepilogativa che indica i preavvisi del Cantone sulle tematiche principali, le relative richieste, le osservazioni del pianificatore e le decisioni già celermente assicurate dal Municipio (cfr. doc. 01) in modo da poter proseguire nelle procedure formali di adozione.

Procedura da assicurare ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.

Dal profilo dell'applicazione della legge in materia di pianificazione, la procedura che sarà in queste settimane assicurata è preliminarmente quella legata alla pubblicazione del rapporto di pianificazione, dell'esame preliminare del DT e delle conseguenti osservazioni del Municipio (cfr. art. 26 LSt e 7 RLst).

In tale occasione ogni cittadino attivo e ogni persona o ente che dimostra un interesse legittimo degno di protezione potranno presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

Le medesime saranno esaminate dal Municipio nell'ambito dell'elaborazione dell'intero incarto di adattamento al Piano regolatore che sarà sottoposto per adozione al Consiglio comunale (art. 27 LSt). Dal profilo della tempistica è nostra precisa intenzione mettere il Legislativo comunale nella condizione di potersi esprimere sul documento finale prima della fine della presente legislatura.

Costi.

Ciò necessariamente premesso anche a titolo di dovuta diligenza informativa nei confronti del Consiglio comunale, con il presente messaggio formuliamo la necessaria richiesta di un credito suppletorio (art. 176 LOC) che ci permetta di concludere la complessa procedura, questo in ragione del fatto che i costi originariamente preventivati (CHF 90'000.00) devono essere necessariamente adeguati e aggiornati.

Indichiamo infine che, per ragioni contingenti legate all'evolversi della procedura ed al fine di non rallentarla impropriamente, abbiamo dovuto già anticipare maggiori costi fissati in CHF 34'000.00 rispetto al credito concesso che sono compresi nella presente richiesta di credito.

Anche sulla scorta del preventivo allestito dal pianificatore come al documento che si richiama agli atti, i costi possono così essere riassunti:

Consolidamento successivo all'esame preliminare e incarto definitivo.

(onorario pianificatore – preventivo 9.10.2019)

| | | |
|---|-----|------------------|
| –Valutazioni risultanze esame preliminare (coordinamento, studi fabbisogno posteggi) | CHF | 9'000.00 |
| –Modifiche assetti pianificatori (area Parco Villa Petrucci, area al Parco, Regolamentazione zona Gaggio, beni Culturali, mobilità, piano urbanizzazione, nuovo Regolamento edilizio) | CHF | 8'000.00 |
| –Incarto definitivo (elaborati) | CHF | 16'000.00 |
| –Riunioni, informazione e consultazione, implementazione banca dati, diversi | CHF | <u>20'000.00</u> |
| | CHF | 53'000.00 |
| Iva 7.7% e arr. | CHF | <u>4'000.00</u> |
| Totale onorario pianificatore | CHF | 57'000.00 |

Consulenze specifiche

| | | |
|---|-----|-----------------|
| –IFEC valutazioni rischio trasporto ferroviario | CHF | 8'000.00 |
| –Consulenze legali contenziosi | CHF | 15'000.00 |
| –Estimo indici edificabilità | CHF | <u>6'000.00</u> |
| Totale (iva inclusa) | CHF | 29'000.00 |

Procedure formali

| | | |
|--|-----|-----------|
| –Riproduzioni, stampe ed elaborati per il Consiglio comunale | CHF | 5'000.00 |
| –Pubblicazioni, imprevisti | CHF | 5'000.00 |
| Totale | CHF | 10'000.00 |

Prestazioni già assicurate

CHF 34'000.00

Riepilogo:

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Onorario pianificatore | CHF | 57'000.00 |
| Consulenze specifiche | CHF | 29'000.00 |
| Procedure formali e imprevisti | CHF | 10'000.00 |
| Prestazioni già assicurate per la Procedura di esame preliminare | CHF | 34'000.00 |
| Totale | CHF | 130'000.00 |

Sostenibilità economica.

