



Comune di Breggia
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

MM.no. 13/2020
Ris.mun. 4243/2020

Breggia, 6. maggio 2020

MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI CHE APPORTANO ALCUNE MODIFICHE ALLA DOTAZIONE DI EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (EAP) PREVISTA DAL PIANO REGOLATORE (PR) DELLA FRAZIONE DI MORBIO SUPERIORE.

Signor(a) Presidente,
Signore/i Consiglieri comunali,

Le varianti del PR della frazione di Morbio Superiore che sottoponiamo alla Vostra attenzione per esame e approvazione sono qui di seguito elencate:

- costituzione di un comparto EP (nuovo EP7) sui fondi 99, 100 e 102 parziale, destinando lo stabile dell'ex Osteria del Sole a magazzini comunali e ad altri contenuti d'interesse pubblico e realizzando un'area di raccolta rifiuti nel piazzale situato a valle dello stabile;
- trasferimento della scuola dell'infanzia dall'EP1 *Casa comunale* all'EP4 *Centro scolastico consortile di Lattecaldo*;
- dezonamento di una porzione di terreno attribuito al Centro scolastico consortile di Lattecaldo, quale compenso per l'ampliamento della zona edificabile dovuto alla statuizione del nuovo comparto EP7;
- stralcio dell'Autorimessa comunale dall'EP3 *Autosilo/Autorimessa comunale/Rifugio di protezione civile*;
- interrimento completo dell'EP3 *Autosilo/Rifugio di protezione civile* per estendere l'area verde dell'EP9 *Giardino pubblico* a tutto il comparto disponibile a sud-est della Casa comunale destinandolo alla nuova AP10 *Area verde con attrezzature di svago*;
- delimitazione dello spazio da arredare in forma di piazza nell'area antistante la Casa comunale (oggi occupata da posteggi pubblici) integrando la superficie indicata nel PR vigente come AP10 *Area con attrezzature di svago ai Percorsi prevalentemente pedonali all'interno del comprensorio urbanizzato e marciapiedi*;
- adeguamento dell'articolo 20 delle Norme di attuazione del PR (NAPR) con la nuova regolamentazione dei comparti EAP.

Dette varianti, illustrate nel Rapporto di pianificazione datato marzo 2019, conseguono dalla necessità di aggiornare per la frazione di Morbio Superiore le scelte pianificatorie in vigore riguardanti la dotazione di edifici e attrezzature pubbliche (EAP) tenendo conto delle differenti esigenze di spazi e di programmi attuativi richiesti dal nostro nuovo Comune; vi è già nota in particolare l'urgenza di far fronte, al più presto possibile, alla necessità di poter disporre di adeguati spazi da destinare a magazzini comunali nello stabile dell'ex Osteria del Sole al fine di sopperire all'attuale inadeguatezza funzionale e logistica dei locali riservati agli automezzi e ai macchinari occorrenti per gestire l'intero nuovo territorio comunale che presenta una vasta estensione e una notevole dispersione insediativa.

Riassumendo quanto descritto nel Rapporto di pianificazione, mettiamo in evidenza quanto segue:

Municipio

T: +41 91 695 20 20
F: +41 91 695 20 29
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici

lunedì-venerdì 08.00-12.00
mercoledì 16.00-18.00

Ufficio Tecnico

Sede Caneggio

T: +41 91 695 20 25
F: +41 91 684 11 25
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio

lunedì 08.00-11.30
martedì 08.00-11.30
mercoledì 16.00-18.00
giovedì 08.00-11.30

1. Descrizione dell'iter pianificatorio svolto

Il PR in vigore della frazione di Morbio Superiore era stato approvato dal Consiglio di Stato il 6 settembre 2005. Lo studio pianificatorio riguardante le presenti varianti è stato avviato alla fine dell'anno 2013.

In data 5 giugno 2014 è stata inoltrata al Dipartimento del Territorio la proposta delle modifiche da apportare alla dotazione di EAP, richiedendo il preavviso delle Istanze cantonali competenti in conformità all'articolo 25 cpv 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 e all'art. 34 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst).

Le modifiche riguardavano il trasferimento delle scuole dell'infanzia nel Centro scolastico di Lattecaldo, l'assetto del comparto che fa capo alla casa comunale e la codificazione di una nuova area destinata a Magazzini comunali in località Ponte di Creda.

Il Dipartimento del Territorio, in data 23 gennaio 2015, ha fatto pervenire il rapporto con le conclusioni dell'esame preliminare; dette conclusioni erano positive per quanto attiene le modifiche proposte nel comparto EAP centrale al nucleo di villaggio, ma hanno evidenziato alcuni aspetti problematici a riguardo della variante relativa alla nuova ubicazione proposta per il magazzino comunale.

In ragione di tali aspetti problematici e di altre difficoltà nel frattempo subentrate in merito alla suddetta nuova ubicazione del magazzino comunale (procedura di dissodamento forestale e vicinanza all'area di pericolo balistico), il proseguimento della procedura d'allestimento della variante è stato tenuto in sospeso fino al momento in cui, nei primi mesi dell'anno 2017, si è colta l'occasione di acquisire i terreni dei fmn 100 e 102, messi in vendita dalla società immobiliare che li possedeva, al fine di destinare a Magazzini comunali parte della costruzione dell'ex Osteria del Sole.

Richiedendovi il credito per l'acquisizione dei fondi (MM. 06/2017), avevamo rimarcato che i magazzini comunali potevano essere inseriti nello stabile usufruendo della superficie coperta già a disposizione a livello inferiore del manufatto; restando disponibili anche i piani superiori, avevamo allora proposto di inserire nello stabile altri contenuti di pubblica utilità, promuovendo in particolare la riapertura dell'esercizio pubblico per rimettere a disposizione, come auspicato in più occasioni dalla popolazione, un punto di ritrovo e d'incontro per la collettività.

Al fine di poter disporre della convalida cantonale della nuova scelta pianificatoria, in data 10 agosto 2017 è stato chiesto un nuovo esame preliminare dipartimentale limitato alla variante che codifica una zona EP sui fondi che compongono il comparto che fa capo all'ex Osteria del Sole.

In data 27 agosto 2018 il Dipartimento ha fatto pervenire al Municipio il preavviso cantonale che condivide la proposta pianificatoria della nuova zona EP; le osservazioni dipartimentali, tuttavia, hanno messo in luce alcuni aspetti da sottoporre a verifica, cosa cui si è ottemperato.

2. In merito alle singole varianti

- Variante riguardante la nuova scuola dell'infanzia.

La realizzazione di una nuova sede permette di mettere a disposizione spazi funzionalmente e formalmente adeguati alle odierne esigenze della scuola dell'infanzia, diversamente da ciò che può offrire il suo inserimento nello stabile della Casa comunale.

La concentrazione delle strutture scolastiche in un'unica località configura un preciso sito di riferimento territoriale di qualificata identità per tutti gli abitanti, in particolare per i bambini e i ragazzi.

Per l'esecuzione della prevista costruzione, è stato bandito un concorso di architettura ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001; in tale ambito è stata valutata e precisata l'ubicazione dello stabile nel terreno disponibile.

- Variante concernente il nuovo comparto EP su cui sorge lo stabile dell'ex Osteria del Sole.

Nella planimetria in scala 1:500, riprodotta nel capitolo 4 del Rapporto di pianificazione datato marzo 2019, è rappresentata la superficie del nuovo comparto, con evidenziata la delimitazione, l'estensione, le relazioni con il marciapiede lungo la strada cantonale e con il manufatto d'attesa dell'auto postale.

