



Tegna, 12 maggio 2022
Ris. Mun 8/2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1/2022

ADOZIONE DI UNA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE, SPOSTAMENTO SCUOLA DELL'INFANZIA E EDIFICIO RESIDENZIALE E POSTEGGIO INTERRATO A VERSCIO

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

1. LA SITUAZIONE

L'attuale sede della scuola dell'infanzia comporta delle criticità per la sua posizione all'entrata del nucleo storico per cui lo spostamento dei bambini deve avvenire forzatamente lungo la strada cantonale, in corrispondenza di una tratta stretta e chiusa dalle edificazioni laterali. La presenza del negozio COOP inoltre comporta movimenti veicolari che non fanno che incrementare il grado di pericolosità per il pedone e in modo particolare per i bambini.

La possibilità di delocalizzare la scuola dell'infanzia è sempre stato un obiettivo già dell'allora Comune di Verscio. Nell'ambito di diversi studi di fattibilità, erano state valutate diverse ipotesi, non da ultimo un'ubicazione a monte del Palazzo comunale (mappale no. 106), ipotizzando la possibilità di uno scambio di proprietà con il privato.

Il tema ha ripreso vigore nell'ambito degli indirizzi di sviluppo del Mondo Dimitri, in particolare per la volontà della SUPSI di voler realizzare una sede di formazione universitaria in sinergia con le attività della Fondazione teatro Dimitri.

Proprio in tale ambito, il Municipio aveva fatto elaborare uno studio di fattibilità per la realizzazione di un edificio in corrispondenza della Scuola dell'infanzia. Lo studio, che è parte integrante della relazione di pianificazione, aveva svolto diverse valutazioni anche in merito al Palazzo comunale e alla sistemazione della piazza. Lo studio aveva anche permesso di evidenziare la possibilità di poter realizzare un posteggio interrato per una cinquantina di stalli. Quasi superfluo ricordare come l'individuazione di aree per la realizzazione dei necessari posteggi sia particolarmente difficoltosa.

Queste considerazioni sono state riprese più volte nell'ambito dei messaggi che vi abbiamo sottoposto precedentemente. Si ricorda in particolare il Piano particolareggiato dell'area monumentale della Chiesa e della Stazione, nel cui ambito avevamo richiamato il fatto che, per questioni di pericoli naturali, il posteggio in Via Prà du Mont non potrà essere realizzato, acuendo oltre modo la mancanza di stalli. Proprio a tale riguardo, il Piano particolareggiato ha dovuto forzatamente confermare il posteggio esistente nella sua ubicazione attuale, malgrado il luogo sia in effetti di particolare pregio nel contesto urbanistico.

2. LA PROPOSTA

Come noto, nel frattempo la SUPSI ha rinunciato al progetto di insediare a Verscio una sede di formazione universitaria. Per contro, lo spostamento della Scuola dell'infanzia rimane un'esigenza.

Lo studio preliminare ha in ogni caso mantenuto la sua valenza per cui la variante prevede in ogni caso lo spostamento della Scuola dell'infanzia nelle campagne, in corrispondenza della sede della Scuola elementare



La concentrazione dei cicli scolastici presenta sinergie interessanti. Il progetto di mobilità casa-scuola e il Piano del traffico, approvato nel 2018, predispongono percorsi pedonali trasversali in sicurezza, ritenuto che in ogni caso il quartiere delle campagne non è evidentemente oggetto di un traffico particolarmente intenso. Giova anche ricordare la prevista costruzione della palestra appena a valle senza dimenticare che la nuova passerella tra Tegna e Verscio stimolerà gli spostamenti pedonali o ciclabili anche per i ragazzi in tutta sicurezza, evitando percorrenze lungo la strada cantonale.

In corrispondenza della Scuola dell'infanzia esistente è prevista l'edificazione di un edificio a carattere residenziale. Facendo seguito allo studio preliminare, la nuova edificazione dovrà considerare la funzione urbanistica particolare del fondo e in particolare la necessità di dover segnare l'entrata del nucleo storico. In tal senso la volumetria dovrà considerare le altezze dell'edificio adiacente e la tipologia dovrà rispettare quella del nucleo storico.

Nella parte interrata è prevista la realizzazione di un posteggio per ca 50 stalli che rappresenta una risposta importante al fabbisogno di posti auto e permetterebbe di creare le premesse per poter considerare una riqualifica della Piazza principale di Verscio.

Al momento attuale non è ancora possibile precisare quale possa essere la modalità realizzativa del nuovo edificio. In ogni caso, nella misura in cui la realizzazione venga affidata ad un'iniziativa privata, il Municipio preciserà, in modo vincolante, le necessarie condizioni di interesse generale, qualità progettuale, tipologia della residenza, contenuti e il posteggio interrato.

Infine, per rafforzare la relazione tra la Piazza, il nuovo edificio e il posteggio interrato, viene definito un passaggio pedonale che permetterà di evitare il tratto stradale particolarmente pericoloso.

3. LA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

Dal punto di vista formale la variante prevede l'adeguamento dei Piani che costituiscono il Piano regolatore di Verscio e delle relative norme di attuazione.

3.1 Il Piano delle zone e delle AP-EP 1:2000

- l'assegnazione del mappale no. 146 alla zona di completazione del nucleo;
- lo spostamento della Scuola dell'infanzia in corrispondenza dei mappali no. 372, 775.