Con l'osservazione che, come noto, le varianti in oggetto sono imposte dall'autorità cantonale ci è possibile indicare che la spesa appare sostenibile per le finanze del Comune (art. 174 cpv. 4 LOC)

Conclusioni.

Per le ragioni fin qui indicate e restando volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e :

- 1) è concesso un credito suppletorio di CHF 130'000.00 da destinare all'elaborazione delle varianti di Piano regolatore successive all'esame preliminare del Dipartimento del Territorio, comprese le procedure di adozione e approvazione, questo per le ragioni e nei modi indicati nel presente messaggio;
- 2) l'importo è allibrato alla gestione investimenti e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2020.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Jean-Claude Binagh
La Segretaria: Bianca Bottinelli



Annessa:

doc. 01: tabelle riepilogativa sull'esame preliminare del DT

Commissioni d'esame (art. 40 lett. e RECom): Gestione e Revisione Piano Regolatore.

Res. Mun. 01.10.2019

Osservazioni all'esame preliminare

Preavvisi e tematiche principali EP del 4.09.2019

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--|---|---------------|--|--|--|
| 4.1 Modifiche assetti pianificatori comparti strategici | | | | | |
| 4.1.1 | Area Villa Petrucci e parco (PP-PVP) | Favorevole | Approfondire destinazione d'uso in merito all'Ordinanza sulla protezione degli incidenti rilevanti (OPIR), data la prossimità dell'asse ferroviario; - valutazione del rischio connesso al trasporto di merci pericolose lungo la ferrovia, - eventuali misure di sicurezza necessarie. Il documento andrà inviato alla SPAAS (UGRAS) per valutazione preliminare, prima dell'adozione CC. | Affidare mandato di verifica a specialista | Affidare mandato di verifica alla IFEC ingegneria SA, di Rivera |
| | Concorso di architettura (art. 11 NAPP-PV, p. 13 Rapporto pianificazione) | Completamento | Per garantire il conseguimento dell'obiettivo di disegno unitario il DT ritiene che il concorso di architettura debba inglobare l'intera area comunale, le aree E1 e E2, il disegno integrale del parco e delle aree esterne alla scuola dell'infanzia. Il concorso dovrà tenere in considerazione qualità e sostanza storica dell'area, nei confronti dell'ex-Collegio Don Bosco e importanza dell'area pubblica a lago. | D'accordo, si può specificare nel RE | D'accordo |
| | | | Gli artt. 11 e 12 NAPP-PV dovranno essere completati con un cpv. inerente l'obbligo di coordinamento con l'area privata di posteggi antistanti il Collegio. | D'accordo, si può specificare nel RE | D'accordo |
| | Art. 11 NAPP-PV, cpv. 2 | Modifica | Il concetto della delimitazione dell'area esterna alla scuola dell'infanzia mediante siepi naturali, andrebbe formulata in maniera meno perentoria, per rapporto al futuro disegno unitario del parco. | L'indicazione era intesa ad evitare cinte con manufatti duri (murature, metallo); si può trovare una formulazione più blanda | D'accordo |
| | Settore E2 | Modifica | Andrebbe evitata la possibilità per il settore E2 di edificazione direttamente a contatto con il muro storico lungo Via Baldassarre Longhena. Prevedere una distanza minima dallo stesso (3.00 m) e che l'altezza dell'edificio non può superare la quota del filo superiore del muro. | Non d'accordo; lo scopo dell'edificazione sui limiti nord ed est del comparto è anche quello di ricostituire il fronte nord (muro abbattuto, attualmente ramina verso l'accesso al porto). Una distanza minima di m 3.00 dal muro tutelato e la fascia che ne risulterebbe non porterebbero maggiore qualità o visibilità al manufatto esistente e risulterebbero vincolanti | Discutere con Ufficio dei beni culturali durante specifico incontro. |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|------------------------|-------------------------|---|---|---|
