



COMUNE DI AROGNO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA – CANTON TICINO

Arogno, 7 gennaio 2014
Ris.mun. 13.01.2014, no. 24

MM 02/2014 CONCERNENTE LA RICHIESTA D'ADOZIONE DELLE VARIANTI DI PIANO REGOLATORE COMUNALE PER IL COMPARTO IN LOCALITÀ PESCHIERA-BOSCACCIO-PIANO

Commissioni d'esame: Commissione delle opere pubbliche e petizioni

Adozione delle varianti occorrenti a seguito della decisione del Consiglio di Stato no. 909 dell'8 febbraio 2011 relativa all'approvazione delle varianti di adeguamento del PR.

Gentile Signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori Consiglieri comunali,

vi sottoponiamo per esame ed approvazione gli atti pianificatori relativi alla Variante di Piano Regolatore per il comparto in località Peschiera-Boscaccio-Piano e per l'inserimento delle linee di arretramento mancanti delle costruzioni dall'area pubblica.

Premessa

Il piano regolatore comunale (PR) è lo strumento mediante il quale ogni Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, disciplina l'uso ammissibile del suolo, organizza e indirizza lo sviluppo insediativo del suo comprensorio.

Il PR di Arogno è stato oggetto di una serie di varianti rese necessarie a seguito della non approvazione da parte del Consiglio di Stato di alcuni elementi della revisione del PR del 2001.

Il Consiglio di Stato ha esaminato le varianti e si è espresso mediante decisione no. 909 del 8 febbraio 2011. In tale occasione ha effettuato delle modifiche d'ufficio e ha richiesto l'adozione di varianti per altre parti di territorio.

Cronistoria

Il Piano regolatore di Arogno è stato adottato dal Consiglio comunale in occasione delle sedute tenutesi il 29 novembre e 1° dicembre 1999.

L'approvazione del PR, di competenza del Consiglio di Stato, è avvenuta mediante risoluzione del 13 novembre 2001 e successivamente il 20 agosto 2002, sulle parti in sospeso che necessitavano di essere approfondite.

Il CdS in tale occasione ha notificato le sue decisioni sulle parti in precedenza sospese, mediante:

- le modifiche d'ufficio (regolarmente pubblicate);
- l'intimazione ad elaborare, adottare e pubblicare le varianti per tutte le parti in precedenza non approvate.

Il Municipio ha intrapreso quindi uno studio di base conclusosi con il Piano di indirizzo, sottoposto all'esame del Dipartimento il 24 marzo 2006; l'elaborazione del documento finale è terminato con l'adozione del Consiglio Comunale il 14 dicembre 2009, entrata in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato l'8 febbraio 2011.

In tale occasione il CdS ha effettuato delle modifiche d'ufficio e ha richiesto l'adozione di alcune varianti di PR.

In virtù del fin qui indicato iter procedurale e decisionale, abbiamo provveduto ad allestire le necessarie varianti del piano, integrate con le considerazioni emerse nell'esame preliminare del 4 aprile 2013, che sono ora sottoposte al vostro esame per l'adozione:

Contenuto delle varianti

Per migliore e completa informazione, le varianti in oggetto sono rappresentate nei piani grafici e nelle norme d'attuazione, che completano i piani, e più in particolare nei seguenti elaborati:

- *Piano delle zone, variante comparto Peschiera, Boscaccio e Piano;*
- *Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, variante comparto Peschiera, Boscaccio e Piano;*
- *Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, comparto Vissino e Parone;*
- *Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, comparto Pugerna, San Vitale, Castello, e Dogana;*
- *Rapporto di pianificazione (indicativo) contenente le varianti delle Norme di attuazione*

Riepilogando quanto indicato nel Rapporto di pianificazione, ci sembra utile segnalare che le varianti sono state elaborate tenendo conto dei seguenti intendimenti:

1. superare le scelte pianificatorie in sospeso, ottemperando alle richieste che il Dipartimento del Territorio ha formulato nel documento del 4 aprile 2013 in risposta alla richiesta del 27 settembre 2012 presentata dal Municipio per l'esame preliminare delle varianti di Piano regolatore conseguenti all'approvazione della revisione di PR del comune di Arogno (ris. n° 909 del 8 febbraio 2011);
2. conferire congruenza e razionalità all'assetto pianificatorio dei comparti interessati dalle modifiche apportate;