Nell'ambito della procedura dell'esame preliminare, il Dipartimento del Territorio, pur preavvisando favorevolmente la variante della nuova zona EP, ha fatto presente che una parte del comparto della nuova zona EP è inserita nel perimetro del Piano di utilizzazione cantonale (PUC) del Parco delle gole della Breggia. In ragione del fatto che la variante prevede il cambiamento del perimetro della zona edificabile definita dal PR comunale all'interno del PUC, si rende necessaria una leggera modifica di quest'ultimo. Nell'ambito della procedura di adozione dovrà quindi essere esplicitata la condizione secondo cui il buon esito della modifica è subordinata all'approvazione della citata modifica di PUC.

- Variante concernente il dezonamento di una porzione di terreno attribuito al Centro scolastico consortile di Lattecaldo.

Negli elaborati grafici di PR che illustrano le varianti è messa in evidenza l'area che, ai sensi degli articoli 38 della LPT, 52 dell'OPT e 8 della LTAgr, s'intende dezonare quale compenso per l'ampliamento della zona edificabile dovuto alla statuizione del nuovo comparto EP; trattasi di una porzione di terreno in pendenza, marginale e privo di valore d'uso per i bisogni della scuola.

- Variante riguardante l'assetto del comparto che fa capo alla Casa comunale.

L'assetto del comparto in oggetto previsto dal PR in vigore risponde solo parzialmente alle esigenze del nuovo Comune.

Occorre infatti considerare che la frazione di Morbio Superiore funge pressoché da baricentro di tutto il territorio comunale convergendo su di essa i tracciati di collegamento tra la maggior parte delle aree insediate e il fondo valle ove gli abitanti si recano per lavoro, acquisti e svago.

Risulta perciò opportuno che tutti i servizi che non necessitano di essere decentralizzati vengano centralizzati a Morbio Superiore e che il terreno della sede amministrativa svolga un ruolo di fulcro qualitativamente attrattivo in termini di spazialità e d'offerta di attrezzature urbane di svago e riposo.

Va pertanto ritenuta motivata la decisione di conferire un ruolo urbanistico maggiormente significativo al comparto centrale della frazione di Morbio Superiore, proponendo:

- la piazza quale luogo d'incontro per gli abitanti dell'agglomerato, utilizzabile per feste e manifestazioni;
- la Casa comunale destinata unicamente ai servizi amministrativi;

- un'area di svago e di gioco in forma di parco verde, senza l'emergenza di costruzioni fuori terra in modo che la zona abitativa retrostante affacci direttamente sul parco;
- un'area di posteggio completamente interrata (ricettività 75 stalli distribuiti su un solo piano (o su due piani con possibilità di inserimento dei locali di protezione civile).

Il nuovo assetto pianificatorio rappresentato negli elaborati grafici sottoposti alla vostra approvazione, comporta di apportare al comparto le seguenti modifiche:

- estensione dell'area ricreativa su tutto il territorio disponibile a sud est della Casa comunale;
- ampliamento dell'area riservata alla piazza del paese integrando ad essa la superficie che nel PR in vigore è indicata come AP10 *area con attrezzature di svago*.

La superficie verde dell'area ricreativa sarà arredata in forma di parco; si prevede il mantenimento del campo di gioco esistente e la realizzazione dell'autosilo di 75 stalli già previsto dal PR in vigore.

L'autosilo, completamente interrato, resterà accessibile dalla strada cantonale.

La superficie che il PR in vigore riservava alla costruzione seminterrata dell'autosilo (anch'esso con rifugio PC) e all'autorimessa comunale sarà sistemata in forma di declivio verde arredato, quale spazio di raccordo tra l'area residenziale retrostante e le attrezzature di svago presenti nel sottostante terreno pianeggiante.

L'ampliamento dell'area riservata alla piazza del paese è ritenuto opportuno al fine di poter avere un sufficiente margine progettuale per le proposte di arredo atte a favorire l'incontro tra gli abitanti e lo svolgimento di manifestazioni e feste.

Il disegno planimetrico in scala 1:1000, riprodotto in appendice nel Rapporto di pianificazione, è un'esemplificazione che ipotizza uno spazio adeguatamente arredato reso integralmente pedonale mediante un raccordo diagonale che permette di mantenere l'accesso veicolare esistente al fmn 63.

- Variante concernente l'adeguamento dell'articolo 20 delle NAPR.

Il capitolo 5 del Rapporto di pianificazione riporta il testo dell'articolo 20 aggiornato, con la messa in evidenza, in colore rosso, degli adeguamenti effettuati.

3. Ordine progressivo degli interventi

Nel capitolo 6 del Rapporto di pianificazione, è ipotizzato l'ordine progressivo degli interventi che permetteranno d'attuare tutto ciò che è previsto dalle varianti di PR in oggetto.

4. Aspetti procedurali

L'adozione della presente Variante di PR soggiace alla procedura fissata dagli art. 25 e ss. della Legge sullo sviluppo territoriale (già art. 32 e ss. LALPT).

L'informazione e la partecipazione della popolazione è avvenuta mediante il deposito degli atti dal 15 aprile 2019 al 15 maggio 2019.

Le uniche osservazioni pervenute, formulate dal Patriziato di Morbio Superiore, riguardano una questione estranea ai contenuti pianificatori della variante in fase di approvazione, e possono essere trattate in sede separata, mediante correzione grafica che può essere apportata senza alcuna formalità procedurale.

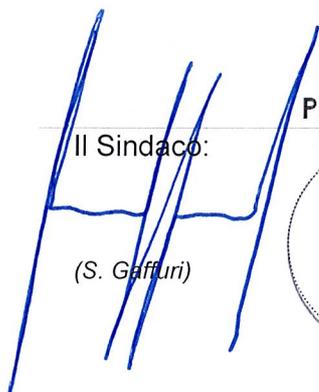
La Variante viene ora presentata al Consiglio comunale perché sia adottata formalmente. Sarà poi pubblicata e inviata al Consiglio di Stato per l'approvazione finale.

Sulla base delle considerazioni suesposte, invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. Sono approvate le varianti datate marzo 2019, che apportano alcune modifiche alla dotazione di edifici e attrezzature pubbliche (EAP) prevista dal PR della frazione di Morbio Superiore.

Con la massima stima.

Il Sindaco:  (S. Gaffuri)

PER IL MUNICIPIO

Il segretario:  (M. Mombelli)



Allegato: rapporto di pianificazione

IL PRESENTE MESSAGGIO E' DEMANDATO PER COMPETENZA ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLA COMMISSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

COMUNE DI
BREGGIA

**VARIANTI CHE APPORTANO ALCUNE MODIFICHE
ALLA DOTAZIONE DI EDIFICI E ATTREZZATURE
PUBBLICHE (EAP) PREVISTA DAL PR DELLA
FRAZIONE DI MORBIO SUPERIORE**

Marzo 2019

Studio di architettura e urbanistica
Emilia e Giuseppe Silvestro

6957 Roveredo Capriasca tel.091 943 39 72 e-mail: studioarchitettura@silvestro.ch

1. Contenuto delle varianti

Le varianti che il Municipio di Breggia intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale sono qui di seguito elencate:

- costituzione di un comparto EP (nuovo EP7) sui fondi 99, 100 e 102 parz. destinando lo stabile dell'ex Osteria del Sole a magazzini comunali e ad altri contenuti d'interesse pubblico e realizzando un'area di raccolta rifiuti nel piazzale situato a valle dello stabile;
- trasferimento della *scuola dell'infanzia* dall'EP1 *Casa comunale* all'EP4 *Centro scolastico consortile di Lattecaldo*;
- stralcio dell'*Autorimessa comunale* dall'EP3 *Autosilo/Autorimessa comunale/Rifugio di protezione civile*;
- interrimento completo dell'EP3 *Autosilo/Rifugio di protezione civile* per estendere l'area verde dell'EP9 *Giardino pubblico* a tutto il comparto disponibile a sud-est della Casa comunale destinandolo alla nuova AP10 *Area verde con attrezzature di svago*;
- delimitazione dello spazio da arredare in forma di piazza nell'area antistante la Casa comunale (oggi occupata da posteggi pubblici) integrando la superficie indicata nel PR vigente come AP10 *Area con attrezzature di svago ai Percorsi prevalentemente pedonali all'interno del comprensorio urbanizzato e marciapiedi*.