| | | Completamento | Il potenziale edificatorio della zona E2 (SE, 450 mq) relativo anche locali pubblici e di ritrovo per eventi risulta importante e va giustificato il reale fabbisogno di tali destinazioni ed eventualmente una diminuzione della SE. | nell'ambito del concorso senza motivi qualitativi validi. Non d'accordo; al di là dei motivi funzionali, che il Comune non deve giustificare al Cantone, si tratta di assicurare la continuità della nuova delimitazione nord del parco fino al muro, tenendo conto della cesura dovuta al cammino pergolato tutelato. Si aggiunge che il settore di edificazione E2 deve servire anche per i locali tecnici della SI, così da evitare scavi in falda e corpi importanti sul tetto. | Discutere con Ufficio dei beni culturali durante specifico incontro. |
| | Art. 7 NAPP-PV, cpv. 5 | Completamento | È importante che eventuali impianti accessori sul tetto non superino la quota del filo superiore del muro di cinta esistente verso la strada cantonale. | Solo parzialmente d'accordo; sicuramente vi sarà bisogno almeno di un corniglino, che deve sporgere almeno m 1.00 dal tetto; si può indicare nel RE che i corpi tecnici sul tetto devono essere ridotti al minimo indispensabile (a questo serve anche il settore E2!) e che non siano visibili dalla strada cantonale. | Condivide quando indicato dal Planificatore. |
| | Alberature protette | Completamento | Particolare attenzione deve essere riservata anche alle altre alberature tra il parco ed il posteggio antistante Villa Petrucci e a quelle poste in riva lago che andrebbero salvaguardate. | Al di là della magnolia protetta e delle alberature vincolante, si ritiene di lasciare maggiore flessibilità e libertà di scelta per l'arredo verde nell'ambito del concorso, al quale gli architetti dovranno in ogni caso coinvolgere anche un paesaggista | Bisogna solo fare particolare attenzione. |
| | Passeggiata a lago | Completamento | L'elaborato grafico del PP dovrà essere completato con l'inserimento del vincolo di passeggiata a lago (entro l'area comunale la definizione precisa potrà essere delegata al concorso di architettura). Nel merito, si chiede di <u>riflettere</u> sull'eliminazione della passerella a lago. | D'accordo; può essere inserito con una linea a puntini quale tracciato indicativo. L'acquisizione da parte del Comune dell'area e la demolizione dei fabbricati attorno alla darsena sono intesi quale alternativa alla passerella a lago, che andrebbe smantellata. Chiedere conferma al Municipio se d'accordo con questa impostazione | La riflessione se togliere la passerella verrà fatta al momento che si disporrà della passeggiata |
| | Posteggio pubblico | Completamento | Giustificazione della capienza mediante calcolo (cfr. 4.2.6 EP) e inserimento P14 (Chiesa) nell'area di studio. | D'accordo, occorrerà comunque completare il calcolo del fabbisogno esteso a tutto il Comune | D'accordo |
| 4.1.2 | Area Al Parco | Favorevole condizionato | Pur condividendo i principi esposti, il disciplinamento risulta eccessivamente rigido; la definizione di settori edificabili precisamente delimitati con altezze diverse e | La lettura delle caratteristiche dell'area e gli elementi vincolanti (spazio alberato centrale, distanza ampia dal perimetro per sostanziare il | Discutere con uffici preposti durante un incontro specifico |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|-------------------|--------------|---|--|---|