3. Razionalizzare la rete stradale pubblica creando gli accessi sufficienti per la completa urbanizzazione dei comparti edificabili.

e di seguito perseguiti nel modo seguente:

PIANO DELLE ZONE:

Riassetto pianificatorio (delimitazione di zone e rete viaria) dei comparti d'interesse pubblico (zone AP-EP) e dei comparti edificabili destinati alla zona residenziale semi-intensiva (Rsi) località Peschiera, Boscaccio e Piano

PIANO DELLA RETE VIARIA E DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO:

- Pianificazione di un'area di sosta a valle del Nucleo di Arogno con capacità elevata per il fabbisogno dei residenti (vedi studio specialistico in Allegato del rapporto di pianificazione);
- Definizione delle linee di arretramento lungo alcuni tratti di strade pubbliche veicolari e pedonali.

NORME DI ATTUAZIONE:

Riformulazione di alcuni articoli delle NAPR e proposta di nuovi, dovuti ai cambiamenti descritti nella presente relazione e a seguito delle osservazioni del DT formulate durante l'esame preliminare.

I punti sopra elencati vengono presentati e meglio precisati di seguito.

PIANO DELLE ZONE

Le modifiche al Piano delle zone in località Peschiera, Boscaccio e Piano sono state inserite in un unico Piano grafico.

Le novità riguardano il riassetto pianificatorio dell'area a valle della casa comunale. Il riassetto pianificatorio di questi comparti è direttamente conseguente alla sentenza del Tribunale della pianificazione del territorio (TPT) del 26 maggio 2003, mediante la quale è stata annullata la decisione di approvazione della zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC). Lo stralcio della ZEIC non ha reso più necessari alcuni collegamenti, di conseguenza è stata mutata l'impostazione della trama dei tracciati viari originariamente prevista e il comparto è stato modificato tenendo conto dei seguenti punti:

- nuovi limiti orografici originati dall'intervento di colmataggio a valle della casa comunale;
- necessità di un'area di parcheggio con capacità superiori a quella prevista a valle del Municipio a favore degli abitanti del Nucleo che non dispongono di posto auto privato;
- opportunità di rinunciare alla realizzazione dell'edificio per abitazioni a pigione moderata originariamente previsto nella zona EP;
- volontà da parte del Municipio di ridurre l'estensione dell'area pubblica nella parte ovest del comparto, a ridosso con la zona Rsi, perché ritenuta sovradimensionata alle esigenze comunali;

- intenzione di ridurre la zona EP (edifici pubblici) a valle della casa comunale perché è stata abbandonata l'ipotesi di ampliamento del Municipio; parte dell'area viene inserita a PR per l'ampliamento del nuovo posteggio.

AREA DI POSTEGGIO PUBBLICO

Il posteggio a valle della casa comunale si trova nelle immediate vicinanze del Nucleo di Arogno. In occasione della revisione del PR 2010 il Municipio ha incaricato un ingegnere specialista del traffico di studiare una soluzione adeguata per poter concedere dei posti auto ai residenti del Nucleo, non permettendo più la possibilità della sosta delle auto al suo interno. Lo studio si è concentrato sul calcolo del fabbisogno di posteggi.

La soluzione proposta prevede un'area di sosta per 150 vetture circa, a valle della casa comunale, sul mapp. no. 206 RFD. Il Consiglio di Stato ha giudicato corretto il calcolo del fabbisogno di posteggi, secondo norma VSS 640 281 e ha avallato la scelta di concentrare i posteggi in quest'area, liberando il nucleo dalla sosta delle vetture.

Ha però sottolineato la carenza del disciplinamento del posteggio che non ha permesso l'approvazione dell'area stessa.

Il Municipio ritiene prioritaria quest'opera poiché crea le premesse per la pedonalizzazione del nucleo di Arogno.

Rispondendo alle richieste del Dipartimento del territorio contenute nell'esame preliminare, ha approfondito lo studio di fattibilità del posteggio.