Dette varianti conseguono dalla necessità di aggiornare per la frazione di Morbio Superiore le scelte pianificatorie in vigore riguardanti la dotazione di edifici e attrezzature pubbliche (EAP) tenendo conto delle differenti esigenze di spazi e di programmi attuativi richiesti dal nuovo Comune di Breggia.

Il Municipio, in particolare, ritiene che occorra far fronte, al più presto possibile, alla necessità di avere un'adeguata struttura da destinare a magazzini comunali.

La suddetta esigenza è motivata dall'attuale inadeguatezza funzionale e logistica degli spazi atti a ospitare gli automezzi e macchinari necessari per gestire l'intero territorio comunale che presenta una vasta estensione e una rilevante dispersione insediativa.

2. Considerazioni generali

Il PR in vigore della frazione di Morbio Superiore è stato approvato dal Consiglio di Stato il 6 settembre 2005.

Lo studio pianificatorio riguardante le presenti varianti è stato avviato alla fine dell'anno 2013.

In data 5 giugno 2014 il Municipio ha inoltrato al Dipartimento del Territorio la proposta delle modifiche da apportare alla dotazione di EAP, richiedendo il preavviso delle Istanze cantonali competenti in conformità all'articolo 25 cpv 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 e all'art. 34 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst).

Le modifiche in oggetto riguardavano il trasferimento delle scuole dell'infanzia nel Centro scolastico di Lattecaldo, l'assetto del comparto che fa capo alla casa comunale e la codificazione di una nuova area destinata a Magazzini comunali in località Ponte di Creda.

Il Dipartimento del Territorio, in data 23 gennaio 2015, ha fatto pervenire al Municipio di Breggia il rapporto con le conclusioni dell'esame preliminare; dette conclusioni erano positive per quanto attiene le modifiche proposte nel comparto EAP centrale al nucleo di villaggio, ma hanno evidenziato alcuni aspetti problematici a riguardo della variante relativa alla nuova ubicazione proposta per il magazzino comunale.

In ragione di tali aspetti problematici e di altre difficoltà nel frattempo subentrate in merito alla suddetta nuova ubicazione del magazzino comunale (procedura di dissodamento forestale e vicinanza all'area di pericolo balistico), il Municipio di Breggia ha tenuto in sospeso il proseguimento della procedura della variante fino al momento in cui, nei primi mesi dell'anno 2017, ha colto l'occasione di acquisire il terreno dei fmn 100 e 102, messo in vendita dalla società immobiliare che la possedeva, al fine di destinare a Magazzini comunali la costruzione dell'ex Osteria del Sole.

Il Municipio di Breggia (come ha scritto nel messaggio municipale che richiedeva il credito per l'acquisizione dei fondi) ha giudicato idonea la costruzione *per risolvere la problematica che interessa la sede del magazzino comunale usufruendo della superficie coperta già a disposizione a livello inferiore del manufatto che, proprio in ragione della sua posizione leggermente decentrata, permette di evitare disturbi alle abitazioni circostanti.*

Restando disponibili anche i piani superiori, il Municipio ha proposto di inserire nello stabile altri contenuti di pubblica utilità, promuovendo in particolare la riapertura dell'esercizio pubblico *per rimettere a disposizione, come auspicato in più occasioni dalla popolazione, un punto di ritrovo e d'incontro per la collettività.*

Al fine di poter disporre della convalida cantonale della nuova scelta pianificatoria, il Municipio, in data 10 agosto 2017 ha chiesto un nuovo esame preliminare dipartimentale limitato alla variante che codifica una zona EP sui fondi che compongono il comparto che fa capo all'ex Osteria del Sole.

In data 27 agosto 2018 il Dipartimento ha fatto pervenire al Municipio il preavviso cantonale che condivide la proposta pianificatoria della nuova zona EP; le osservazioni dipartimentali, tuttavia, hanno messo in luce alcuni aspetti da sottoporre a verifica, cosa che è stata fatta così come specificato nel capitolo 3 del presente rapporto.

3. Considerazioni particolari

1. In merito alla nuova scuola dell'infanzia.

La realizzazione di una nuova sede permette di mettere a disposizione spazi funzionalmente e formalmente adeguati alle odierne esigenze della scuola dell'infanzia, diversamente da ciò che può offrire il suo inserimento nello stabile della Casa comunale.

La concentrazione delle strutture scolastiche in un'unica località configura un preciso sito di riferimento territoriale di qualificata identità per tutti gli abitanti, in particolare per i bambini e i ragazzi.

Per l'esecuzione della prevista costruzione, sarà bandito un concorso di architettura ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001; in tale ambito sarà valutata e precisata l'ubicazione dello stabile nel terreno disponibile.

2. In merito all'assetto del comparto che fa capo alla Casa comunale.

L'assetto del comparto in oggetto proposto dal PR in vigore risponde solo parzialmente alle esigenze del nuovo comune.

Occorre infatti considerare che la frazione di Morbio Superiore funge pressoché da baricentro di tutto il territorio comunale convergendo su di essa i tracciati di collegamento tra la maggior parte delle aree insediate e il fondo valle ove gli abitanti si recano per lavoro, acquisti e svago.

Risulta perciò opportuno che tutti i servizi che non necessitano di essere decentralizzati vengano centralizzati a Morbio Superiore e che il terreno della sede amministrativa svolga un ruolo di fulcro qualitativamente attrattivo in termini di spazialità e d'offerta di attrezzature urbane di svago e riposo.

Va pertanto ritenuto motivato il fatto che il Municipio di Breggia intenda adesso conferire un ruolo urbanistico maggiormente significativo al comparto centrale della frazione di Morbio Superiore, proponendo:

- la piazza quale luogo d'incontro per gli abitanti dell'agglomerato, utilizzabile per feste e manifestazioni,
- la Casa comunale destinata unicamente ai servizi amministrativi,
- un'area di svago e di gioco in forma di parco verde, senza l'emergenza di costruzioni fuori terra in modo che la zona abitativa retrostante affacci direttamente sul parco,
- un'area di posteggio completamente interrata (ricettività 75 stalli) distribuiti su un solo piano o su due piani) con possibilità di inserimento dei locali di protezione civile.

Consegue:

- l'autosilo seminterrato previsto dal PR in vigore va ritenuto in conflitto con l'intento di valorizzare il comparto mediante la formazione di una vasta area verde attrezzata, relazionata spazialmente alla zona residenziale retrostante; il corpo emergente dell'autosilo, con un'estensione di circa 1'000 mq, impedirebbe il concretizzarsi della suddetta opzione;
- lo spazio per l'autorimessa comunale, ipotizzato integrato alla costruzione dell'autosilo, non può essere adesso ritenuto sufficiente; la necessità di realizzare dei veri e propri magazzini comunali comporta l'allontanamento di tale struttura dal comparto, anche e soprattutto per il fatto che genererebbe un traffico che recherebbe disturbo ai contenuti presenti e che, pertanto, squalificherebbe il sito.

Il nuovo assetto pianificatorio rappresentato negli estratti di PR riprodotti nel capitolo 4 comporta di apportare al comparto le seguenti modifiche:

- estensione dell'area ricreativa su tutto il territorio disponibile a sud est della Casa comunale;
- ampliamento dell'area riservata alla piazza del paese integrando ad essa la superficie che nel PR in vigore è indicata come *AP 10 area con attrezzature di svago*

La superficie verde dell'area ricreativa sarà arredata in forma di parco; si prevede il mantenimento del campo di gioco esistente e la realizzazione dell'autosilo di 75 stalli già previsto dal PR in vigore, fruibile anche come rifugio PC.