| | | | <p>distanze definite può risultare limitante nella ricerca della miglior soluzione progettuale possibile. Un'impostazione maggiormente libera potrebbe consentire un maggior ventaglio di soluzioni.</p> <p>L'elaborato grafico dovrebbe definire una superficie edificabile, eventuali linee di arretramento, il principio di concentrare l'edificabilità nella parte alta del mapp. 285 cercando di mantenere libera la parte verso il lago.</p> <p>La norma PQ dovrebbe definire i criteri progettuali da rispettare e parametri edificatori supplementari o che si discostano da quelli previsti per la zona RSI.</p> | <p>concetto di edificazione nel parco, distanza dal lago) non può che determinare un settore di edificazione, così come proposto; anche il concetto di una digradazione delle altezze verso il lago ci sembra corretto; così pure la lunghezza massima delle facciate (ripresa dal precedente progetto di disciplinamento) in funzione di un concetto di edificazione spaziata e non compatta..</p> <p>Si può ipotizzare di lasciare aperta l'interruzione simmetrica fra i settori A1 e A2, delimitando un settore A unico.</p> <p>Si può inoltre ipotizzare un certo margine di flessibilità per quanto riguarda la distanza minima tra edifici e il limite tra i settori con altezze distinte.</p> | |
| | | | <p>L'insediamento di strutture sul mapp. 36 Melano è in contrasto con l'inedificabilità stabilita all'art. 55 NAPR Melano.</p> | <p>Le disposizioni dell'art. 55 NAPR di Melano erano state stabilite in funzione del precedente progetto di disciplinamento del mapp. 285 di Maroggia, nel frattempo non approvato.</p> <p>Il confine con Melano è un limite casuale, astratto, di tipo amministrativo; non costituisce un limite spaziale, paesaggistico, urbanistico o funzionale; il masterplan dimostra che in quell'angolo è possibile inserire con criteri di qualità delle infrastrutture di svago comuni e piccoli edifici di al massimo un piano: siamo distanti dal lago; sul lato opposto di Via Pedemonte già vi sono giardini con villette, piscine e anche una darsena, ben oltre il limite verso il lago stabilito dalla proposta di piano.</p> <p>Gli edifici e impianti ammessi in quel settore andranno precisati; il principio del coordinamento con Melano comporta la necessità di una variante con procedura semplificata concernente l'art. 55 NAPR di Melano, che i due Municipi dovranno concordare</p> | <p>Condivide quando indicato dal Pianificatore.</p> |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|--|---------------|---|---|--|
| | | | Qualora in relazione alla scheda R6 PD (PAC) il PR di Maroggia risultasse sovradimensionato, andrebbero rivalutate le potenzialità edificatorie del comparto. | <p>Occorre considerare che, rispetto al PR vigente del 1990, con il nuovo PR adottato dal Legislativo comunale il 26.03.2012 già era stato sostanzialmente ridotto il potenziale edificatorio (IS dal 0.5 al 0.4 e abrogazione del supplemento IS del 0.2 per grandi superfici).</p> <p>L'IS effettivo previsto con la nuova proposta è uguale a quello della zona residenziale estensiva RE, ossia la più bassa praticata nel PR di Maroggia.</p> <p>Aggiornare compendio secondo nuovi criteri Scheda PD R6 e confronto con proiezioni demografiche.</p> <p>La presente procedura di adeguamento del PR alla LST è solo il perfezionamento del PR approvato nel dicembre 2017.</p> <p>Il PAC costituisce la base per eventuali nuovi importanti modifiche del PR.</p> | Condivide quando indicato dal Pianificatore. |
| 4.1.3 | Area del Mulino | Favorevole | - | - | |
| 4.1.4 | Fronte Lago | Completamento | Approfondire maggiormente la possibilità del completamento ciclopedonale a lago fra i mapp. 285 e 341 (studio di fattibilità, possibile beneficio di sussidio cantonale). | <p>Tra il mapp. 397 e il mapp. 343 effettivamente non è stato stabilito un tracciato di passeggiata a lago.</p> <p>Il tema è delicato, poiché qualsiasi proposta si scontrerebbe con forti resistenze da parte dei proprietari dei piccoli fondi privati affacciati sul lago. Vi è il rischio di procrastinare la conclusione dell'attuale procedura pianificatoria.</p> <p>Meglio affrontare il tema con una procedura separata e sulla base di uno studio di fattibilità che non può essere elaborato nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST.</p> | Condivide quando indicato dal Pianificatore. |