3.2 Le norme di attuazione

Art. 28ter Zona di completazione del nucleo, mappale n. 146 (xxx nuovo)

1. *Alfine di rafforzare l'impianto urbanistico del nucleo storico in corrispondenza del mappale no. 146 è ammessa la realizzazione di un edificio a scopo abitativo.*
2. *L'edificazione deve considerare un'adeguata integrazione urbanistica con l'impianto del nucleo storico. In particolare vale quanto stabilito dall'art. 28 delle presenti norme di attuazione.*
3. *Valgono i seguenti parametri edificatori:*
 - *altezza massima: altezza dell'edificio mappali no. 144 e 145*
 - *distanza dai confini privati:*
valgono le distanze stabilite per il nucleo storico, art. 28 NAPR;
 - *indice di occupazione massimo: 40%;*
 - *nella parte interrata è ammessa la realizzazione di un posteggio pubblico per una capienza di ca. 50 stalli.*
4. *Grado di sensibilità al rumore: II.*



Art. 35 Edifici d'interesse pubblico (xxx nuovo, ~~xxx straleie~~)

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione dei seguenti edifici di interesse pubblico:
 - (...);
 - mappale n. 110: Palazzo Comunale;
 - mappali n. 371, 372, 775: Scuola elementare e *Scuola dell'infanzia*;
 - ~~mappale n. 146: Scuola dell'infanzia;~~
 - (...)
2. La realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico è vincolata all'elaborazione di un Piano particolareggiato secondo i disposti degli art. 54 e 55 LALPT, fatta eccezione per quanto previsto al cpv. 2bis e 2 ter.

2bis (...).

2ter In deroga a quanto stabilito dal cpv. 2, per l'edificazione della Scuola elementare e della Scuola dell'infanzia valgono i parametri della zona residenziale semintensiva (art.29 NAPR).

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 38 Posteggi (xxx nuovo)

I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione di posteggi pubblici:

(....)

Mappale no. 146 → posteggio interrato ca 50 posti auto.

4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

In data 19 febbraio 2021 il Dipartimento del Territorio ha emanato l'esame preliminare sul progetto di variante. In linea generale il Dipartimento ha condiviso la proposta chiedendo al Municipio alcuni aggiornamenti e verifiche ulteriori.

Dal punto di vista formale il Dipartimento del Territorio ha chiesto di valutare la possibilità di assegnare il fondo previsto per il nuovo insediamento residenziale ad una zona edificabile di interesse comunale. La zona edificabile di interesse comunale è un'istituzione prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale che il Comune può adottare per favorire la realizzazione di residenza primaria e crea i presupposti per poter procedere all'espropriazione di fondi privati. Premesso che, sulla base della Legge Weber, nelle Terre di Pedemonte non è più possibile realizzare nuove costruzioni secondarie, il fondo è già di proprietà comunale e, in ogni caso, le condizioni per l'eventuale assegnazione del fondo saranno vincolanti in merito alla tipologia degli appartamenti che saranno previsti.

Il Dipartimento ha inoltre chiesto un calcolo del fabbisogno di posteggi che, precisiamo, è già stato elaborato a suo tempo nell'ambito del Piano particolareggiato del comparto monumentale e della Stazione. Il Municipio non ritiene necessario elaborare un nuovo calcolo che peraltro non si discosterebbe dai risultati che sono sempre stati un riferimento per la definizione delle aree di parcheggio nelle diverse e successive varianti.

Infine il Dipartimento richiama l'attenzione sulla necessità di verificare gli svantaggi e i vantaggi derivanti dalla pianificazione. Questa considerazione è relativa a quanto stabilito dalla Legge sullo sviluppo territoriale per cui, nel caso in cui una variante al Piano regolatore, comporta una plus valenza economica il proprietario deve versare un importo calcolato in base a precisi criteri stabiliti dalla Legge.



A questa richiesta al momento attuale non può essere risposto ritenuto che comunque la giurisprudenza in materia è ancora assente, in particolare nei casi in cui la proprietà sia comunale e che l'obiettivo del nuovo edificio non sarà sicuramente di carattere speculativo.

5. IL DEPOSITO DEGLI ATTI

La variante è stata messa in consultazione pubblica per un periodo di 30 giorni e più precisamente dal 13 settembre 2021 al 12 ottobre 2021. Durante il periodo di esposizione non sono state inoltrate osservazioni.

In conclusione, richiamato quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

- È adottata la variante al Piano regolatore della Sezione di Verscio concernente lo spostamento della Scuola dell'infanzia, la realizzazione di un edificio abitativo e di un posteggio interrato in base ai seguenti atti:**
 - variante piano delle zone, AP-EP 1:2000;
 - modifica delle norme di attuazione art. 34 cpv 1, 2.1 (nuovo), art. 35 (modifica), art. 38;
 - relazione di pianificazione e norme di attuazione.
- È dato scarico al Municipio per la procedura di pubblicazione e la richiesta di approvazione al Consiglio di Stato ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.**

Con ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:  Il Segretario: 

Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

L'incarto completo è depositato in Cancelleria per consultazione e verrà messo a disposizione delle Commissioni preposte all'esame del presente Messaggio municipale.

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione Piano Regolatore (art. 28 ROC)