L'autosilo tuttavia sarà completamente interrato, restando comunque accessibile dalla strada cantonale.

La superficie che il PR in vigore riservava alla costruzione seminterrata dell'autosilo (anch'esso con rifugio PC) e all'autorimessa comunale sarà sistemata in forma di declivio verde arredato, quale spazio di raccordo tra l'area residenziale retrostante e le attrezzature di svago presenti nel sottostante terreno pianeggiante.

L'ampliamento dell'area riservata alla piazza del paese è ritenuto opportuno al fine di poter avere un sufficiente margine progettuale per le proposte di arredo atte a favorire l'incontro tra gli abitanti e lo svolgimento di manifestazioni e feste.

Il disegno planimetrico in scala 1:1000, riprodotto in appendice del presente rapporto, è un'esemplificazione che ipotizza uno spazio adeguatamente arredato reso integralmente pedonale mediante un raccordo diagonale che permette di mantenere l'accesso veicolare esistente al fmn 63.

3. In merito al nuovo comparto EP su cui sorge lo stabile dell'ex Osteria del Sole.

La planimetria in scala 1:500, riprodotta nel capitolo 4, rappresenta la superficie del nuovo comparto, evidenziandone la delimitazione, l'estensione, le relazioni con il marciapiede lungo la strada cantonale e con il manufatto d'attesa dell'auto postale.

La planimetria in scala 1:500 del comparto del Centro scolastico di Lattecaldo, pure riprodotta nel capitolo 4, evidenzia l'area che, ai sensi degli articoli 38 della LPT, 52 dell'OPT e 8 della LTAgr, s'intende dezonare quale compenso per l'ampliamento della zona edificabile dovuto alla statuizione del nuovo comparto EP; trattasi di una porzione di terreno in pendenza, marginale e privo di valore d'uso per i bisogni della scuola.

Nell'ambito della procedura dell'esame preliminare, il Dipartimento del Territorio, pur preavvisando favorevolmente la variante della nuova zona EP, formula le osservazioni qui di seguito elencate.

- a. Una parte del comparto della nuova zona EP è inserita nel perimetro del Piano di utilizzazione cantonale (PUC) del Parco delle gole della Breggia. In ragione del fatto che la variante prevede il cambiamento del perimetro della zona edificabile definita dal PR comunale all'interno del PUC, si rende necessaria una leggera modifica di quest'ultimo. Nell'ambito della procedura di adozione dovrà quindi essere esplicitata la condizione secondo cui il buon esito della modifica è subordinata all'approvazione della citata modifica di PUC.
- b. I parametri pianificatori non devono permettere di erigere nel comparto un volume molto più importante di quello esistente.
- c. All'interno del comparto è presente un corso d'acqua intubato, nel caso in cui la tratta avesse il potenziale per essere rimessa a cielo aperto, nel *piano delle zone* dovrà essere definito lo spazio destinato alle acque secondo i disposti della legge federale sulla protezione delle acque (LPAc).
- d. Per rispettare quanto stabilisce l'articolo 29 dell'Ordinanza sull'inquinamento fonico (OIF), le disposizioni delle NAPR devono esplicitamente escludere la possibilità di edificare nuovi locali sensibili al rumore nella parte di zona che figura come ampliamento.
- e. Siccome gli impianti per la raccolta dei rifiuti sono potenzialmente molesti in termini di rumore e igiene dell'aria, la regolamentazione della nuova zona deve esplicitare il principio secondo cui l'impianto va realizzato il più discosto possibile dai locali sensibili.
- f. L'assetto del comparto deve essere realizzato tenendo conto del fatto che l'area è situata all'interno del perimetro di rispetto dell'Oratorio di Sant'Anna, ove non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto.
- g. Nel *piano delle zone* devono essere indicate le superfici soggette a pericolo naturale che toccano i fondi della nuova zona EP e le disposizioni delle NAPR devono farne riferimento.

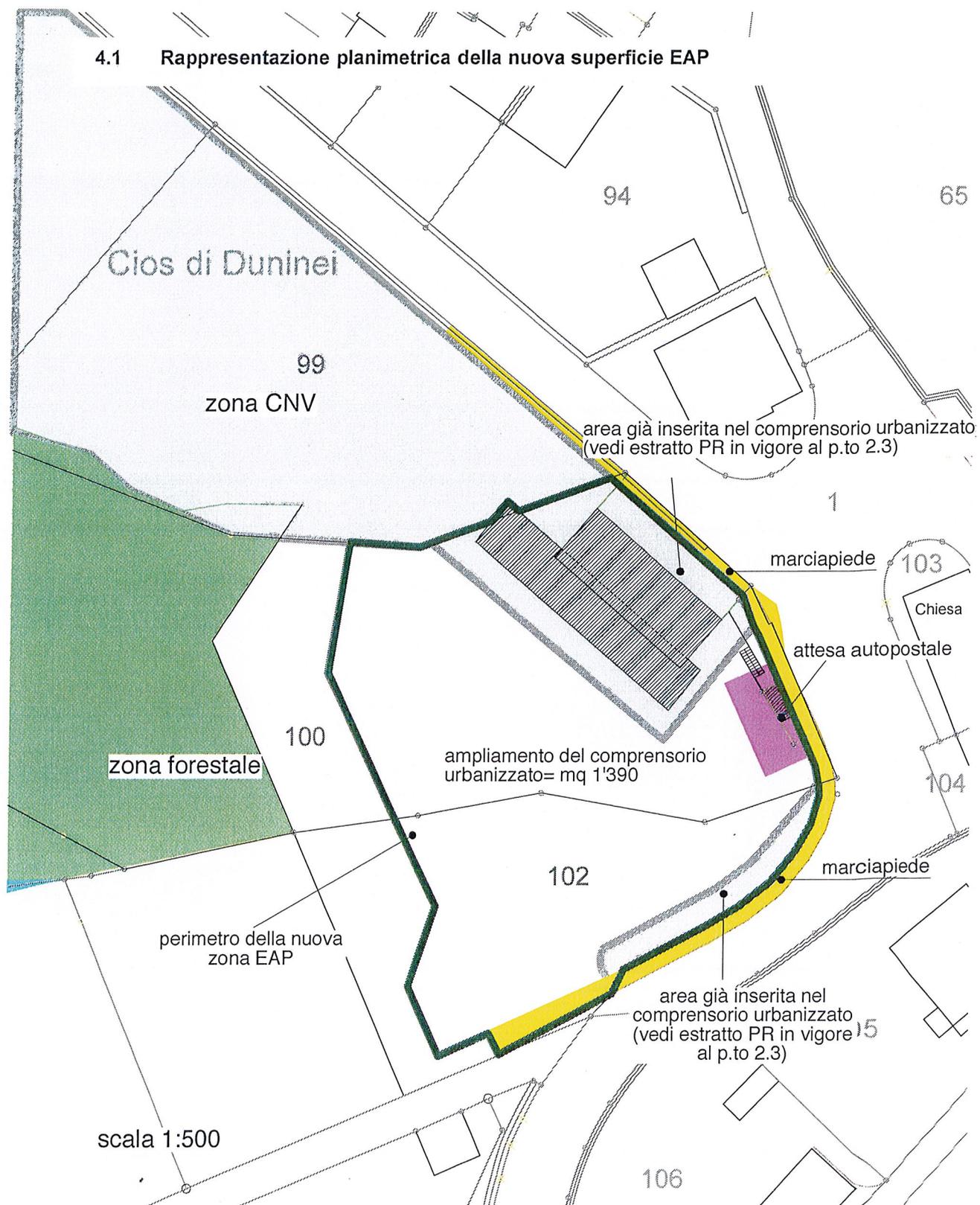
h. La superficie proposta quale compenso per l'ampliamento della zona edificabile, confina con l'area boschiva. In ragione di ciò è necessario appurare che quanto s'intende dezonare non sia occupato da bosco.