| | Spazio riservato alle acque stagnanti (SRAS) | Favorevole | Aumento dello SRAS dal mapp. 174 al mapp. 327 in sovrapposizione alle costruzioni esistenti. Denominazione in Zona di protezione delle acque di superficie. | Se proprio lo si ritiene così importante, lo si può anche estendere. I terreni sono comunque già edificati. Non cambia nulla. | D'accordo |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|---|----------------------|--------------|---|---|--|
| 4.2 Altre modifiche richieste con la ris. CdS 5821 del 17.12.2014 o ulteriori approfondimenti | | | | | |
| 4.2.1 | BCL | Favorevole | Cfr. allegato 1 EP per eventuali correzioni/riferimenti. | Fare correzioni e aggiornamenti in base a allegato. | Allegato 1 Beni culturali protetti. Vedi decisione del CdS |
| 4.2.2 | SRCA | Favorevole | Aumento dello SRCA in sponda destra presso la foce almeno pari a quello su sponda sinistra, in considerazione della futura rivitalizzazione della zona. Definire spazio Roggia Molinara (mapp. 388) anche in sponda destra. | Verificare in base a studio di fattibilità per la rinaturazione da parte dello studio Oikos. Non d'accordo; il ci sono l'edificio storico del mulino antico da recuperare, come pure le pavimentazioni davanti agli edifici da conservare mapp. 142 sub. T e sub. U; la sovrapposizione con il limite SRA è incongruente con quest'obiettivo, che deve prevalere. | Condivide quando indicato dal Pianificatore. |
| 4.2.3 | Parametri zona AI | Favorevole | - | - | |
| 4.2.4 | Parametri zona SP/NS | Favorevole | NS1 Al Ponte: dal profilo normativo il DT chiede se non sia il caso di concedere maggior margine di manovra in caso di demolizione e ricostruzione non limitandosi al mantenimento dei volumi esistenti, ma permettendo il ridisegno dei volumi e dell'occupazione, creando spazi liberi di qualità e salvaguardando il rapporto con gli altri edifici. | D'accordo; modificare in tal senso la disposizione normativa. | D'accordo di modificare la volumetria esistente |
| | | Negativo | NS2 Guasti: il DT non ritiene che in questo contesto vadano create le condizioni per un ulteriore densificazione della sostanza del nucleo. In relazione ai mapp.i 273, 274, unici due fondi che superano l'IS 0.6 previsto dalla zona RC; - L'appartenenza alla zona RC come da PR in vigore è ritenuta idonea a disciplinare il comparto; - L'edificazione attuale a ridosso del fronte stradale non è in contrasto con le disposizioni della zona RC; - Allineamento strada cantonale; lo stato di fatto è garantito anche attualmente. Il DT mette in discussione la volontà di allineamento alla strada cantonale del comparto (linea non riportata sui piani); | Non d'accordo. La proposta si basa su una minuziosa analisi della struttura fondiaria e dell'edificazione e considera realisticamente le prospettive di trasformazione del comparto. Il mantenimento della regolamentazione RC di fatto congela la situazione esistente e impedisce una riqualifica delle situazioni degradate e deturpate, proprio per il fatto che i mapp.i 273 e 274 – i due più importanti – già superano l'IS; il proprietario sarà quindi sempre scoraggiato a demolire e ricostruire. Il fatto che sul piano non figura la linea d'allineamento è dovuta alla particolare regolamentazione di zona che non lo | Va in contrasto con quanto indicato nel PAC. Per quanto riguarda la linea d'allineamento, la decisione è di competenza Municipale. Ev. Discutere con uffici preposti |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|------------------------|---------------|---|--|---|