Per permettere una miglior valutazione del possibile impatto dell'opera all'interno del territorio è stato sviluppato un progetto di massima che attesta l'effettiva possibilità di inserire l'area di sosta nel comparto, con particolare attenzione all'accesso alla struttura sui diversi livelli in funzione del dislivello esistente.

Il progetto prevede tre livelli:

- un PT: un piano scoperto con accesso dalla strada cantonale e da via Devoggio alla quota di 576.50 m s.m., la stessa quota del terreno a valle della casa comunale.
- un P-1: parzialmente interrato (al di sotto del PT) con accesso da via Devoggio alla quota di 573.5 m s.m.
- un P-2: piano parzialmente interrato (al di sotto del P-1) con accesso da via Devoggio alla quota di 570.50 m s.m.

La progettazione su 3 livelli nasce dall'esigenza di inserire un numero considerevole di posteggi (150 posti) con la volontà di costruire un'opera che abbia un impatto contenuto nel paesaggio. I livelli del posteggio seguono l'andamento del terreno, degradando verso la valletta sottostante.

Le quote dei livelli sono state studiate per consentire un accesso al posteggio agevole sia dalla strada cantonale che da via Devoggio senza prevedere delle rampe eccessive.

La quota massima per la costruzione è pari al piano campagna della facciata sud della casa comunale; non sarà quindi permessa la costruzione di un autosilo fuori

terra, paragonabile ad un edificio, ma un posteggio parzialmente sotterraneo, articolato su 3 livelli che si inseriscono nel contesto territoriale con coerenza rispetto all'orografia attuale del comparto.

La superficie complessiva destinata quale posteggio pubblico sul fmn 206 ha un'estensione di 2'200 mq circa (compresa la strada di servizio che attraversa il posteggio).

Con l'inserimento del vincolo di posteggio P150, il Municipio ribadisce la volontà di rinunciare al posteggio con capienza di 8 posti all'entrata del nucleo di fronte alla chiesetta di San Rocco sul fmn. 224. Non posteggiando più le vetture in quest'area si valorizzerà maggiormente la piazzetta di ingresso quale spazio libero e quinta di ingresso verso le retrostanti case del nucleo, in particolar modo verso la facciata protetta dell'edificio al fmn. 179.

Eliminazione della fascia di verde obbligatoria lungo la strada cantonale a valle del Nucleo di Arogno

Sul Piano delle zone in vigore è visualizzata una fascia verde, immediatamente a sud del Nucleo di Arogno, codificata all'interno delle NAPR nell'articolo 16 della Zona Residenziale semi-intensiva.

La prescrizione prevede la sistemazione a prato per i fondi 208, 216, 292, 1126, 1143 e 1399 interessati da questa fascia verde obbligatoria, con cespugli o piccoli arbusti, senza manufatti di recinzione in attesa di essere acquistata dal Comune per la realizzazione di un marciapiede alberato.

Sono trascorsi 12 anni dall'approvazione del PR e questa prescrizione non risulta necessaria e attuabile, vista la presenza di 2 costruzioni all'interno di questa fascia, rispettivamente ai mappali 292 e 1126, che ne impediscono la piena attuazione.

La proposta del nuovo tracciato di strada di ingresso al posteggio previsto sui fondi 208 e 1146 compromette ulteriormente la continuità di questa fascia verde.

La realizzazione del marciapiede alberato prevede l'esproprio di una superficie pari a 550 mq ca. con la demolizione parziale dei manufatti presenti che si trovano all'interno della fascia verde.

La portata della restrizione della proprietà privata generata dall'applicazione di questa norma prevista dal PR, nonché il rapporto costo/interesse pubblico, hanno spinto il Municipio a proporre lo stralcio di questa norma e l'inserimento della superficie in zona edificabile poiché si ritiene sufficiente dal punto di vista funzionale e della sicurezza il marciapiede esistente sul lato opposto della strada cantonale.

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Il rapporto di pianificazione, che è parte integrante del presente messaggio, presenta carattere indicativo. Esso illustra gli obiettivi e le motivazioni della variante di PR nel suo insieme e dei singoli vincoli pianificatori previsti.

PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

In occasione delle varianti di adeguamento del PR, inoltrate al CdS nel giugno 2010, il Municipio ha valutato la sostenibilità finanziaria dovuta alle opere previste dal

piano regolatore servendosi della direttiva cantonale "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e programma di realizzazione – giugno 2007".

In tale occasione è stato presentato il costo di tutti gli interventi e il piano finanziario.

Viene ora calcolato il costo delle opere secondo le modifiche apportate al PR. Nelle tabelle in Allegato 4 (del Rapporto di Pianificazione e norme di attuazione di Piano regolatore) vengono presentati i singoli costi di ogni opera e le priorità.

Il posteggio pubblico P 150 rappresenta l'opera sostanziale delle varianti qui presentate. La sua realizzazione si aggira verosimilmente intorno ai 4'200'000.- Fr., superiore all'80% delle spese per attuare tutte le opere previste dalla variante.

Investimenti previsti

Complessivamente ed indicativamente, si prevede un investimento netto pari a circa 5.1 Mio. di franchi a carico del Comune nell'arco dei prossimi 10 anni, in particolare nel 1° quinquennio: Fr. 847'850.- e Fr. 4'828'500.- nel 2° quinquennio.

Verifica della sostenibilità finanziaria:

Il potenziale d'investimento del Comune, è stato calcolato e verificato nel 2009 al momento della presentazione delle varianti, valido su 15 anni e risultando pari a circa Fr. 5'205'000.

CONCLUSIONI

Le varianti di adeguamento presentate concludono l'iter pianificatorio di revisione del PR di Arogno.

PROCEDURA D'APPROVAZIONE

Per l'approvazione è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Legislativo, quindi almeno 13 Consiglieri (art. 61 cpv. 2 LOC).

Rammentiamo che dopo l'adozione delle varianti di PR 2013 da parte del Consiglio comunale, queste verranno pubblicate durante un mese, con possibilità di referendum prima e di ricorso poi. Le varianti saranno poi sottoposte per approvazione al Consiglio di Stato.

In conclusione, richiamati gli atti della variante di PR per esteso come parte integrante del presente messaggio, previo esame della presente richiesta da parte delle Commissioni permanenti preposte, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1) E' approvata la variante di Piano Regolatore relativa al comparto in località Peschiera-Boscaccio-Piano. *(vincolante)*

In particolare:

- Piano delle zone, Variante comparto Peschiera, Boscaccio, Piano
- Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, Variante comparto Peschiera, Boscaccio, Piano
- Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, Variante inserimento delle linee di arretramento comparto Vissino e Parone,
- Piano della rete viaria e degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico, Variante inserimento delle linee di arretramento comparto Pugerna, San Vitale, Castello e Dogana

- 2) Sono approvate le modifiche agli articoli delle NAPR comunali: *(vincolante)*

1.1. art. 16 NAPR, Zona residenziale semi-intensiva Rsi,

1.2. art. 21 NAPR, Attrezzature e edifici d'interesse pubblico AP-EP,

1.3. art. 36 NAPR, Posteggi pubblici

- 3) Gli atti della variante di PR sono approvati nel loro complesso. *(vincolante)*.

- 4) E' approvato il rapporto di pianificazione *(indicativo)*.

- 5) E' ordinata la pubblicazione di tutti gli atti relativi alla variante di PR, conformemente alle disposizioni dell'art. 34 cpv 2 e 3 della LALPT e dell'art. 107 Lst.

Con i migliori ossequi.

Il Sindaco
Corrado Sartori

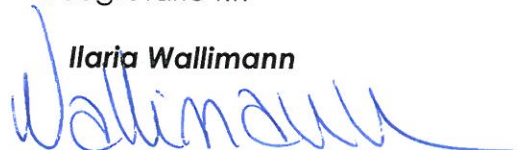


PER IL MUNICIPIO



Il Segretario f.f.

Ilaria Wallimann



Oss: tutti gli atti di variante ed altri documenti (decisione del Consiglio di Stato e del Dipartimento del Territorio, rapporto di pianificazione, ecc.) sono consultabili presso la Cancelleria comunale.