Tenendo conto delle osservazioni dipartimentali, la proposta pianificatoria è stata aggiornata completando le disposizioni dell'articolo 20 delle NAPR nel rispetto di quanto richiesto con le osservazioni delle lettere b, e, f, g; in particolare per quanto attiene l'osservazione della lettera f è proposto un filare d'alberi, quale cortina che, arrivando da valle, apre e orienta la visuale verso l'oratorio di Sant'Anna.

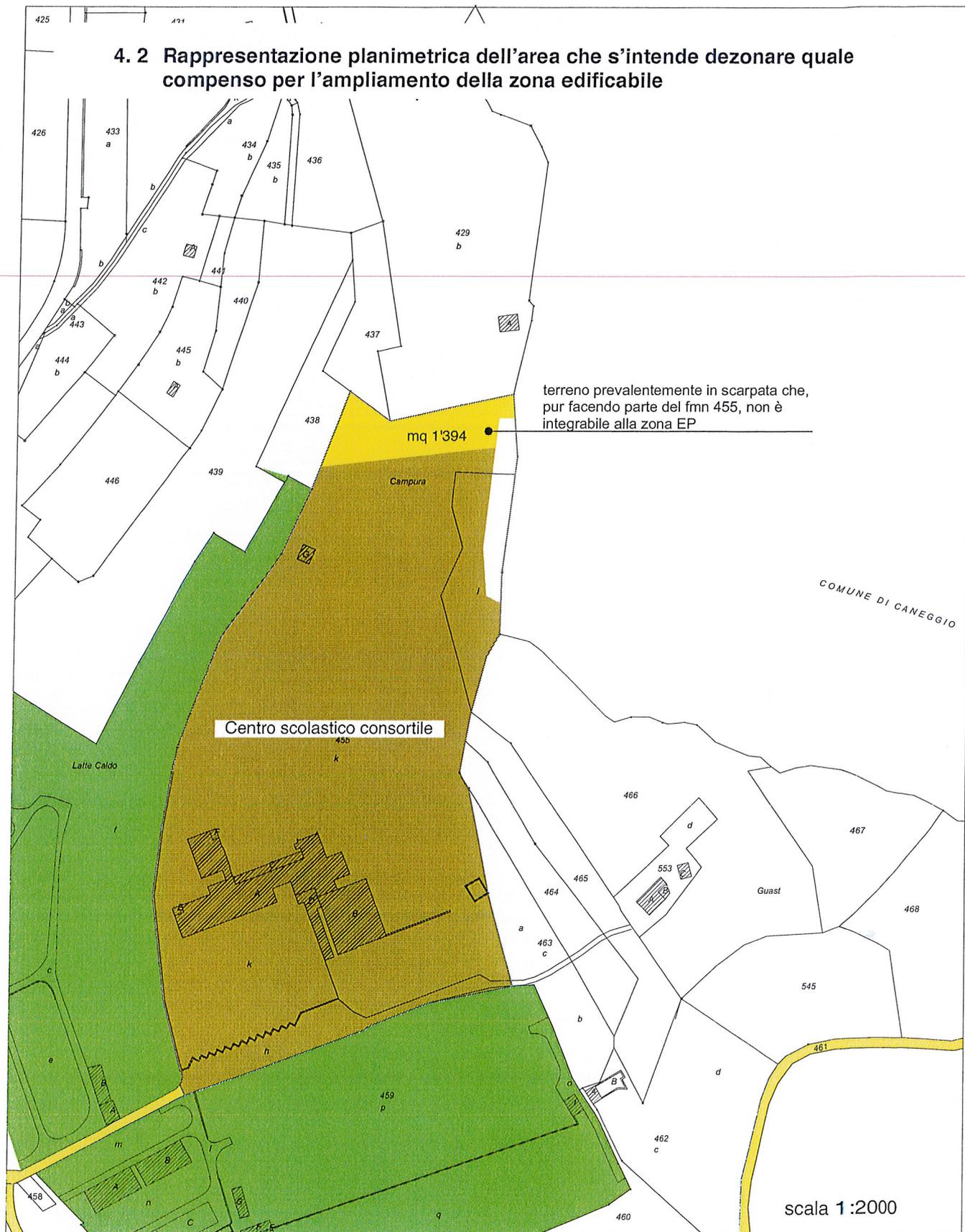
In merito agli altri aspetti si fa presente quanto segue:

- All'interno del nuovo comparto EP non è presente alcun corso d'acqua intubato. La tubazione che attraversa i fondi fuoriesce da una camera di troppo pieno (situata a valle dell'Oratorio di Sant'Anna) facente parte della rete delle canalizzazioni comunali, così com'è evidente nell'estratto del PGS riprodotto in appendice del presente fascicolo.
- L'unica costruzione abitativa possibile nel comparto in questione è quella dello stabile dell'ex Osteria del Sole che può essere ristrutturato o sostituito da una nuova costruzione sostanzialmente analoga a quella esistente. Il PR in vigore attribuisce già l'edificio alla zona edificabile e nessuna nuova costruzione abitativa è possibile nella zona che si configura quale ampliamento. Viene pertanto a cadere la necessità di escludere esplicitamente nelle NAPR la possibilità di edificare nuovi locali sensibili al rumore nell'aera che s'estende a valle dello stabile esistente.
- L'area da dezonare ai margini del comparto del Centro scolastico di Lattecaldo è al di fuori del limite accertato del bosco a confine con le zone edificabili riportato nel *piano delle zone*. L'accertamento statuito negli atti del PR vigente garantisce la legittimità della proposta di dezonamento.

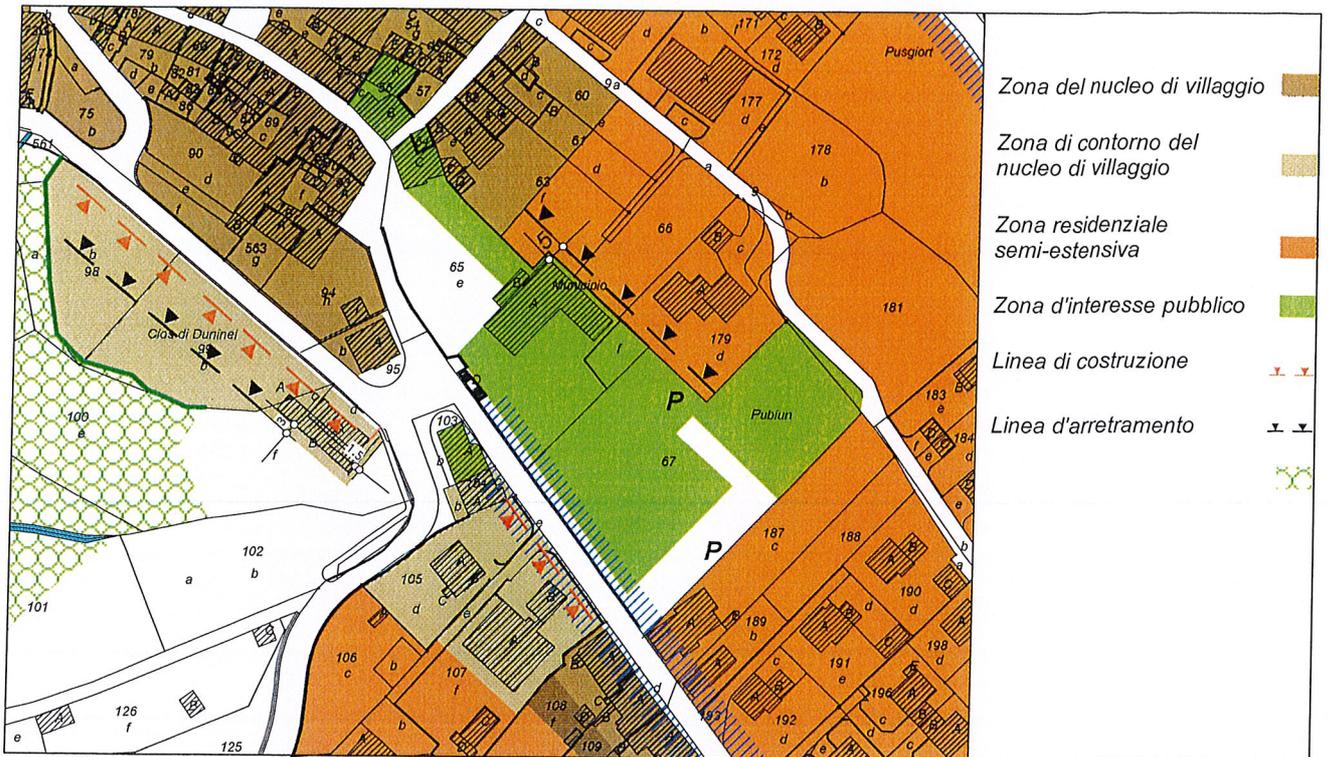
4. Elaborati grafici delle varianti in oggetto