| 4.2.5 | Mobilità lenta | Completamento | <p>- Il DT non ritiene giustificato un aumento delle possibilità edificatorie dei mapp.i 273, 274 che superano già ora l'IS 0.6 previsto dalla zona RC.</p> <p>Completamento della rete nel suo insieme (cfr. art. 5 Legge sui percorsi pedonali e sentieri escursionistici); Completamento passeggiata a lago;</p> <p>Il DT auspica il concepimento di una rete ciclabile locale.</p> <p>Correggere denominazioni (secondo categorie Lst).</p> | <p>richiederebbe; può essere introdotta nell'ambito di una rivisitazione della regolamentazione (v. sopra in riferimento al settore Al Ponte).</p> <p>Si ricorda ancora una volta che la presente procedura non è una revisione generale del PR, ma un perfezionamento della revisione approvata nel dicembre 2017</p> <p>Il concepimento di una rete dei percorsi pedonali completa e continua, il completamento della passeggiata a lago e il concepimento di una rete ciclabile locale potranno essere i temi di un futuro importante aggiornamento dei contenuti del PR.</p> | <p>durante un incontro specifico</p> <p>Condividiamo quanto indicato dal pianificatore.</p> <p>In merito alla pista ciclabile è la sezione della mobilità che nello scritto del 20 dicembre 2018 ha indicato che non verrà eseguita la pista ciclabile sul tratto di strada cantonale in territorio Maroggia.</p> |
| 4.2.6 | Posteggi pubblici | Completamento | Estensione del calcolo fabbisogno posteggi a tutto il territorio comunale. | Si sapeva che questa richiesta sarebbe arrivata con l'EP. Dovrà essere eseguito. | D'accordo |
| | Fabbisogno "Al Ponte" | | Correggere parametri di calcolo secondo art. 67 NAPR in vigore. | Da correggere nell'ambito dell'aggiornamento del calcolo generale del fabbisogno. | D'accordo |
| | Fabbisogno "Guasti" | | Necessaria delimitazione comparto; va inserito anche il fabbisogno legato ai contenuti abitativi anche qualora sia interamente soddisfatto da posteggi privati. | Non d'accordo. Il calcolo si riferisce unicamente al fabbisogno dei fondi di proprietà comunale, compreso il nuovo stabile abitativo con una SUL di mq 500. Anche con il proposto nuovo disciplinamento del comparto, sui fondi privati è possibile realizzare posteggi propri. | Condivide quanto indicato dal Pianificatore. |
| | Fabbisogno "Al Molino" | | Vanno definiti i posteggi pubblici necessari in funzione della destinazione (Cultura e tempo libero). | Non d'accordo. I posteggi al servizio di strutture pubbliche, dove lo spazio disponibile ne consente la formazione, non vanno stabiliti nel PR, bensì al momento della domanda di costruzione o perfezionamento con il PQ. Un calcolo e una codificazione nella fase pianificatoria, in assenza di un progetto preciso, sarebbe del tutto aleatorio. | Condivide quanto indicato dal Pianificatore. |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--|---------------------------------------|-----------------|--|---|--|
| 4.2.7 | Protezione popolazione | | Disavanzo di 229 posti protetti; qualora il Comune intende realizzare una nuova costruzione di interesse pubblico o privato, verificare la possibilità di realizzazione rifugio e coprire quindi il fabbisogno. | Va bene; all'art. 25 per la zona SP 6 si stralcerà il riferimento ai 160 posti protetti. (v. anche sotto, osservazioni p.to 4.3.2). | D'accordo |
| 4.3 Modifiche formali di adeguamento alla Lst | | | | | |
| 4.3.1 | Piano delle zone | | | | |
| | Zona di protezione delle sorgenti | Approfondimento | La zona S2 del pozzo "Campetto", ancora in funzione, interessa porzioni di zona edificabile, strada cantonale e ferrovia, in contrasto con le disposizioni LPAC. Occorre identificare una nuova fonte di approvvigionamento; dalle prime indagini due potenziali località sono "Parco della Chiesa" e la zona "al Parco". | I tempi per gli studi in questione saranno ancora lunghi. Non è tema dell'attuale adeguamento del PR | Condividiamo quanto indicato dal pianificatore |
| | Prevenzione degli incidenti rilevanti | Completamento | Inserire fascia pari a m 100.00 attorno alla linea FFS in corrispondenza della zona edificabile (nuove strutture sensibili sulla base di una valutazione del rischio). | Inserire, previsto verifica con studio specialistico (v. Scuola dell'infanzia nel Parco Villa Petrucci) | Verrà determinato dal mandato all'IFEC |
| | Zone di pericolo | - | Municipio deve prendere contatto con ufficio corsi d'acqua per organizzazione e piano di emergenza per eventi alluvionali estremi. | Non riguarda il PR. | Condividiamo quanto indicato dal pianificatore |
| | Poligono di tiro | Completamento | Inserimento Butte poligono di tiro e relative zone di sicurezza. | In banca dati la zona figura; è un errore grafico dell'elaborato grafico, che sarà completato. Zone di sicurezza: verificare con servizi cantonali competenti cosa bisogna indicare oltre a quanto già riportato. | D'accordo |
| 4.3.2 | Piano dell'urbanizzazione | Completamento | Indicazioni formali: Non vanno indicati; ripari fonici FFS, posteggi privati, punti raccolta rifiuti solidi urbani; Adeguamento colore gerarchie stradali secondo linea guida cantonale; Indicare n° posti auto per ogni posteggio (piani e norma); P+R stazione indicato come posteggio pubblico con indicazione P+R; | Adeguamenti formali che possono essere in gran parte ripresi senza particolari problemi. Le aree per la raccolta rifiuti vanno delimitate nella misura in cui si tratta di vincoli di superficie specifici e senza altra destinazione. | D'accordo |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|---|---------------|---|--|---------------------|
| 4.3.3 | Regolamento edilizio | | Alberature inserite in modo univoco (senza distinzione per tipo); Linee di arretramento inserite lungo tutte le strade (compresa autostrada); Stazione ferroviaria indicata solo se ubicata fuori dall'area ferroviaria; Sentieri locali da denominare "Percorsi pedonali". | | |
| | Art. 20 Zona semi-intensiva per l'abitazione RA | Completamento | Sebbene già presente nelle NAPR vigenti, il DT chiede che non venga ripreso il pt. 2 che conferisce al Municipio la facoltà di imporre il risanamento fonico ai sensi dell'OIF e pone a carico del proprietario dell'impianto i costi del risanamento. L'autorizzazione a costruire in zone esposte ai rumori (art. 31 OIF) è valutata nell'ambito delle procedure edilizie, indipendentemente dall'inserimento nel RE. | Si tratta di una disposizione del PR previgente che avevamo già messo in discussione ma che il Municipio ha esplicitamente voluto confermare. Decidere Municipio | D'accordo |
| | Art. 25 Zona per scopi pubblici | Completamento | Gradi di sensibilità al rumore; - SP 4.4.2 area svago Allegrentina e 7.3.2 Piazza raccolta scarti vegetali, se GdS III esplicitare la non ammissibilità locali sensibili, - SP 7.4 Centrale elettrica, bacino compenso assegnare GdS III, Stralciare dall'elenco strutture private di interesse pubblico la SP 8.2 Butte poligono di tiro in quanto comunale. SP 7.3.2 completare disposizioni con: "Nelle zone riservate a questo scopo si possono realizzare impianti necessari al funzionamento del servizio pubblico in questione, sulla base di valutazioni caso per caso da parte del Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente". SP 6 eliminare riferimento 160 posti protetti | D'accordo con le modifiche dei GdS. Verificare proprietà butte. D'accordo con completamento disposizioni SP 7.3.2. D'accordo stralcio riferimento ai 160 posti protetti (v. anche sopra, osservazioni p.to 4.2.7) | D'accordo |
| | Art. 31b Zona di compensazione ecologica ZCE | Completamento | Sostituire "compensazione ecologica" con "valorizzazione naturalistica". | Va bene. | D'accordo |
| | Art. 35 Piani di quartiere PQ | Completamento | Pt h. eliminare prescrizioni in ambito energetico e semmai riferirsi alla LEn e RUEn. | Va bene. | D'accordo |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgim</i> | Decisione Municipio |