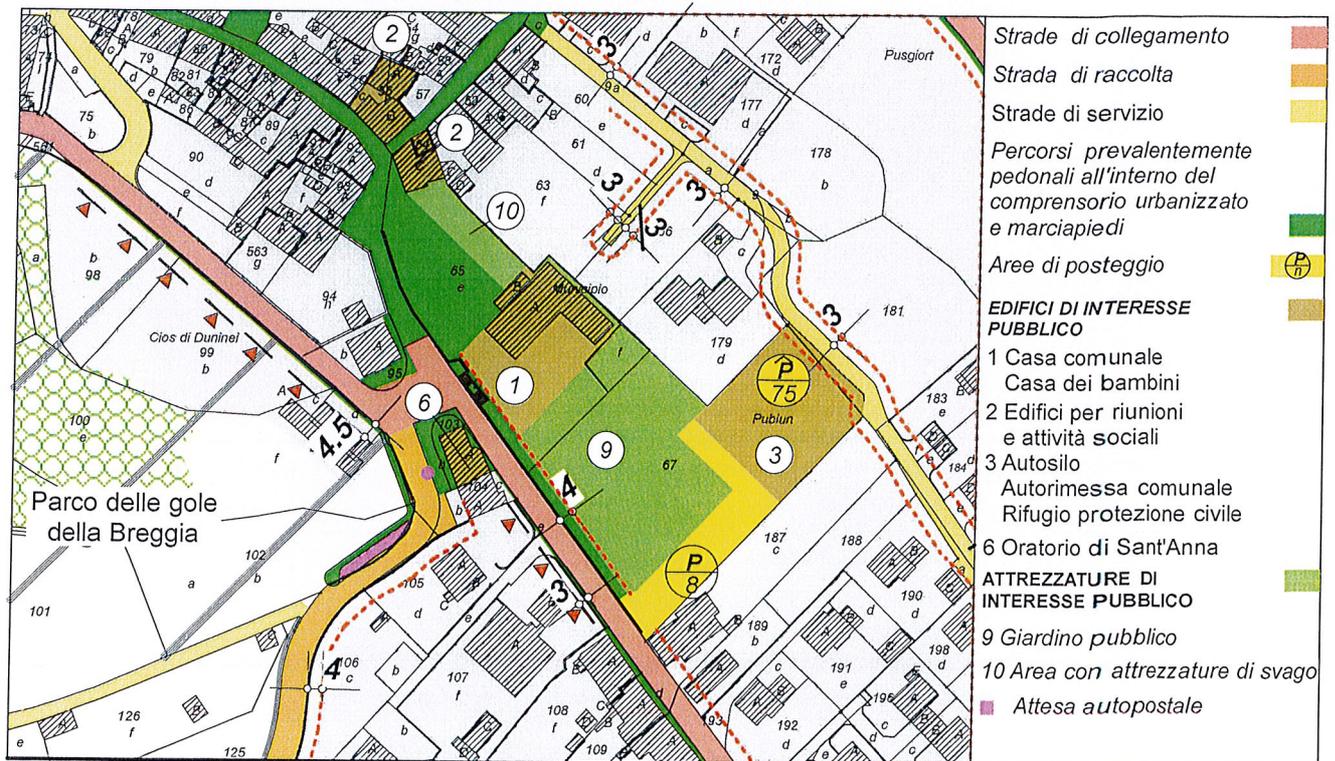
4.2 Rappresentazione planimetrica dell'area che s'intende dezonare quale compenso per l'ampliamento della zona edificabile