|----------------|---|--|---|--|--|
| | | | Rif comparto C3 da eliminare. | | |
| | Art. 37 Antenne per la telefonia mobile | Completamento | Eliminare le zone non edificabili dalle priorità. | Va bene. Alla luce di altre ris. sul tema valutare tutta la priorità 1 (non solo SDS, ma anche aree A2 e FFS). | D'accordo |
| | Art. 44 Zona di protezione delle acque sotterranee | Completamento | Riprendere formulazione proposta da DT, adeguamenti di carattere formale e corretti riferimento legislativi. | Va bene. | D'accordo |
| 4.3.4 | Aspetti energetici | Favorevole | Valutare per i nuovi comparti strategici la realizzazione di un sistema di distribuzione comune dell'energia, es. impianto di teleriscaldamento; cfr. studio SUPSI "mappatura delle aree idonee alle reti di teleriscaldamento" (www.ti.ch/teleriscaldamento). Prevedere piano di illuminazione efficiente ed ecologica (cfr. Linee guida prevenzione inquinamento luminoso). | D'accordo, si può approfondire. Il piano d'illuminazione può essere elaborato e implementato senza codificazioni particolari nel PR. Sono già stati elaborati due studi di fattibilità per teleriscaldamento Solo al momento che si costruirà al parco ci possono essere le condizioni per poter valutare un impianto di riscaldamento energetico. Attualmente stiamo valutando acqua industriale. | |
| 4.4 | Compensazione vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione | - | Elaborare stima di massima dei costi del plusvalore per il comparto AI (aumento indici IE - cfr. pt.i 4.1.3, 4.2.3) | La necessità di questa stima in funzione del prelievo del plusvalore era già stata preannunciata nel rapporto di pianificazione a pag. 25. | Chiedere di elaborare la stima all'Avv. Gianoni. |
| Ulteriori temi | | | | | |
| | Lido | La sentenza ICA annulla la licenza edilizia fornisce le seguenti indicazioni: <ul style="list-style-type: none"> • elaborare un piano particolareggiato • tenere in considerazione il progetto di rinaturazione del Mara | La decisione CdS N. 2918 del 12 giugno 2019 che ha annullato la licenza edilizia fornisce le seguenti indicazioni: <ul style="list-style-type: none"> • elaborare un piano particolareggiato • tenere in considerazione il progetto di rinaturazione del Mara | Lasciare aperta le opzioni di ubicazione del fabbricato (sponda destra o sinistra) e definire prima i vincoli legati alla rinaturazione e lo spazio riservato alle acque con lo studio Oikos. | D'accordo |
| | Canneti | Per la definizione degli elementi naturali protetti (canneti) nel progetto di nuovo PR era stato interpellato l'ing. Francesco Ryf, autore nei primi anni 2000 di un inventario; la verifica ha mostrato come alcuni di questi siano spariti e la necessità di interventi di manutenzione, ripristino e/o compensazione. | Per la definizione degli elementi naturali protetti (canneti) nel progetto di nuovo PR era stato interpellato l'ing. Francesco Ryf, autore nei primi anni 2000 di un inventario; la verifica ha mostrato come alcuni di questi siano spariti e la necessità di interventi di manutenzione, ripristino e/o compensazione. | Attualizzare inventario Indicazioni per ripristini Possibile misura di compensazione verso foce Mara / lido comunale; da valutare nell'ambito del progetto rinaturazione foce, nuovo lido comunale e aumento posti barca | Si prende atto che l'Arch. Giacomazzi ha già contattato l'ing. Ryf che attualizzerà l'inventario e successivamente |

| Pt. EP | Tematica/Comparto | Preavviso DT | Richiesta | Osservazioni <i>urbass fgm</i> | Decisione Municipio |
|--------|-------------------|--------------|-----------|--------------------------------|--|
| | | | | | verranno coordinati eventuali interventi con i progettisti della riqualifica del Torrente Mara e Foce. |

urbass fgm, 20.09.2019 / aggiornato 24.09.2019

Ris. Mun. 01.10.2019