4.3 Estratti del PR in vigore

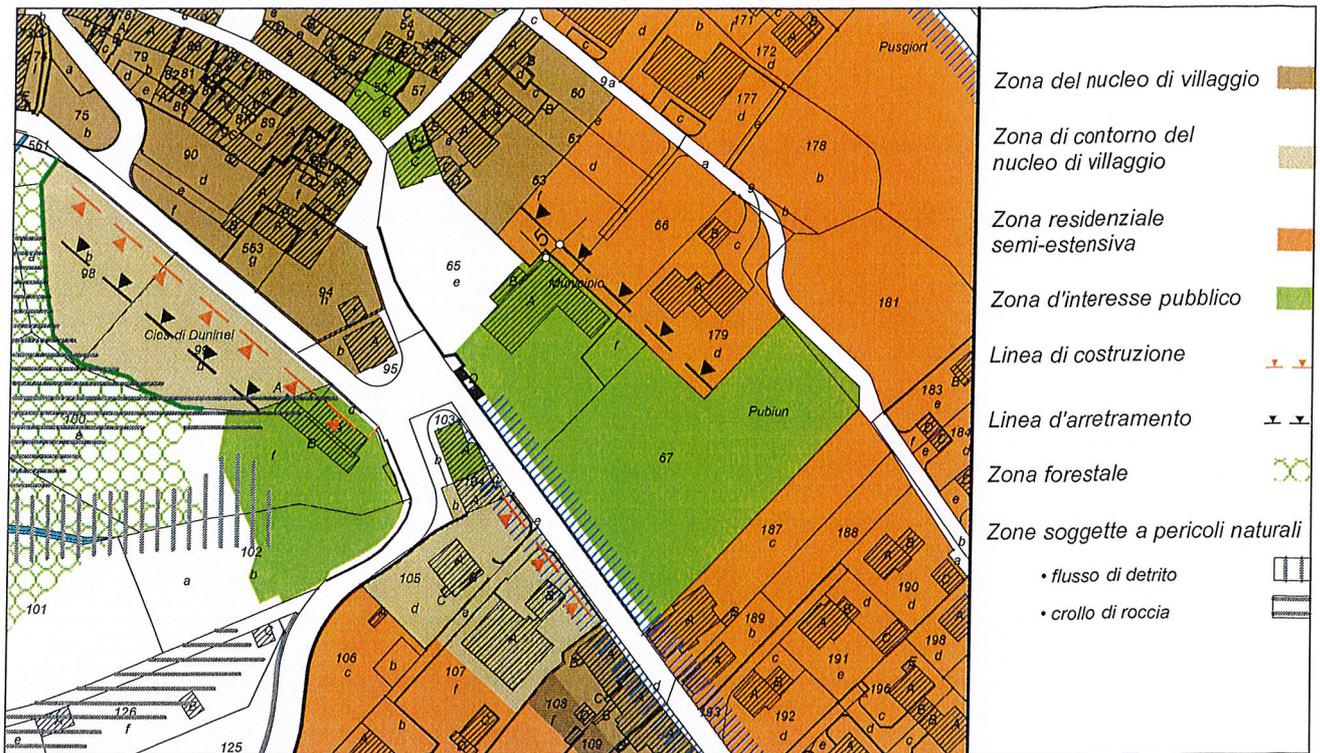


PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI - SCALA 1:2000

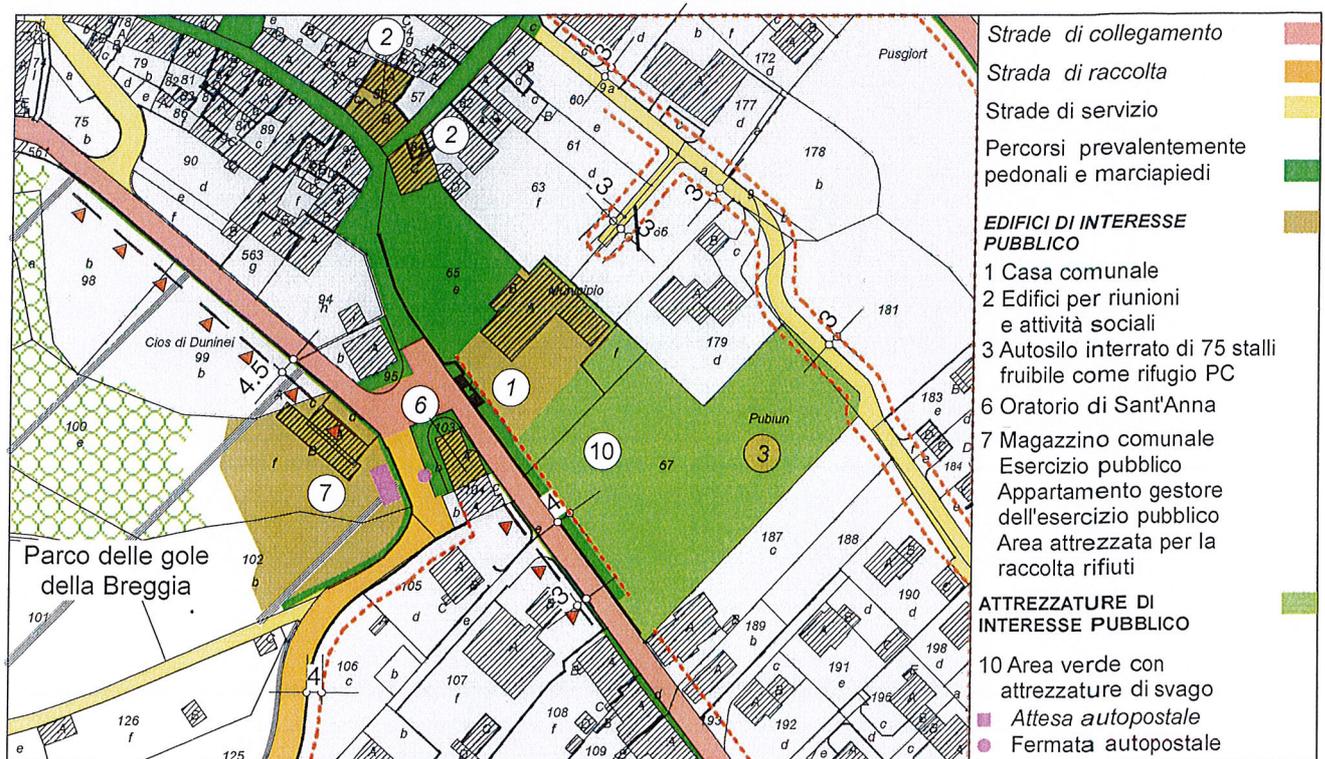


PIANO DEL TRAFFICO E DEGLI EAP - SCALA 1:2000

4.4 Varianti di PR che s'intendono adottare



PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI - SCALA 1:2000



PIANO DEL TRAFFICO E DEGLI EAP - SCALA 1:2000

5. Adeguamento dell'articolo 20 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR)

Articolo 20

Edifici e attrezzature d'interesse pubblico EP-AP

- a) Nei terreni destinati a edifici e attrezzature d'interesse pubblico sono ammesse solo costruzioni con contenuti d'interesse pubblico nonché attrezzature pubbliche quali campi da gioco, giardini, piazze.
- b) Valgono le seguenti disposizioni:

▶ **Edifici d'interesse pubblico (EP):**

1. Casa comunale / Casa dei bambini:

L'edificio esistente può essere riattato o ricostruito.

L'indice d'occupazione non deve essere superiore al ~~30~~ 50%.

L'altezza della costruzione non deve essere superiore a m 8.20.

2. Edifici per riunioni e attività sociali.

Trattasi di edifici, soggetti a vincolo di mantenimento, situati all'interno del perimetro della zona NV; valgono le disposizioni dell'articolo 17 delle presenti norme.

3. Autosilo / autorimessa comunale /rifugio PC,

~~L'area delimitata negli elaborati di PR può essere edificata al 100%.~~

~~L'altezza della costruzione non deve essere superiore a m 6.00.~~

~~La costruzione prevista sul terreno che si estende a sud est della Casa comunale deve essere completamente interrata.~~

~~Sono ammessi fuori terra unicamente i corpi accessori riguardanti gli accessi agli spazi interrati.~~

4. Centro scolastico: scuola elementare e scuola dell'infanzia

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto d'interventi di ristrutturazione, ampliamento o ricostruzione.

~~L'edificio della scuola dell'infanzia deve essere ubicato nella posizione più idonea valutata nell'ambito dell'allestimento del progetto di massima.~~

~~L'indice d'occupazione non deve essere superiore al ~~10~~ 15%.~~

~~L'altezza delle costruzioni non deve essere superiore a m 7.50.~~

5. Chiesa parrocchiale di San Giovanni e cappella di San Nicolao,

6. Oratorio di Sant'Anna e Oratorio di San Martino:

Trattasi d'edifici segnalati quali monumenti culturali, soggetti a vincolo di mantenimento; valgono le disposizioni dell'articolo 35 delle presenti norme.

7. Comparto comprendente lo stabile destinato a magazzino comunale (con annessi altri contenuti d'interesse pubblico) e l'area attrezzata per la raccolta dei rifiuti:

❖ Nel comparto in oggetto sono più specificatamente ammessi i seguenti contenuti:

- magazzino comunale,
- esercizio pubblico (bar, osteria) con annesso eventuale appartamento del gestore,
- area attrezzata per la raccolta dei rifiuti,
- locali con contenuti d'interesse pubblico da definire,

- posteggi al servizio degli addetti, degli utenti e degli abitanti degli spazi destinati ai contenuti sopra menzionati.
- ❖ La costruzione esistente sul fmn 100 può essere ristrutturata o demolita e ricostruita rispettando i seguenti parametri:
 - mantenimento dell'attuale allineamento della costruzione verso la strada comunale,
 - ingombro al suolo verso valle non superiore a quello del manufatto esistente,
 - eventuale aumento della cubatura SIA non superiore al 20% della cubatura delle volumetrie attuali.
- ❖ L'area destinata alla raccolta rifiuti deve essere ubicata discosta da locali abitativi sensibili al rumore e ove meno appariscente è la sua presenza, possibilmente mascherata da un manufatto d'elevazione facilmente rimovibile (in legno o in pannelli di altro materiale).
- ❖ Le parti di terreno non edificate devono essere sistemate sulla base di un progetto che preveda un assetto adeguatamente ordinato, mirato a qualificare la visuale dell'area d'accesso al paese il cui contesto è valorizzato dalla presenza dell'Oratorio di Sant'Anna; più specificatamente:
 - le aree del terreno pavimentate devono limitarsi a quelle strettamente necessarie alle diverse esigenze funzionali riguardanti la sosta degli autoveicoli, la posa e l'uso dei container dei rifiuti, i raccordi pedonali, la manovra degli automezzi di servizio del magazzino comunale nonché gli annessi manufatti amovibili accessori il cui numero deve essere quantitativamente contenuto,
 - a lato del marciapiede che costeggia la strada cantonale, a partire dal manufatto d'attesa dell'autopostale, deve essere piantumato un filare d'alberi, quale cortina che, arrivando da valle, apre e orienta la visuale verso l'oratorio di Sant'Anna,
 - devono essere adeguatamente sistemate a verde le superfici rimanenti e le scarpate di raccordo tra le differenti quote del terreno.
- ❖ Nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel Piano delle zone (fmn 100 e 102 RFD) le nuove costruzioni devono essere nel limite del possibile evitate. Ogni intervento nelle suddette aree deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia geotecnica che permetta di integrare nel progetto edilizio l'aspetto relativo ai pericoli naturali.

▶ **Edifici d'interesse pubblico di proprietà parapubblica:**

8. Azienda forestale RVM

▶ **Attrezzature d'interesse pubblico di proprietà comunale o d'altri Enti (AP):**

9. Campo sportivo,

10. Giardino pubblico e/o area di riposo **Area verde con attrezzature di svago,**

11. Cimitero

12. **Poligono di tiro regionale (di proprietà del comune di Chiasso),**
13. **Serbatoi dell'acqua potabile,**
14. **Vivaio cantonale di Lattecaldo,**
15. **Area di svago con vista panoramica circostante l'Oratorio di San Martino:**

Gli interventi d'assetto o riassetto di tali aree e quelli concernenti gli eventuali sviluppi delle attrezzature saranno effettuati sulla base di singoli progetti allestiti dall'Ente pubblico o parapubblico proprietario e sottoposti al preavviso delle Istanze cantonali competenti.

Eventuali nuovi fabbricati di servizio devono essere contenuti entro i limiti strettamente necessari alla loro funzionalità.

- c) Per le piantagioni ad alto fusto e le siepi sull'area pubblica il Municipio utilizzerà piante indigene.
- d) il grado di sensibilità al rumore stabilito per le zone EP/AP è il grado II esclusa l'area AP - poligono di tiro alla quale non è assegnato alcun grado di sensibilità al rumore (vedi articolo 29 delle presenti norme).

6. Ordine progressivo degli interventi

La necessità di mantenere costante un'adeguata dotazione di posteggi pubblici rende tra loro interdipendenti gli interventi previsti dalle varianti in oggetto.

Da tale interdipendenza consegue il seguente ordine progressivo degli interventi:

1. Dopo l'approvazione cantonale delle varianti:
 - a. avvio dei lavori di ristrutturazione dello stabile ex Osteria del Sole, destinato a magazzini comunali e altri contenuti d'interesse pubblico;
 - b. sistemazione del piazzale a valle dello stabile ex Osteria del Sole, eseguendo la nuova area di raccolta rifiuti e realizzando un'area provvisoria di posteggi pubblici commisurata alla necessità di coprire la carenza di posti auto che sarà generata dalla prevista riduzione dei posteggi oggi esistenti nel piazzale del Municipio (vedi punto c);
 - c. sistemazione parziale della piazza del Municipio (piazza del paese) eliminando parte dei posteggi esistenti e lasciando un corridoio veicolare d'accesso all'area di posteggio retrostante la casa comunale, ampliata integrando la superficie oggi occupata dai manufatti di raccolta rifiuti trasferiti nel piazzale a valle dell'ex Osteria del Sole;
2. Realizzazione della nuova scuola dell'infanzia nel comparto del Centro scolastico di Lattecaldo.
3. Dopo l'eliminazione della sezione di scuola dell'infanzia esistente nella Casa comunale, sistemazione provvisoria dell'area verde con attrezzature di svago tra la Casa comunale e il futuro autosilo.
4. Realizzazione dell'autosilo di 75 stalli sul FMN 67.
5. Adeguamento e completamento dell'assetto dei comparti ove sono stati eseguiti interventi provvisori; vale a dire:
 - a. la piazza del Municipio eliminando il corridoio d'accesso veicolare ai posteggi retrostanti la Casa comunale;
 - b. l'area verde con attrezzature di svago che verrà ampliata integrando la superficie occupata dai posteggi che verranno eliminati;
 - c. il piazzale a valle dello stabile dei magazzini comunali ove l'area destinata a posteggi sarà gestita e commisurata in base al fabbisogno del comparto.

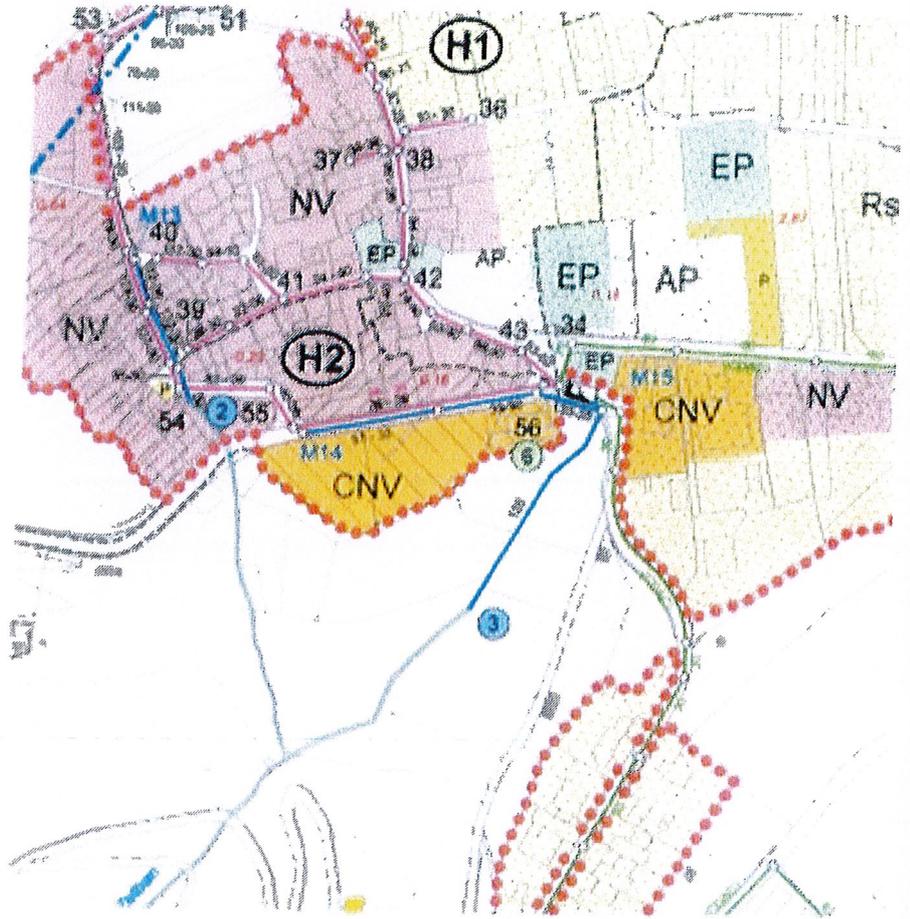
Appendice

Esempio di un possibile assetto del centro paese



scala 1: 1000

Estratto del piano generale di smaltimento delle acque



3 a Riese Zeban

E	F _{tot}	T	Q _{tot}
ha	ha	mm	m ³ /s
0,22	0,11	11	0,04


 Comune di Roveredo Capriasca
 Piano Generale di Smaltimento delle Acque FG3
 Piano generale
